



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL PRITARIMO SKLYPŲ LAKŪNŲ G. 3A (KADASTRO NR. 0101/0023:99,
NR. 0101/0023:243), LAKŪNŲ G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0023:261),
ŽIRMŪNŲ G. 68 / KAREIVIŲ G. 13B (KADASTRO NR. 0101/0023:101) IR ŽIRMŪNŲ G.
68 (KADASTRO NR. 0101/0023:261) DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO
ŽEMĖS SKLYPUOSE ŽIRMŪNŲ G. 66A (KADASTRO NR. 0101/0023:264) IR KAREIVIŲ
G. 15B (KADASTRO NR. 0101/0023:271) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU
KONCEPCIJAI**

Nr.
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu ir 293 punktu ir Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024 m. sausio 4 d. potvarkio Nr. 955-30/24 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimo“ 1.1.2 papunkčiu,

p r i t a r i u sklypų Lakūnų g. 3A (kadastro Nr. 0101/0023:99, Nr. 0101/0023:243), Lakūnų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0023:261), Žirmūnų g. 68 / Kareivių g. 13B (kadastro Nr. 0101/0023:101) ir Žirmūnų g. 68 (kadastro Nr. 0101/0023:261) detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklypuose Žirmūnų g. 66A (kadastro Nr. 0101/0023:264) ir Kareivių g. 15B (kadastro Nr. 0101/0023:271) inicijavimo sutarties pagrindu koncepcijai (pridedama). Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-13-25-1267.

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

INICIATORIUS: AB „Vilma“

RENGĖJAS: UAB „Miesto vizija“

TPD NR. K-VT-13-25-1267

PAVADINIMAS: SKLYPŲ LAKŪNŲ G. 3A (KADASTRO NR. 0101/0023:99, KADASTRO NR. 0101/0023:243), LAKŪNŲ G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0023:261), ŽIRMŪNŲ G. 68/KAREIVIŲ G. 13B (KADASTRO NR. 0101/0023:101) IR ŽIRMŪNŲ G. 68 (KADASTRO NR. 0101/0023:261) DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE ŽIRMŪNŲ G. 66A (KADASTRO NR. 0101/0023:264) IR KAREIVIŲ G. 15B (KADASTRO NR. 0101/0023:271) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

ETAPAS: BENDRIEJI SPRENDINIAI - KONCEPCIJA



Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskienė,
Atestato Nr. A1053

VILNIUS, 2026 m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI PLANAVIMO DUOMENYS

Pavadinimas - Sklypų Lakūnų g. 3A (kadastro Nr. 0101/0023:99, kadastro Nr. 0101/0023:243), Lakūnų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0023:261), Žirmūnų g. 68 / Kareivių g. 13B (kadastro Nr. 0101/0023:101) ir Žirmūnų g. 68 (kadastro Nr. 0101/0023:261) detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Žirmūnų g. 66A (kadastro Nr. 0101/0023:264) ir Kareivių g. 15B (kadastro Nr. 0101/0023:271) inicijavimo sutarties pagrindu.

Planuojama teritorija – apie 2,99 ha teritorija, į kurią patenka žemės sklypai Žirmūnų g. 66A (kadastro Nr. 0101/0023:264) ir Kareivių g. 15B (kadastro Nr. 0101/0023:271).

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugpjūčio 12 d. įsakymas Nr. 30-2092/25 „Dėl leidimo rengti sklypų Lakūnų g. 3A (kadastro Nr. 0101/0023:99, kadastro Nr. 0101/0023:243), Lakūnų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0023:261), Žirmūnų g. 68/kareivių g. 13B (kadastro Nr. 0101/0023:101) ir Žirmūnų g. 68 (kadastro Nr. 0101/0023:261) detaliojo plano sprendinių koregavimą žemės sklypuose Žirmūnų g. 66A (kadastro Nr. 0101/0023:264) ir Kareivių g. 15B (kadastro Nr. 0101/0023:271) inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2025 m. rugsėjo 11 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-103/25.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: AB „Vilma“, į. k. 12009486, Žirmūnų g. 68, Vilnius.

Planavimo uždaviniai: pakeisti žemės sklypų naudojimo būdus, numatyti susisiekimo koridorius, esant poreikiui, performuoti žemės sklypus, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; nustatyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; sprendiniuose pasiūlyti mišrią žemės naudojimo galimybę derinant gyvenamąją, komercinę, viešąją paskirtį vienoje teritorijoje; numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai; viešųjų erdvių išdėstymas; susisiekimo komunikacijų išdėstymas; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; siūlomas pastatų išdėstymas; kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių gamtinių elementų, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai; parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

Tyrimai ir galimybių studijos: parengti planuojamos teritorijos topografinį planą; atlikti medžių inventORIZaciją; atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę; parengti urbanistinės struktūros schemą.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė pateikiama TPDRIS sistemoje, proceso Nr. K-VT-13-25-1267. Esamos būklės etape įvertintos funkciškai susijusios gretimybės, atlikta vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, gamtinio karkaso elementai, parengta medžių vertinimo ataskaita.

2. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ (KONCEPCIJOS) REGLAMENTAI

Planuojama teritorija, koncepcijos brėžinyje pažymėta indeksu T1, apima 2,9951 ha plotą - žemės sklypus Žirmūnų g. 66A (kadastro Nr. 0101/0023:264) ir Kareivių g. 15B (kadastro Nr. 0101/0023:271). Detaliojo plano koncepcija parengta vykdant Planavimo programoje nustatytus planavimo tikslus ir uždavinius ir taikant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, TPDR reg. Nr. T00086338 (toliau – Bendrasis planas), taikomus grafinius ir tekstinius reglamentus.

Planuojamoje teritorijoje išvystyti visi centralizuoti inžineriniai tinklai, tačiau susisiekimo jungtys su planuojamos teritorijos viduje esančiomis teritorijomis konversijai vykdyti nėra pakankamos.

Planuojama teritorija yra užstatyta pastatais: sklype Žirmūnų g. 66A 1964 m. pastatytas 5 aukštų administracinis pastatas, kurio užstatytas plotas 1675 kv.m, naudojimo paskirtis – administracinė; 1969 m. pastatytas dviejų aukštų gamybinis pastatas, kurio užstatytas plotas – 1048 kv.m, naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės; 1960 m. pastatytas 3 aukštų gamybinis pastatas, kurio užstatytas plotas 3202 kv.m, paskirtis gamybos, pramonės; sklype Kareivių g. 15 B 1960 m. pastatytas 1 aukšto 584 kv.m užstatyto ploto sandėlis.

Planuojamos teritorijos reglamentams nustatyti atlikta AB „Vilmos“ teritorijos konversijos galimybių studija (toliau – Galimybių studija) (žr. priedą Nr. 1), kurioje išnagrinėta esama situacija, istorinė raida, greta vykdomi projektai, atlikta urbanistinė ir gamtinė analizė, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų analizė, urbanistinės struktūros ir susisiekimo analizė, gerosios praktikos pavyzdžių studija ir parengta platesnė urbanistinė teritorijos koncepcija, kurioje nustatytas įgyvendinimo etapiškumas:



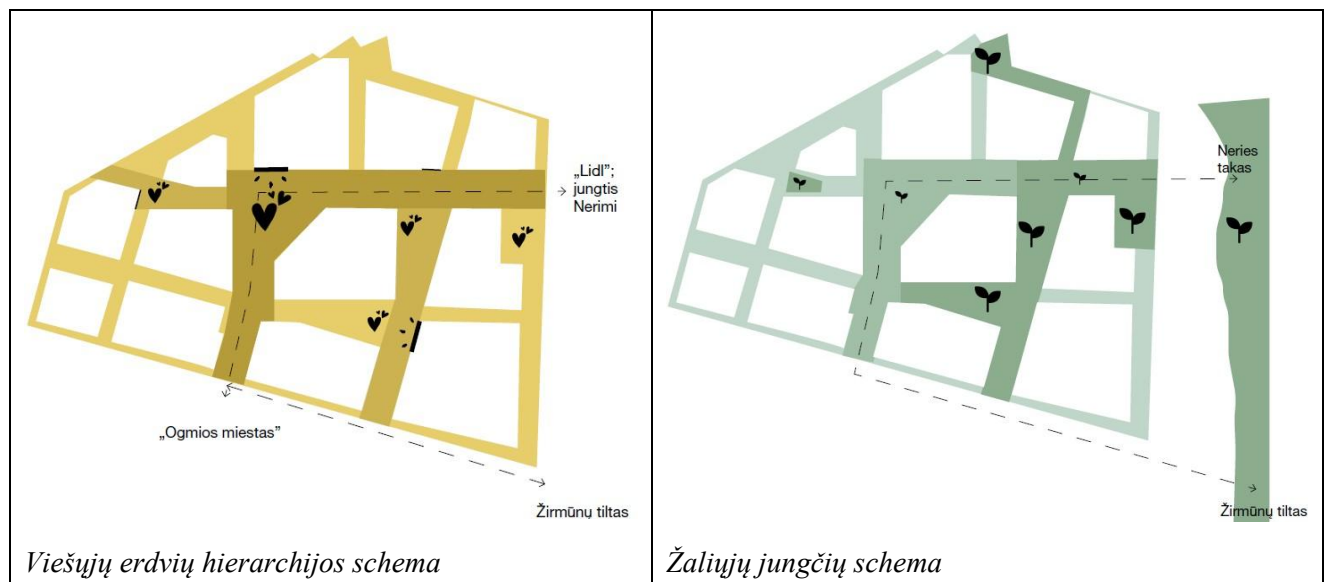
Šiaurės miestelio teritorijoje gausu menkai naudojamų ar apleistų pramonės bei sandėliavimo paskirties pastatų, kurie neatitinka besikeičiančių miesto poreikių. Tokios teritorijos neretai tampa fragmentuotomis miesto dalimis, kuriose trūksta aiškios viešųjų erdvių sistemos bei funkcionalaus užstatymo. Siekiant įveiklinti šias teritorijas ir integruoti jas į aktyvų miesto gyvenimą, numatoma buvusių pramoninių teritorijų konversija į daugiafunkčius gyvenamuosius rajonus.

Galimybių studija grindžiama policentrinio miesto bei 15 minučių miesto principais, orientuotais į patogiai pasiekiamą, mišrių funkcijų urbanistinę aplinką. Konvertuojamos teritorijos skaidomos į smulkesnės urbanistinės struktūros kvartalus, formuojama nuosekli viešųjų erdvių sistema, kuriami lokalūs rajonų centrai, telkiantys pagrindines visuomenines, komercines, paslaugų, administracines ir rekreacines funkcijas. Tokiu būdu siekiama užtikrinti gyvybingą, socialiai aktyvią ir įvairiapusę miesto aplinką.

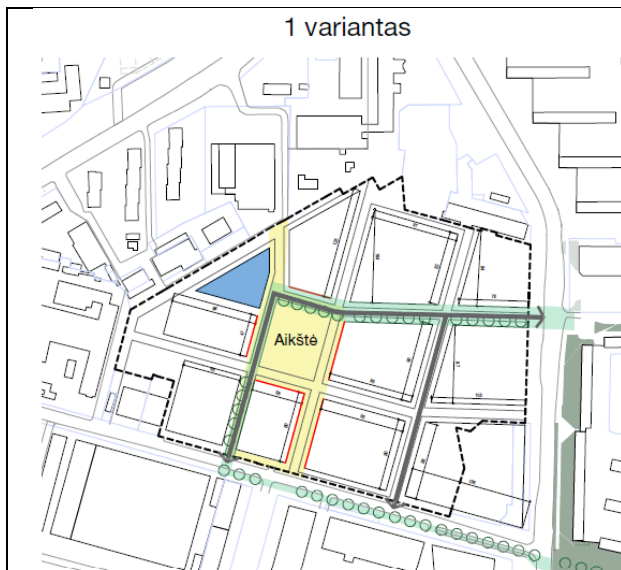
Galimybių studijos apimtyje siūloma formuoti Šiaurės miestelio centrą – reprezentacinę teritorijos dalį su viešąja erdve ir mišrios paskirties pastatais. Teritorijos vietos centre planuojami multifunkcinės paskirties pastatai, kuriuose galėtų rasti svarbiausios miesto socialinei infrastruktūrai reikalingos funkcijos, tokios kaip viešojo gydymo įstaigos (poliklinikos ar šeimos gydytojų kabinetai), viešos bibliotekos ir skaityklos, bendruomenės namai, dienos centrai, darželiai, municipalinis būstas ir kitos visuomenei svarbios funkcijos. Šis centras taptų pagrindiniu teritorijos traukos centru, stiprinančiu urbanistinę teritorijos charakterį, aprūpinančiu gyventojus svarbiausiomis socialinėmis funkcijomis bei kuriančiu naują miesto branduolį.

Siekiant nustatyti optimalią urbanistinę struktūrą, išsikelti tikslai rajono kontekste: kurti mišrios paskirties teritoriją su vietos centru; užtikrinti viešųjų erdvių tinklą su įvairaus mastelio ir charakterio viešosiomis erdvėmis; numatyti didesnę visuomeninę erdvę, kurioje galėtų rinktis vietos bendruomenė; prioritetizuoti erdves pėsčiajam, dviračiui ir tik tada automobiliui; kurti gyvybingus ir funkciškai lanksčius pirmus aukštus; numatyti galimybę socialinės infrastruktūros vystymui.

Projektiniais sprendimais siekiama sukurti „Mišrių, gyvybingų, žalių ir aktyvių Žirmūnų“ įvaizdį. Nuo šiuo metu esančio monofunkcinio rajono iki 15 minučių rajono. Teritorija transformuojama iš monofunkcinės pramonės ir komercijos zonos į mišrios paskirties rajoną, kuriame gyvenimo, darbo, paslaugų ir rekreacijos funkcijos yra pasiekiamos artimoje aplinkoje. Kuriamas šiuolaikiškas miestovaizdis ir nuosekli viešųjų erdvių sistema. Viešosios erdvės kuriamos kaip miestietiško charakterio bendruomenės traukos ir susitikimų vietos. Teritorija integruojama į platesnę gamtinę struktūrą, stiprinant ryšius su Neries pakrante. Formuojamos žaliosios jungtys ir vietiniai želdynai užtikrina kasdienį kontaktą su gamta bei papildo viešųjų erdvių sistemą.



Siekiant sukurti optimalią urbanistinę struktūrą, Galimybių studijoje gerokai didesnei teritorijai buvo parengti keli variantai, nustatyti kiekvieno jų privalumai ir trūkumai bei pasirinktas geriausias, turintis daugiausiai privalumų ir mažiausiai trūkumų variantas – Nr.6.

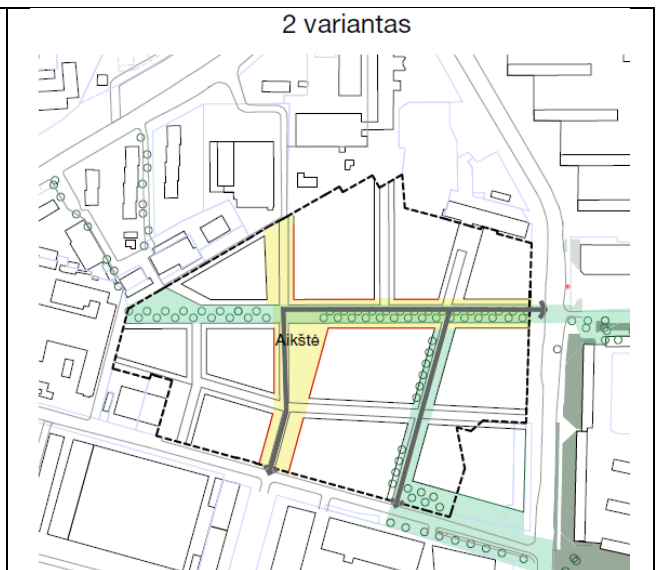


Privalumai

- + Aiški kompozicija - formuojamas teritorijos centras su aikšte;
- + Tinkamo mastelio kvartalai, dauguma jų - taisyklingos formos;
- + Pagrindinė viešoji erdvė ribojasi su specializuotų kompleksų zona.

Trūkumai

- Teritorijoje jau dabar yra želdynų trūkumas, koncepcijoje nenumatomas didesnis želdynas. Svarstytinas žaliosios zonos įrengimas aikštėje;
- Viešųjų erdvių monofunkciškumas - projektuojama viena didelė aikštė. Urbanistiniai sprendiniai nesukuria įvairaus mastelio, dydžio ir charakterio viešųjų erdvių, kurios praturtina miestovaizdį ir užtikrina aukštesnę gyvenimo kokybę. Vienos didesnės erdvės formavimas gali būti laikomas kaip formalus sprendinys;
- Nėra nenutrūkstamos jungties tarp J. Kubiliaus gatvės ir projektuojamos gatvės

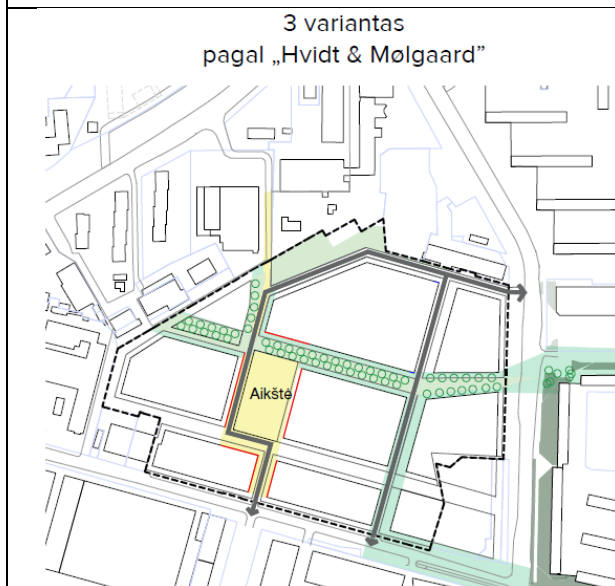


Privalumai

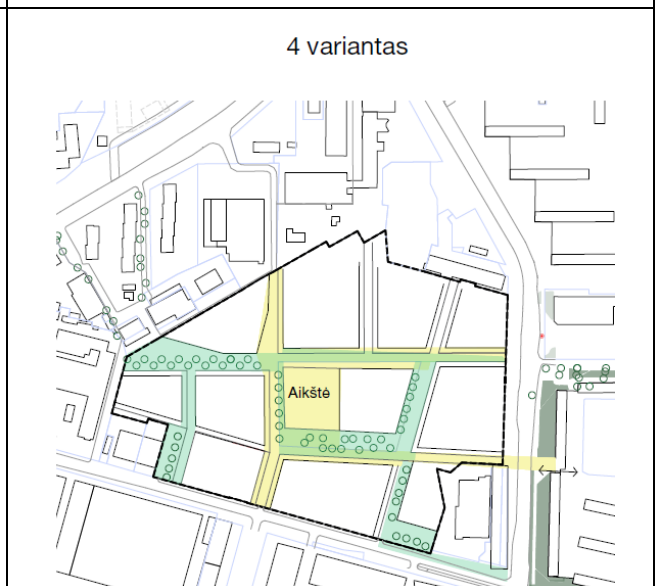
- + Formuojama platesnė alėja, jungianti LIDL, viešąją erdvę, specializuotų kompleksų zoną bei turinti jungtį su J. Kubiliaus gatve;
- + Kvartalai racionalaus dydžio;
- + Nors ir nėra vieno didesnio želdyno, želdynai integruojami į alėją, numatomas želdynas prie Lakūnų g.;
- + Projektuojami keli tipai viešųjų erdvių - alėja, aikštė, želdynas. Jie skiriasi masteliu, dydžiu bei charakteriu.

Trūkumai

- Projektuojama aikštė pagal teritorijos svarbą bei intensyvumą neatitinka mastelio - ji yra gerokai per maža;
- Alėja nuo LIDL itin išreikšta, tačiau praktiškai ji nutraukiama už projektuojamos teritorijos ribos.



Privalumai



Privalumai

- + *Formuojama platesnė alėja, jungianti LIDL, viešąją erdvę, specializuotų kompleksų zoną bei turinti jungtį su J. Kubiliaus gatve;*
- + *Projektuojama alėja su želdynais;*
- + *Projektuojama viešoji erdvė atitinka planuojamos teritorijos mastelį;*

Trūkumai

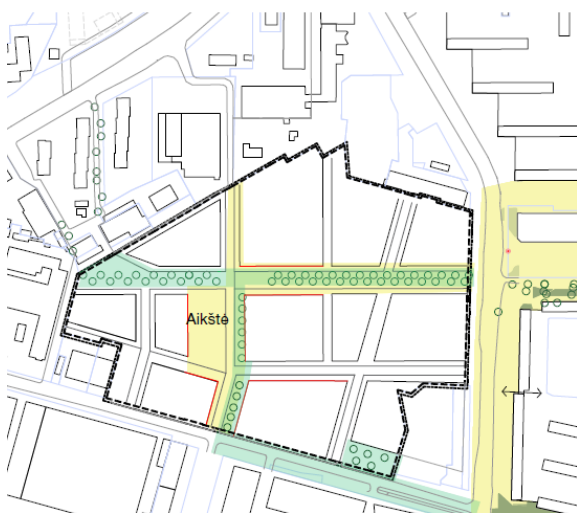
- *Šiaurinėje pusėje kvartalas yra per didelis, pietinėje - per maži;*
- *Projektuojama viena didelė vieša erdvė, tačiau trūksta įvairaus mastelio ir charakterio viešųjų erdvių;*
- *Projektuojamas įvažiavimas/išvažiavimas į teritoriją dešiniais posūkiais, taip apkraunant jau dabar intensyvią Žirmūnų gatvę.*

- + *Kvartalai racionalaus dydžio;*
- + *Numatomos kelios erdvės su želdiniais;*
- + *Projektuojami keli tipai viešųjų erdvių - alėja, aikštė, želdynas. Jie skiriasi masteliu, dydžiu bei charakteriu;*

Trūkumai

- *Želdynų sistema atrodo gana padrika;*

5 variantas



Privalumai

- + *Numatomi kelios erdvės su želdiniais;*
- + *Projektuojami keli tipai viešųjų erdvių - alėja, aikštė, želdynas. Jie skiriasi masteliu, dydžiu bei charakteriu;*
- + *Aikštė ribojasi su specializuotų kompleksų zona.*

Trūkumai

- *Kai kurių kvartalų dydis yra per didelis arba per mažas;*
- *Alėja nuo LIDL itin išreikšta, tačiau praktiškai ji nutraukiama už projektuojamos teritorijos ribos.*

6 variantas



Privalumai

- + *Numatoma nenutrūkstanti želdynų sistema;*
- + *Aikštė ribojasi su specializuotų kompleksų zona.*
- + *Urbanistinė struktūra dinamiška ir netikėta, projektuojamos įvairių dydžių, mastelių ir charakterių erdvės;*
- + *Kvartalai tinkamo dydžio;*
- + *Sudaroma viena didesnė aikštė ir kitos įvairaus mastelio viešos erdvės.*

Trūkumai

- *Nenumatomas vienas didesnis želdynas*

Pasirinktas variantas Nr. 6 detalizuotas, išnagrinėta integracija su gamtiniu karkasu, žaliųjų erdvių ir viešųjų erdvių charakteriai, susisiekimo sistema. Šiuo TPD planuojama teritorija apima rytinę išnagrinėtos teritorijos dalį. Likusi teritorija bus planuojama bei įgyvendinama kitais projektais.



Šiuo TPD planuojama teritorija

Detaliojo plano koncepcijoje planuojama teritorija T1 skaidoma į 7 dalis, atsižvelgiant į esamų ir planuojamų sklypų ribas, planuojamą autotransporto ir pėsčiųjų infrastruktūrą, želdynų teritorijas. Planuojamai teritorijai nustatomi bendrųjų sprendinių reglamentai pateikti lentelėje Nr. 1.

Lentelė Nr. 1. Bendrųjų sprendinių reglamentai.

Teritorijos Nr.	Plotas, kv.m	Teritorijos naudojimo būdas (būdai)	Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius, aukštis	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų normos
T1	29951	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerinės paskirties objektų teritorijos (K); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) Atskirųjų želdynų teritorijos (E)	Iki 7 ir iki 9 a.*; ≤ 35 m	per – perimetris;	30%; 10%; -; -
1	1770	G2	Iki 7 a., iki 25 m.	per	30%
2	6494	G2; K	Iki 7 ir iki 9 a.*; ≤ 35 m	per	30%; 10%
3	8315	G2; K	Iki 7 ir iki 9 a.*; ≤ 35 m	per	30%; 10%
4	6125	G2; K	Iki 7 ir iki 9 a.*; ≤ 35 m	per	30%; 10%
5	1385	E	-	-	-
6	1576	E	-	-	-
7	4286	I2	-	-	-

*Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis (7 a.), kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio (9 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano **Miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną ŠMS-2-1.**

Teritorijos naudojimo būdai.

Teritorijos T1 dalims nustatomi teritorijos naudojimo būdai:

- 1 – *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)*. naudojimo būdas.
- 2, 3 ir 4 – prioritetinis - *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)* naudojimo būdas, kitas galimas - *Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)* naudojimo būdas;
- 5 ir 6 - *Atskirųjų želdynų teritorijos (E)* naudojimo būdas;
- 7 – *Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)* naudojimo būdas;

Pastatų aukštų skaičius, aukštis:

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojamas leistinas užstatymo aukštų skaičius ir aukštis teritorijos T1 dalyse:

- 1 – iki 7 aukštų, iki 25 m.
- 2, 3 ir 4 – iki 7 aukštų ir iki 9 aukštų*, iki 35 m;
- 5, 6 ir 7 - užstatymas nenumatomas.

* *Pastaba: Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis (7 a.), kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio (9 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.*

Užstatymo tipai.

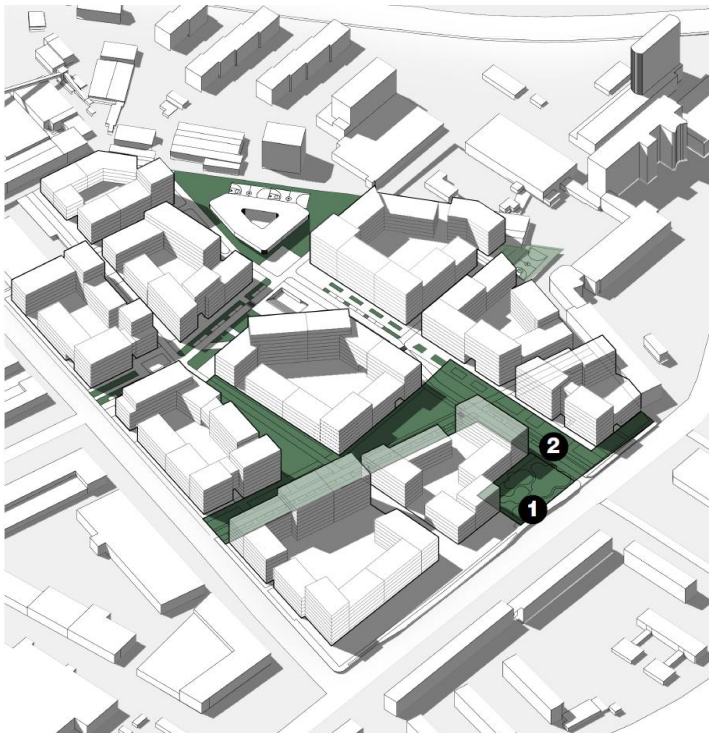
Detaliojo plano koncepcijoje užstatomose teritorijos dalyse Nr. 1, 2, 3 ir 4 nustatomas Miesto dalies (rajonų) centro zonai būdingas užstatymo tipas – *perimetrinio (per (pr_u ir pr_a))*.

pr_u - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

pr_a - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

Priklausomieji želdynai:

Planuojama teritorija į Gamtinio karkaso teritorijų ribas nepatenka, geomorfologinių gamtinio karkaso elementų nėra. Bendraisiais koncepcijos sprendiniais apibrėžiami užstatomų ir neužstatomų erdvių išdėstymo principai, užtikrinantys kraštovaizdžio savitumo ir reljefo išsaugojimą.



Koncepcijos sprendiniais siūlomi žaliųjų erdvių charakteriai:

1. *Skveras – atskirasis želdynas prie Žirmūnų gatvės ir planuojamos alėjos. Išsaugomi teritorijoje esantys medžiai, integruojamos kitos medžių rūšys, krūmai bei smulkūs augalai - formuojamas tripakopis želdynas. Numatomos poilsio vietos, Teritorijos dalyje Nr. 3 numatomo besiribojančio užstatymo pirmi aukštai patrauklūs smulkiai komercijai ar paslaugoms.*
2. *Alėja, kuri jungiasi su skveru ir toliau numatoma viešąja aikšte. Joje gali būti kelios plačios želdinių juostos, formuojančios žalią ir patrauklią viešąją erdvę. Prioritetas teikiamas pėstiesiems*

bei dviratininkams, siekiant užtikrinti patogų ir saugų judėjimą. Teritorijos dalyje Nr. 2 numatomo užstatymo pirmieji pastatų aukštai orientuojami į komercinės ir paslaugų funkcijas – dėl palankios pietinės orientacijos čia gali būti įrengiamos lauko terasos, integruojamos poilsio erdvės, viešos vaikų žaidimų aikštelės, meniniai objektai, instaliacijos ir kiti viešąją erdvę aktyvinantys elementai.

Planuojama teritorija nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo 200 m atstumu zoną. Dėl to planuojami du atskirųjų želdynų sklypai – teritorijos T1 dalys Nr. 5 ir Nr. 6.

Priklausomųjų želdynų kiekis nustatomas vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, aktualios redakcijos priedu. Teritorijos T1 dalims nustatomos priklausomųjų želdynų dalys:

Nr. 1 - 30%;

Nr. 2, 3 ir 4 – 30% (G2); 10% (K);

5, 6 ir 7 nenustatoma.

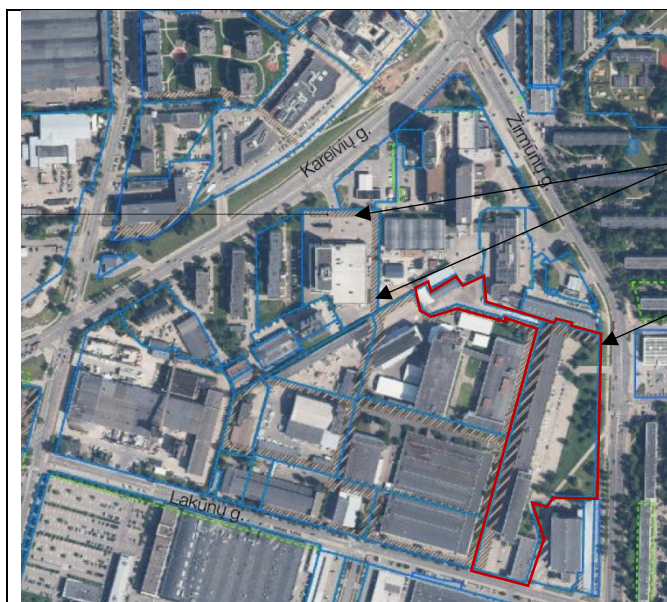
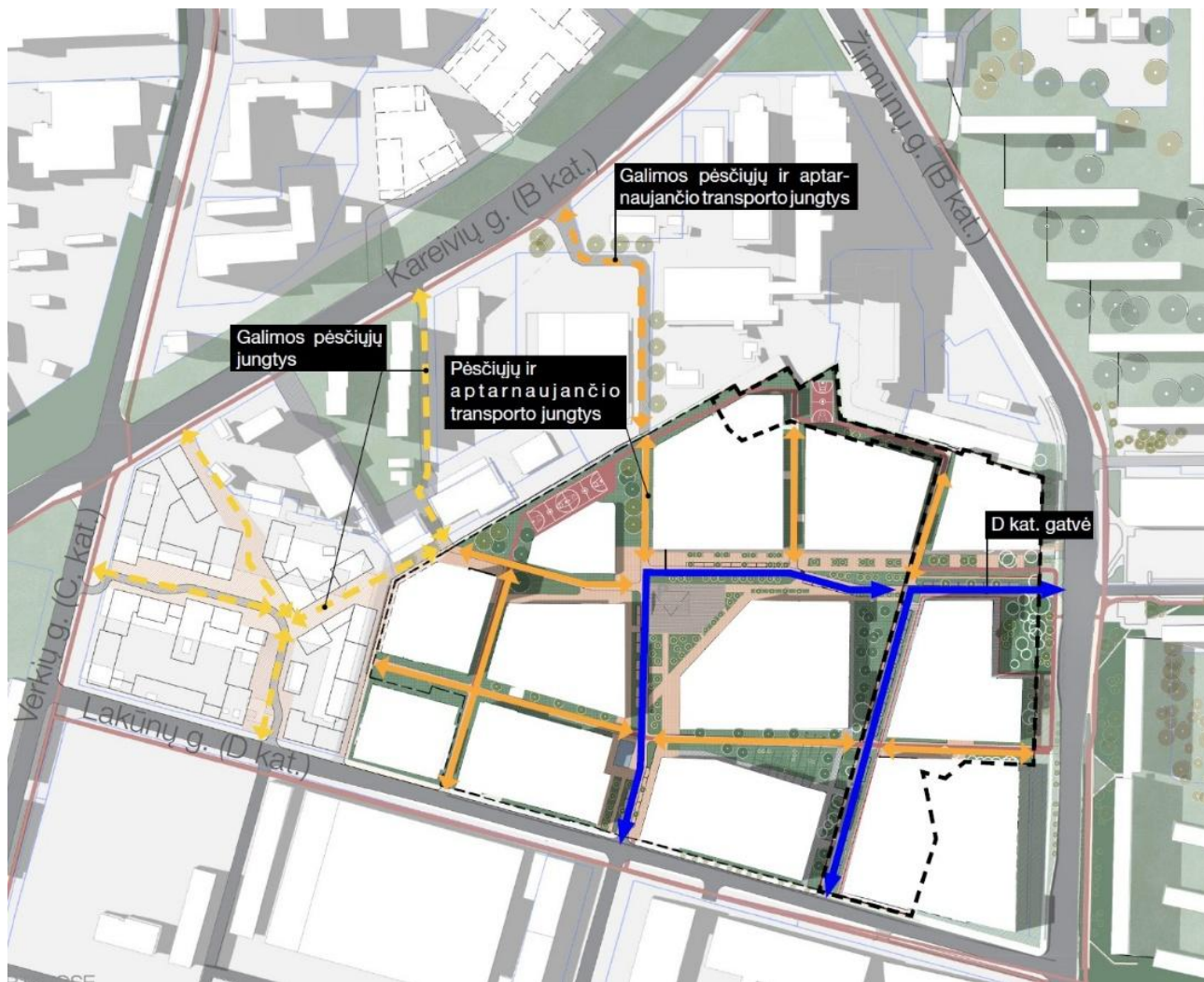
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais pagal kuriuos nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į Miesto dalies (rajonų) centrų zoną, kurioje galioja tekstinis reglamentas Nr. 39 (*Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų*) ir atsižvelgus į Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, 4 punkto pastabą (*Ženklas (*) reiškia, kad didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtose pagrindinių centrų zonose ir (ar) didelio užstatymo intensyvumo, viršijančio rodiklį 2,5, teritorijose – 4 m²*), planuojamoje teritorijoje formuojami žemės sklypai atskiriesiems želdynams ir priklausomųjų želdynų plotas padidinamas ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Sprendiniuose yra numatomos dvi teritorijos, skirtos atskiriesiems želdynams. Kol kas šiame projektavimo etape nėra tiksliai žinoma, kokiam skaičiui gyventojų bus reikalingas privalomųjų želdynų kiekis, t.y – ar šių dviejų teritorijų pakaks. Todėl nustatomas tekstinis reglamentas: „Tuo atveju, jei planuojamų atskirųjų želdynų nepakanka pilnai aptarnauti visą planuojamą teritoriją, planuojamuose sklypuose padidinamas želdynų kiekis 10 proc.“

Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai - užstatymo tankis, intensyvumas, galimos pastatų paskirtys, automobilių stovėjimo reglamentas, servitutai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos - nustatomi sprendinių konkretizavimo etape.

3. SUSISIEKIMO SISTEMA, DVIRAČIŲ IR PĖSČIŲJŲ RYŠIAI

Bendraisiais AB „Vilmos“ teritorijos konversijos galimybių studijos sprendiniais nagrinėjamas kvartalas tarp B kategorijos Žirmūnų, D kategorijos Lakūnų, C kategorijos Verkių ir B kategorijos Kareivių gatvių. Numatomas teritorijos aprūpinimas autotransporto infrastruktūra per jungtis su Lakūnų ir Žirmūnų gatvėmis, numatant vidinį D kategorijos gatvių tinklą bei papildomus lokalius privažiavimus prie formuojamų optimalaus dydžio kvartalų. Numatomas pėsčiųjų ryšių tinklas, pagal galimybę integruojant ir dviračių takus, sujungiantis numatomas viešąsias erdves ir želdynų teritorijos su esančiomis už planuojamo kvartalo ribų teritorijomis.



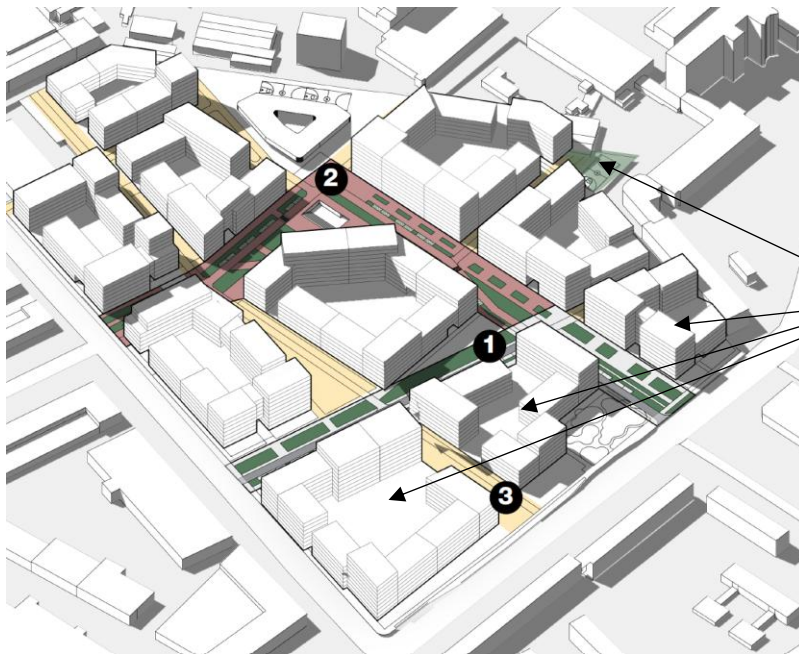
Išnagrinėti transporto ryšiai su gretimomis teritorijomis.

Esamas servitutas - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti, tiesti inž. tinklus (1514 m²)

Planuojamos teritorijos ribos

Sklype, esančiame Kareivių g. 11 A yra servitutas, kuris numato teisę kitiems asmenims eiti, važiuoti, tiesti inžinerinius tinklus. Daugiau servitutų ar kitų galimybių jungtims su Kareivių gatve nėra.

Planuojama teritorija, apimanti du sklypus (Žirmūnų g. 66A (kadastro Nr. 0101/0023:264) ir Kareivių g. 15B (kadastro Nr. 0101/0023:271)) bus planuojama bei įgyvendinama pirmuoju plėtros etapu. Bendraisiais koncepcijos sprendiniais esamo įvažiavimo iš Lakūnų gatvės vietoje numatoma D kategorijos 14 m pločio gatvė (teritorijos T1 dalis Nr. 7), turinti jungtį su Žirmūnų gatve, kuri užtikrins susisiekimą autotransportu planuojamoje teritorijoje ir išilginį automobilių parkavimą vienoje pusėje, o kituose plėtros etapuose – ir vakarinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje. Autotransporto infrastruktūrą papildys lokalūs privažiavimo keliai, pėsčiųjų ir aptarnaujančio transporto jungtys.



Planuojama teritorija

Koncepcijos sprendiniuose siūlomi susisiekimo koridorių charakteriai:

1 - D kategorijos gatvė, kuriame vyks intensyviausias eismas teritorijoje. Numatoma juosta želdiniams bei automobilių stovėjimo vietos iš vienos pusės;

2 - Ramesnio pobūdžio D kategorijos gatvė, skirta vietiniam tranzitui. Gatvė ribojasi su reprezentacine aikšte, todėl formuojama kaip saugi ir gyvybinga viešoji erdvė. Siekiant mažinti transporto greitį bei didinti erdvės saugumą, važiuojamosios dalies trajektorija numatoma su posūkiu – taip vairuotojai natūraliai skatinami sulėtinti judėjimą artėjant prie aikštės. Pirmenybė - pėsčiajam ir dviratininkui, tik tada automobiliui.

3 – Vidiniai praėjimai, skirti specialiajam bei aptarnaujančiam transportui bei pėstiesiems ir dviratininkams. Pirmenybė - pėsčiajam.

Numatomi pėsčiųjų ir dviračių ryšiai su Lakūnų, Žirmūnų gatvėmis ir vakarinėje bei šiaurinėje pusėje esančiomis teritorijomis, kuriose vėlesniais etapais taip pat bus vykdoma konversija.

4. ARCHITEKTŪROS KOKYBEI TAIKOMI REIKALAVIMAI

Teritorijos naujam užstatymui būtina užtikrinti atitikimą architektūros kokybės kriterijams, respektuojant urbanistinį integralumą, planuojamų sprendinių funkcionalumą, inovatyvumą ir ekonomiškumą.

Detaliojo plano koncepcijos dokumentų sudėtis:

1. Detaliojo plano koncepcijos brėžinys, M 1:1000
2. Priedas Nr. 1. AB „Vilmos“ teritorijos konversijos galimybių studija.
3. Priedas Nr. 2. Arboristinio vertinimo ataskaita.

Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskienė

BENDRIEJI SPRENDINIAI

KONCEPCIJA

Planuojamos teritorijos ribos
 Urbanizuojama teritorija
 infrastruktūros teritorija
 Želdynų teritorija
 Gatvių raudonųjų linijų ribos
 Esamos sklypų ribos
 Planuojamos sklypų ribos
 Esami autotransporto ryšiai
 Planuojami autotransporto ryšiai
 Esami pėsčiųjų ryšiai
 Planuojami pėsčiųjų ryšiai
 Esami dviračių ryšiai
 Planuojami dviračių ryšiai
 Viešosios žaliosios erdvės (dydis ir išdėstymas konkretizuojamas DP sprendinių rengimo etape)
 Privaciosios erdvės (dydis ir išdėstymas konkretizuojamas DP sprendinių rengimo etape)

1	Teritorijos, sklypo Nr.
2	Teritorijos, sklypo plotas, kv.m
3	Galimi žemės naudojimo būdai
4	Pastatų aukštų skaičius (a.), aukštis (m)
5	Užstatymo tipas
6	Priklausomųjų želdynų normos

T1
29951
G2, K, I2, E
7 ir 9 a., 35 m
per
30%, 10%, -, -

Teritorijos Nr.
Teritorijos plotas, kv.m
Žemės naudojimo būdai G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K - komercinės paskirties objektų teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E - atskirųjų želdynų teritorijos
Pastatų aukštų skaičius (a.), aukštis (m)
Užstatymo tipas per - perimetris užstatymas
Priklausomųjų želdynų normos

Tuo atveju, jei planuojamų atskirųjų želdynų nepakanka pilnai aptarnauti visą planuojamą teritoriją, planuojamuose sklypuose padidinamas želdynų kiekis 10 proc.

Objekts:
SKLŪPU LAKŪNŪ G. 3A (KADASTRO NR. 0101/0023:99, KADASTRO NR. 0101/0023:243)
LAKŪNŪ G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0023:261), ŽIRMŪNŪ G. 68/KAREVIŪ G. 13B
(KADASTRO NR. 0101/0023:101) IR ŽIRMŪNŪ G. 68 (KADASTRO NR. 0101/0023:261)
DETALIZO PLANO SPRENDĪMU KOREGAVIMAS ZĒMĒS SKLŪPUOSE ŽIRMŪNŪ G.
66A (KADASTRO NR. 0101/0023:264) IR ŽIRMŪNŪ G. 15B (KADASTRO NR.
0101/0023:271) INICIĀVIMO SUTARTIES PAGRINDU

A1053	PV	R.Druskienė		2026-09	Brėžinys:	Detaliojo plano koncepcijos brėžinys M1:1000		Laido
								0
Stadija	Iniciatorius:				Projekto Nr.	Lapas		Lapų
DP	AB "VILMA"				TPDRIS NR. K-VT-13-25-1267		1	1

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO SKLYPŲ LAKŪNŲ G. 3A (KADASTRO NR. 0101/0023:99, NR. 0101/0023:243), LAKŪNŲ G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0023:261), ŽIRMŪNŲ G. 68 / KAREIVIŲ G. 13B (KADASTRO NR. 0101/0023:101) IR ŽIRMŪNŲ G. 68 (KADASTRO NR. 0101/0023:261) DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE ŽIRMŪNŲ G. 66A (KADASTRO NR. 0101/0023:264) IR KAREIVIŲ G. 15B (KADASTRO NR. 0101/0023:271) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-10-08 Nr. 30-2597/26
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-08 10:19:39 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-10-08 10:19:40 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.91
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-10-08 10:42:30)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-10-08 10:42:30 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“