

INICIATORIUS: UAB „PANERIŲ KONVERSIJA“, į. k. 305993224
Žalgirio g. 94 - 410, 09300 Vilnius

TPD PROCESO NR. K-VT-13-24-994

KOMPLEKSAS: SMA 24/ 23

PAVADINIMAS: ŽEMĖS SKLYPŲ SAVANORIŲ PR. 178 (K NR. 0101/0069:123 IR NR. 0101/0069:137), VILKPĖDĖS SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPUOSE SAVANORIŲ PR. 178B IR 178C INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

SPRENDINIAI

ADRESAS: Sklypai Savanorių pr. 178B (kadastro Nr. 0101/0069:224) ir Savanorių pr. 178C (kadastro Nr. 0101/0069:225), Vilnius

TPD REG. NR. T00054563



Projekto vadovė:

Diana Sabaliauskienė
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

Violeta Miciūtė – Bružienė
Atest. Nr. 1904

TURINYS:

Bendroji dalis

Sprendiniai

1. Teritorijos naudojimo reglamentai
2. Transportiniai sprendiniai
3. Inžinerinės infrastruktūra
4. Aplinkos apsauga
5. Sveikatos apsauga
6. Priešgaisrinės saugos reikalavimai
7. Žemėtvarka
8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Brėžiniai

01. Pagrindinis brėžinys, M 1:1000
02. Eismo organizavimo brėžinys, M 1:1000
03. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:1000

Priedai

01. Kompleksinė urbanistinė analizė (MB „Bauland“)
02. Konversijos koncepcija - vizija (MB „Bauland“)
03. Sprendinių ir esamos būklės palyginimas 3D Vilnius modelyje
04. Detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento galutinis sprendimas
05. Triukšmo vertinimo ataskaita (MB „Ekoamicus“)
06. Transporto srautų modeliavimo ataskaita (MB „Ocha“)
07. Želdinių vertinimo ataskaita (MB „Balti sprendimai“)
08. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus 2025-03-21 raštas Nr. A651-30/25(2.3.3.8E-KPA) „Dėl pastatų Savanorių pr. 178B, Vilniuje, kultūrinės vertės“
09. Žemės sklypo Savanorių pr. 178F žemės sklypo planas (naudojimosi tvarka), VĮ „Registru centro kopija.
10. Topografinis planas (aut. UAB „Inreal GEO“)

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastr. Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-2	Lapų 25
DP				

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija – 7,6526 ha ploto teritorija, apimanti žemės sklypus Savanorių pr. 178B (kadastro Nr. 0101/0069:224) ir Savanorių pr. 178C (kadastro Nr. 0101/0069:225), Vilkpėdės seniūnijoje, Vilniuje.

Nagrinėjama teritorija: apie 5,7 ha ploto teritorija, apimanti žemės sklypus Savanorių pr. 178, 178A ir 178F, Liepsnos g. koridorių, pietinę Savanorių pr. dalį ir privažiavimą šiaurės rytuose.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 4 d. įsakymas Nr. A30-2250/24 „Dėl leidimo rengti žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0068:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimą sklypuose Savanorių pr. 178B ir 178C inicijavimo pagrindu“, planavimo darbų programa, 2024 m. rugsėjo 13 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-92/24.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. +370 521 12000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Panerių konversija“, į. k. 305993224, Žalgirio g. 94-410, 09300 Vilnius, tel. +370 620 84947.

Planavimo uždaviniai: nustatyti kompleksinius teritorijos sprendinius, užtikrinant planuojamos ir gretimų teritorijų konversiją, nustatyti papildomą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą (G2), patikslinti detaliuoju planu suplanuotus ir nustatyti kitus privalomus bei papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis teisės aktų reikalavimais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas, esant poreikiui pertvarkyti sklypus, servitutus.

Papildomi planavimo uždaviniai: formuoti centrinei miesto daliai būdingą užstatymo struktūrą. Esamus žemės sklypų komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdą ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (P) naudojimo būdą numatyti esamai veiklai tęsti tik užtikrinant, kad vykdoma veikla netrukdo planuojamos ir gretimos teritorijos konversijai ir kitiems teisės aktuose numatytiems reikalavimams.

Siekti pilnavertės konversijos atsisakant veiklų, nenumatytų Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose.

Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Esant poreikiui nustatyti gatvių raudonųjų linijų ribas. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus. Formuoti darnią urbanistinę struktūrą, įvertinus poreikius gali būti formuojamos želdynų, bendro naudojimo teritorijos. Sprendinius numatyti įvertinus su planuojama teritorija besiribojančius parengtus ir rengiamus detaliuosius planus, vykdomas veiklas ir jų sanitarines apsaugos zonas.

Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-30 sąlygos Nr. REG25392602 ir 2024-10-24 sąlygos Nr. A676-141/24(2.15.1.21E-TPS);

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-3	Lapų 25
DP				

2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-11-12 sąlygos Nr. REG25763073;
3. Aplinkos apsaugos agentūros 2024-11-07 sąlygos Nr. REG25643139.
4. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-11-13 sąlygos Nr. REG25878993;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-11-07 sąlygos Nr. REG25649015;
6. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-11-11 sąlygos Nr. REG25794936;
7. Lietuvos kariuomenės 2025-03-18 sąlygos Nr. REG31804971;
8. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-10-30 sąlygos Nr. REG25389383;
9. UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-09-11 sąlygos Nr. REG41360126;
10. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-11-12 sąlygos Nr. REG25832117;
11. Telia Lietuva, AB, 2024-11-05 sąlygos Nr. REG25566459;
12. UAB „Grinda“ 2024-11-05 sąlygos Nr. REG25538052.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-24-994.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje (TPS „Vartai“), 2025-05-14 dokumento Nr. REG35219212.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-09-04 įsakymu Nr. A30-2250/24, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: planuojamoje teritorijoje vykdant konversiją, nustatomas papildomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas (G2), tikslinami detaliuoju planu, reg. Nr. T00054563, suplanuoti ir nustatomi kiti privalomi bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis teisės aktų reikalavimais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais; nustatomi planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijos, pertvarkomi servitutai.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 66975 m². Sklypą sudaro reglamentine riba atskirtos sklypo dalys: Nr. 1.1, kurios plotas – 32444 m², Nr. 1.2, kurios plotas - 22450 m², Nr. 1.3, kurios plotas – 8918 m², ir Nr. 1.4, kurios plotas – 3163 m².

Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 prioritetinis naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); kitas galimas - visuomeninės paskirties teritorijos (V); reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 prioritetinis naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); kiti galimi: visuomeninės paskirties teritorijos (V), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); reglamentinėje dalyje Nr. 1.3 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) naudojimo būdas; reglamentinėje dalyje Nr. 1.4 – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdas.

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis:

- reglamentinėse dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2 nustatytos skirtingų aukščių zonos: reglamentinėse zonose Nr. 1.1.A ir 1.2.A galimi tūriniai akcentai iki didžiausio leistino pastatų aukščio - ≤ 30 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 8 aukštai, maks. absol. alt. ≤ 127,43 m, kurie galimi ne daugiau kaip 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype; reglamentinėse zonose Nr.

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-4	25

1.1.B ir Nr. 1.2.B nustatytas vyraujantis pastatų aukštis - ≤ 27 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 7 aukštai, absol. alt. $\leq 124,43$ m;

- reglamentinėje dalyje Nr. 1.3: pastatų aukštis - ≤ 23 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 6 aukštai, absol. alt. $\leq 123,17$ m.;
- reglamentinėje dalyje Nr. 1.4: pastatų aukštis - ≤ 27 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 7 aukštai, absol. alt. $\leq 125,86$ m.

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 77 %.

Didžiausias galimas užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1, Nr. 1.2, Nr. 1.3 ir Nr. 1.4: reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 užstatymo tankis: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - ≤ 80 %, visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - ≤ 75 %; reglamentinėje dalyje Nr. 1.2: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - ≤ 80 %, visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - ≤ 75 %, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - ≤ 60 %; reglamentinėje dalyje Nr. 1.3 - ≤ 60 %; reglamentinėje dalyje Nr. 1.4 - ≤ 75 %.

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - $\leq 2,4$.

Didžiausias galimas užstatymo intensyvumo rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1, Nr. 1.2, Nr. 1.3 ir Nr. 1.4: reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 užstatymo intensyvumas: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\leq 2,5$, visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - $\leq 2,5$; reglamentinėje dalyje Nr. 1.2: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\leq 2,5$, visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - $\leq 2,5$, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\leq 2,0$; reglamentinėje dalyje Nr. 1.3 - $\leq 2,0$; reglamentinėje dalyje Nr. 1.4 - $\leq 2,0$.

Užstatymo tipas - perimetrinis užstatymas (per).

Statinių paskirtys: reglamentinėje sklypo dalyje Nr. 1.1: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, bendro gyvenimo namų (tik zonoje indeksu "bgn"; žr. Pagrindinį brėžinį) paskirties pastatai; negyvenamieji kultūros, sporto paskirties pastatai; reglamentinėje sklypo dalyje Nr. 1.2: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai; negyvenamieji kultūros, sporto paskirties pastatai; gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; reglamentinėje sklypo dalyje Nr. 1.3 - gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; reglamentinėje dalyje Nr. 1.4 - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\geq 20\%$, visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - $\geq 25\%$; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\geq 40\%$. Bendras priklausomųjų želdynų rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1, Nr. 1.2, Nr. 1.3 ir Nr. 1.4 – ne mažiau kaip ≥ 23 % nuo žemės sklypo ploto; priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo žemės sklypo naudojimo būdo.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis/ antžeminis.

Servitutai Nr. S1, Nr. S2 ir Nr. S3 (tarnaujantys, 215, 222; plotai: 3241 m², 482 m², 3357 m²) - suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Servitutas Nr. S4 (tarnaujantis, 202; plotas – 460 m²) - suteikia teisę naudotis pėsčiųjų taku; dalis servituto – pastate. Pėsčiųjų servitutas Nr. S4 nustatomas sandoriu, kurio tikslas - pėsčiųjų praėjimas link Savanorių pr. Pėsčiųjų praėjimas gali būti užtikrinamas tiek žemės sklypo (teritorijos) dalimi, tiek per pastate įrengtą žmonėms skirtą praėjimą. Servituto vieta ir dydis gali būti tikslinami statybos projektų rengimo metu, pagal konkrečius architektūrinius sprendinius.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 7149 m².

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-5	25

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis: reglamentinėje zonoje 2.A - ≤ 27 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 7 aukštai; maks. absol. alt. $\leq 123,88$ m; reglamentinėje zonoje 2.B - ≤ 4 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 1 aukštas; maks. absol. alt. $\leq 100,88$ m;

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 80 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - $\leq 2,5$.

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per).

Statinių paskirtys: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - ≥ 20 %.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Servitutas Nr. S5 ir Nr. S6 (tarnaujantys, 215, 222; plotai: 1990 m², 616 m²) - suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 2402 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Servitutas Nr. S7 (tarnaujantis, 215, 222; plotas – 176 m²) - suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas, pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu, informuojant visuomenę Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų nustatyta tvarka.

Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo naudojimo būdai, pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Planavimo sprendiniais siekiama palaikyti „15 minučių miesto idėją“: formuoti patrauklią daugiafunkcinę teritoriją su patraukliais vidiniais kiemais, atskiruoju želdynu ir patogiomis pėsčiųjų jungtimis, inspiruojant ir gretimų kvartalų urbanistinius - socialinius pokyčius. Teritorijos gyvybingumas tiesiogiai priklauso nuo jos pasiekiamumo/ patogumo atvykti, todėl, kol rajone nėra išvystyta patogi dviračių ir viešojo transporto sistema, prognozuojama, jog pagrindinis judėjimas į ir iš teritorijos vyks automobiliu – konvertuojamame kvartale planuojamas požeminis ir antžeminis automobilių stovėjimas. Laikantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 20.2 p. reikalavimo, mišrių (polifunkcinių) pastatų statyba galima „kai kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pastato žemės sklype ar teritorijoje numatyti keli galimi žemės naudojimo būdai“, <„pastate gali būti patalpos, priklausančios kitoms paskirties grupėms nei ta, kuriai priskirtas pastatas, kai jų

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-6	Lapų 25
DP				

paskirtis atitinka kompleksinio teritorijų planavimo dokumente numatytų žemės naudojimo būdų turinį ir (ar) tokių paskirčių galimybę numatyta kituose šio dokumento sprendiniuose“.

Detaliuoju planu sklype Nr. 1 nustatytas teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC). Mišri centro teritorija (GC) pagal savo paskirtį yra skirta mišrioms veikloms – komercinei, administracinei, kultūrinei, gyvenamajai, sporto, paslaugų ir kt. paskirtims, vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199.

Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 galimi monofunkciniai arba polifunkciniai pastatai, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 20-22 p. reglamentais.

Esamos gamybos ir sandėliavimo veiklos planuojamoje teritorijoje gali būti tęsiamos ir modernizuojamos; neplanuojamos ūkinės veiklos, kurioms reikalingos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ).

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 50000 m². Statant didesnius nei 20 000 kv. m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą.

Projektuojamos teritorijos statinių (atraminių sienučių, atitvarų, aikštelių, pandusų, mažosios architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų) galimybė numatoma visoje planuojamoje teritorijoje, konkrečios vietos bus parinktos statinių projektų metu, atsižvelgiant į STR ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma. Numatoma požeminio užstatymo zona ir ribos.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Vaikų žaidimų aikštelių vietos nustatomos statinių projektų rengimo metu, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III skyriaus reikalavimais.

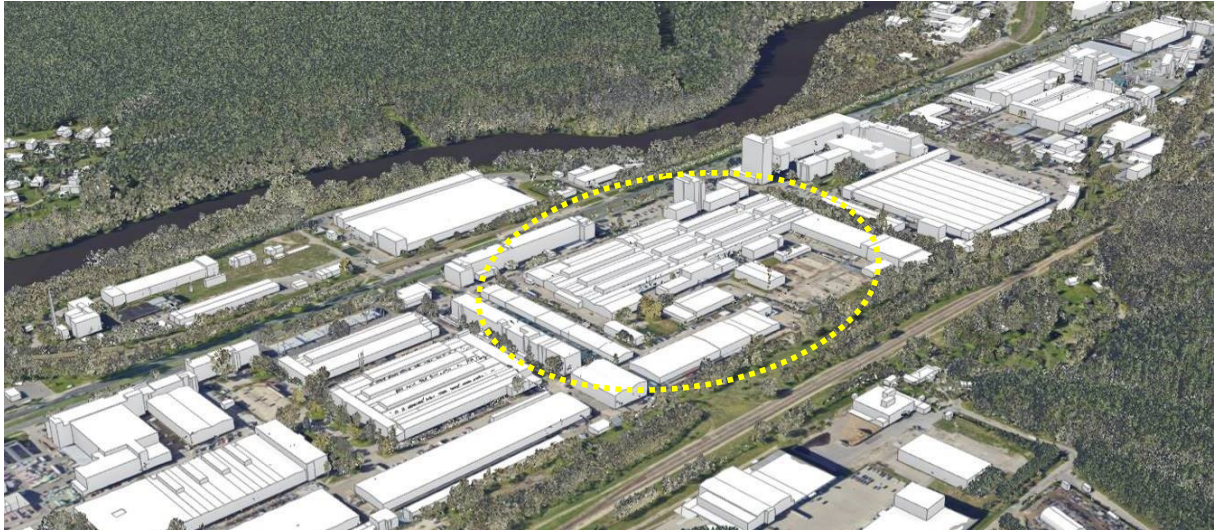
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis parengtas „Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimo sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos“ dokumentas. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-06-03 raštu Nr. A51-93924/25 „Dėl detaliojo plano (TPD Nr. K-VT-13-24-994) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento galutinio sprendimo“ priimtas sprendimas, kad strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus atliekamas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25392602 detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) įvertinti gretimybes – gretimus užstatytus ir numatomus užstatyti ar pertvarkyti kvartalus, gamtinę aplinką, infrastruktūros tinklą, žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija ar yra atskirtos valstybinės žemės dalimis

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-7	Lapų 25
DP				

Analizuojamoje ir gretimose teritorijoje dominuoja stambiatūris komercinis ir pramonės bei sandėliavimo tipo užstatymas, sąlygotas technologinių ir logistinių procesų. Vyrauja 1 aukšto haliniai tūriai centrinėse kvartalų dalyse su 3-4 aukštų korpusais, išdėstytais prie Savanorių pr. ar ties kvartalus dalinančiais privažiavimais; funkcinėje zonoje esamas užstatymo kompozicijas išryškina 2 vertikalės – 8 a. pastatas (Savanorių pr. 178A) ir 16 a. pastatas (Savanorių pr. 176C).



1 pav. 3D Vilnius interaktyvaus miesto maketo fragmentas – esama situacija; 2025 m.

Žemųjų Panerių teritorijoje, gamybinėms įmonėms perkeltiant savo veiklą iš centrinių miesto dalių (pvz. „Vilniaus baldai“ 2020 m. persikėlė į naują gamyklą Trakų r.), vyksta konversiniai procesai, esamus pastatus pritaikant administracinei, paslaugų ar net gydomajai paskirčiai (Račių g. 1). Vilniaus m. bendrojo planu reglamentuotas teritorijos daugiafunkciškumas skatina kurti polifunkcinį rajono centrą ir apjungti darbo, gyvenimo ir pramogų veiklas.

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinti gamtinės aplinkos sąlygos, susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra (žr. TPS „Vartai“/ TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai*, Nr. REG35219212, 2025-05-14).

1.1. Įvertinti galimą neigiamą įtaką gretimoms teritorijoms ir jų konversijai, įgyvendinant Bendrojo plano sprendinius, atsižvelgiant į tai nustatyti sprendinius. Atsižvelgiant į gretimybes reglamentai griežtinami.

Bendrojo plano sprendiniais reglamentuota analizuojamo ir gretimų kvartalų konversija, numatant vienodas plėtros galimybes: nustatyti galimi naudojimo būdai (G2, K, P, V, R, B, I2 ir E), nustatytas užstatymo tankumas – 80%, intensyvumas – 2,5, vyraujantis pastatų aukštis – 7 aukštai, didžiausias galimas aukštis – 8 aukštai/ 30 metrų; užstatymo tipas – perimetrinis (uždaras arba atviras). Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms ir jų konversijai, priešingai – sukuriamos prielaidos konversijos spartesniam įgyvendinimui, siekiama subalansuotos plėtros Vilkipėdėje, kuriant savitą, lokalų daugiafunkcij miesto centrą.

Atsižvelgiant į gretimybes, gyvenamoji funkcija planuojama toliausiai nuo Savanorių prospekto esančioje teritorijos dalyje, kuri tinkamai papildo kvartalo funkcinę struktūrą ir užtikrina 15 min. miesto pasiekiamumo principą. Prie Savanorių pr. formuojami komercinio užstatymo ekranai – administraciniai ir komerciniai pastatai, kurie užtikrina komfortiškas erdves centrinėje ir pietinėje kvartalo dalyse bei kiemuose, nesukuria prielaidų aplinkos kokybės normų viršijimui.

1.2. Pateikti bendrą užstatymo koncepciją tame tarpe su gretimybėmis ir jų pertvarkymo perspektyvomis, esant poreikiui įkelti užstatymo viziją į 3D Vilnius žemėlapius.

Detaliojo plano prieduose pateikiama MB „Bauland“ parengta kompleksinė urbanistinė analizė ir planuojamos teritorijos konversijos koncepcija – vizija, taip pat pateikiamas siūlomo užstatymo/ sprendinių ir esamos būklės palyginimas 3D Vilnius modelyje.

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkipėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-8	Lapų 25
---------	---	-----------------------------	---------------	------------

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymu ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022-03-09 sprendimu Nr. 1-1355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūriniams idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“, teritorijos užstatymo urbanistinei - architektūrinei idėjai atrinkti privalomas konkursas.

1.3. Įvertinti numatomo užstatymo generuojamus autotransporto srautus, apkrovas, atsižvelgiant į tai numatyti užstatymo reglamentus. Sprendinius numatyti įvertinus susisiekimo infrastruktūros pajėgumus kartu su gretimų teritorijų, kvartalų konversija ir jos poreikiais.

Detaliojo plano sprendiniai parengti įvertinus susisiekimo infrastruktūros pajėgumus, prognozuojamus dėl planuojamos veiklos atsirasiančius autotransporto srautus ir jų įtaką gretimoms teritorijoms. Triukšmo vertinimo ataskaita parengta vertinant automobilių srauto padidėjimą pagal planuojamus sprendinius (žr. prieduose, rengėjas MB „Ekoamicus“). Atlikus autotransporto srautų sukeltą triukšmo sklaidos modeliavimą nustatyta, jog „esamoje ir planuojamoje situacijose triukšmo lygio viršijimų artimiausioje esamoje gyvenamojoje aplinkoje nuo autotransporto pagal HN 33:2011 1 lentelės 3 punktą neprognozuojama nei vienu paros laikotarpiu“.

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes

Teritorijoje dominuoja kietosios dangos, auga pavieniai medžiai ir kelios jų grupės. Detaliojo plano prieduose pateikta teritorijoje augančių Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti projektai“).

Bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija yra stipriai pažeisto geoekologinio potencialo nacionaliniame migracijos koridoriuje, pakitusioje III-oje viršsalpinėje terasoje. Savanorių prospekte ir piečiau planuojamos teritorijos numatytos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose. Detaliojo plano sprendiniais planuojamos neužstatomos (viešosios) erdvės, apželdintos pėsčiųjų jungtys, integruojamos į rajono žaliųjų erdvių – ekstensyviai naudojamų želdynų piečiau teritorijos ir kitapus Savanorių pr. - struktūrą. Planuojamos teritorijos pietryčių dalis nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną, todėl teritorijoje suplanuotas atskirųjų želdynų sklypas Nr. 3, užtikrinantis tiek kvartalo žaliųjų jungčių regeneravimą, tiek kokybinių teritorijos parametrų gerinimą.

Planuojamos teritorijos apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normą, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais ir „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“.

3) įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją

Detaliojo plano prieduose pateikta Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti projektai“, 2025-01); įvertinti planuojamoje teritorijoje ir jai artimoje aplinkoje augantys medžiai Želdinių vertinimo ataskaitos išvadomis planuojamoje teritorijoje augančios pušys – geros būklės, vaismedžiai ir invazinės rūšies uosialapiai klevai – nepatenkinamos būklės, siūlomi šalinti. Detaliojo plano sprendiniais medžių tvarkymo priemonės (išsaugojimas, šalinimas, persodinimas ir k. t.) siūloma numatyti projektinių pasiūlymų/ techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į projektinius sprendinius, papildomai pagal poreikį atliekant medžių būklės vertinimą ir (ar) šaknynų reviziją. Teritorijoje nėra medžių, kurie Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais būtų paskelbti saugotinais. Medžiai saugotiniams priskiriami vadovaujantis LR Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija patvirtintais „Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“. Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių tvarkymo taisyklėmis“.

4) vertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių.

Planuojamos teritorijos transporto jungtys susietos su Savanorių pr., Liepsnos g. ir Atradimų akligatviu; kvartale planuojamos vidinės jungtys – privažiavimai prie pastatų ir viešųjų erdvių. Teritorijoje planuojamos pėsčiųjų jungtys, siekiant didinti teritorijos prieinamumą, užtikrinti kvartalo ir jo vidinių (viešų) erdvių gyvybingumą, gamtinės teritorijos kvartalo pietuose bei

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastr. Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-9	Lapų 25
DP				

perspektyvinės traukinių stotelės pasiekiamumą. Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtos pėsčiųjų jungtys, kurios bus konkretizuotos statybos projektų etapuose, įvykus architektūrinės idėjos konkursui. Pėsčiųjų jungčiai sklype Nr. 1 nustatytas servitutas Nr. S2.

Susisiekimo dalis aprašyta aiškinamojo rašto skyriuje „2. Transportiniai sprendiniai“.

5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas

Planuojama teritorija yra pietinėje Vilkpėdės rajono dalyje, prie intensyvios miesto susisiekimo ašies – Savanorių pr., kurioje Sovietmečiu susiformavo pramoninis rajonas. Išlikęs teritorijos užstatymo charakteris - stambiatūriai gamybos ir sandėliavimo, prekybos paskirties pastatai su pavienėmis dominantėmis. Bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje ir gretimuose kvartaluose numatyta gamybinių teritorijų konversija į daigafunkcius miesto centrus. Telkiamas dėmesys į Vilkpėdės rajono konversiją ir plėtros potencialą – savivaldybėje pristatyta Vilkpėdės rajono transformacijos vizija (<https://transformacijos.vilnius.lt/vilkpede/>), pateikiant siūlymą skaidyti esamų kvartalų struktūrą į smulkesnio mastelio urbanistines struktūras.

Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtos statybos zonos ir ribos; statybos linijos neplanuojamos. Užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis Bendruoju planu – *perimetrinis užstatymas (uždaro plano/ nepilnai uždari kvartalai)*.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus

Planuojamoje teritorijoje numatoma kelių funkcijų veikla, intensyvesnį užstatymą su administracinėmis, komercinėmis, sporto veiklomis išdėstant centrinėje ir šiaurės vakarinėje dalyse, prie vidinių kvartalo gatvių, tuo tarpu gyvenamoji teritorija planuojama arčiau gaminės aplinkos, ramesnėje kvartalo dalyje, daugiabučių gyvenamųjų pastatų korpusais formuojant uždarus kiemelius (privačias erdves). Planuojamu užstatymu bei eismo jungtimis formuojamos vidinės viešo naudojimo erdvės (aikštės su meno objektais). Vidinių kvartalo jungčių gyvybingumas kuriamas užstatymo polifunkciškumu, želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams, pagyvinamos šlapbalėmis, mažosios architektūros elementais.

Planuojamos teritorijos pietryčiuose numatyta gyvenamąją kvartalą rekomenduojama kurti laikantis urbanistinių principų (žr. BAULAND konversijos koncepciją – viziją):

- Užstatymo tankumas ir intensyvumas smulkėja link gamtinės teritorijos.
- Šalia gatvės formuojamas atviro tipo perimetrinis užstatymas.
- Palei urbanistinę pėsčiųjų-dviratininkų ašį cokoliniuose aukštuose siūloma komercinė paskirtis.
- Ekologinio koridoriaus integracija į urbanizuotą zoną per viešąsias erdves sodinant želdinius, ir/ ar formuojant paviršinio vandens surinkimo/ integravimo elementus.
- Kiemų perimetrai gausiai želdinami suteikiant privatumo ir jaukumo.
- Kiemuose integruojamos vaikų žaidimų aikštelės.
- Įėjimai į daugiabučius siūlomi iš vidinio kiemo pusės, siekiant kurti bendruomeniškumą ir skatinti aktyvų vidinį gyvenimą.

7) siekti teritorijos naudojimo daigafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Detalioju planu reglamentuojamas daigafunkcis teritorijos naudojimas, formuojant miesto dalies centro zoną, dalinai išsaugant savitą pramoninio užstatymo charakterį. Detaliojo plano sprendiniais numatoma demontuoti teritorijos menkaverčius pastatus, pertvarkyti pagrindinį buv. gamybinių pastatų centrinėje kvartalo dalyje į vyraujančias komercines veiklas ir įrengiant pėsčiųjų jungtis – pasažus ir praėjimus per pastatą (žr. BAULAND urbanistinės studijos medžiagą); papildyti teritoriją naujos kokybės užstatymu, kuriant modernaus ir tvaraus užstatymo kompleksą.

Planuojamoje teritorijoje galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), susisiekimo ir atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-10	25



2 pav. Teritorijos funkcinio naudojimo schema:

	Negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai
	Negyvenamieji kultūros, sporto paskirties pastatai
	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
	Atskirieji želdynai
	Esami gamybos ir sandėliavimo paskirties pastatai/ patalpos

Esamos gamybos ir sandėliavimo veiklos planuojamoje teritorijoje gali būti tęsiamos ir plėtojamos, vadovaujantis **Bendrojo plano sprendiniais - funkcinės zonos ŽPA-3-1 reglamentu**: tekstinio reglamento punktu Nr. 2 („BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai“), punktu Nr. 27 („Esamos su reikiama leidimais vykdomos veiklos, nepaminėtos funkcinės zonos aprašyme tarp nurodytų galimų veiklų, gali būti tęsiamos ir plėtojamos, jeigu šių veiklų sąlygojamos SAZ neperžengia sklypo, kuriame plėtojama veikla, ribų“) ir punktu Nr. 30 - „Teritorijose, kuriose numatyta konversija, gali būti paliekamas pramonės ir sandėliavimo žemės naudojimo būdas, kai pramoninė ir sandėliavimo veikla nesudaro neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms veikloms. Šiose teritorijose pramonės ir sandėliavimo veikla gali būti plečiama tik tokiu atveju, jei ši veikla neapribos gretimų sklypų konversijos galimybes“.

Planuojamoje teritorijoje vykdomų gamybos ir sandėliavimo veiklų vietas grafiškai pažymėtos Pagrindiniame brėžinyje. Atskirose patalpose ir pastatuose (žr. 1 pav. ir Pagrindiniame brėžinyje „PRes“ pažymėtose vietose) vykdomos smulkios gamybos, sandėliavimo ir laboratorinės gamybos aukštųjų technologijų - kūrybinės veiklos, kurios nedaro neigiamo poveikio aplinkai (triukšmo, oro taršos, kvapų ir kt. aspektais). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 - 4 priedų reikalavimais, detaliauju planu neplanuojamos ūkinės veiklos, kurioms reikalingos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ).

8) - 11) planavimo sąlygų reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – išlaikomos esamos transportinės jungtys su Savanorių pr. ir Atradimų akligatviu; planuojamos servitutinės susisiekimo jungtys; lokalūs vidiniai, aptarnavimui skirti privažiavimai, pėsčiųjų jungtys. Eismo organizavimo sprendiniai, automobilių stovėjimo tipai ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra detalizuojama statinių projektų (PP/ TDP) stadijoje, gavus prisijungimo sąlygas.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-09-04 įsakymu Nr. A30-2250/24 ir planavimo darbų programa, įgyvendinant

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-11	25

numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, įvertinus su planuojama teritorija besiribojančius parengtus ir rengiamus detaliuosius planus, vykdomas aplinkoje veiklas ir suplanuotus pokyčius.

Vadovaujantis Planavimo programos 11 p. reikalavimais, parengta urbanistinė ir erdvinė struktūros analizė; žr. sprendinių priedus (TPDRIS dokumento Nr. REG45382977). Vykdamas Vilkpėdės rajono konversiją planuojama centrinei miesto daliai būdinga užstatymo struktūra: užtikrinami funkciniai ir kompoziciniai ryšiai, viešosios erdvės, atskirojo želdyno teritorija bei neužstatomos erdvės vidinėms kvartalo aikštėms. Siekiama pilnavertės kvartalo konversijos, numatant daugiafunkčią teritorijos naudojimą – nustatomi teritorijos naudojimo būdai pagal Bendrojo plano sprendinius.

Vadovaujantis Planavimo programos 11 p. reikalavimais, detaliojo plano sprendiniams parengtas Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas (2025 m.). Įvertinus gautas vertinimo subjektų išvadas dėl SPAV privalomumo, Planavimo organizatorius priėmė sprendimą, kad planuojamoms veikloms strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus atliekamas, žr. sprendinių priedą (TPDRIS dokumento Nr. REG45382977).

13) - 15) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimus. Detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Planuojama teritorija patenka į centralizuotos šildymo sistemos zoną. Alternatyvių energijos šaltinių (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai) įrengimo galimybės ir naudojimo poreikis bus sprendžiamas statinių statybos (PP/ TDP) etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

17) planavimo sąlygų reikalavimu detalusis planas parengtas vadovaujantis teritorijai taikomų specialiųjų planų reikalavimais, įvertintais Esamos būklės vertinimo etape (žr. TPDRIS/ TPS „Vartai“, 2025-05-14 dokumento Nr. REG35219212).

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

Transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Detaliojo plano koregavimosi sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis – paliekamos esamos jungtys (įvažiavimai/ išvažiavimai) su Savanorių pr. ir Atradimų akligatviu, planuojamos naujos jungtys su Liepsnos g.

- **Savanorių pr.** - B kategorijos pagrindinio eismo gatvė, užtikrinanti susisiekimą tarp miesto funkcinė zonų, rajonų, centrų, didžiųjų transporto stočių; ryšiai su užmiesčio keliais. Koridoriaus plotis tarp raudonųjų linijų ties nagrinėjama teritorija – 48,59 m - 50,45 m. Savanorių prospektui registruotas gatvės statinys, unikaliu Nr. 4400-5752-5683; statinio riba sutampa su sklypų Savanorių pr. 178, 178A ir 178F ribomis ir gatvės raudonąja linija.

Įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš planuojamos teritorijos su Savanorių pr. susietas per esamą kaimyniniame žemės sklype Savanorių pr. 178A (un. Nr. 4400-2371-9386) registruotą servitutą.

Susisiekimo dalies sprendiniais (numatytais už planuojamos teritorijos) siūloma Savanorių pr. rekonstrukcija, įrengiant šviesoforu reguliuojamo eismo sankryžą su Liepsnos g.

- **Atradimų akligatvis** – D kategorijos, kurio paskirtis - srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Raudonosios linijos nustatytos „Sklypų Savanorių pr. 178 detalioju planu“, reg. Nr. T00054563, patvirtintu Viliaus miesto savivaldybės

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastr. Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-12	Lapų 25
DP				

tarybos 2011-03-16 sprendimu Nr. 1-2065. Susisiekimo koridoriaus plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 17,50 m – 22,99 m.- **Liepsnos g.** – D kategorijos gatvė, kurios koridoriaus plotis ~ 19,90 – 20,79 m. Susisiekimo jungtys su Liepsnos gatve planuojamos per žemės sklypą Savanorių pr. 178F (un. Nr. 4400-2372-0263), valstybinės žemės patikėjimo teise valdomą Vilniaus miesto savivaldybės.

Detaliojo plano pagrindinės kvartalo susisiekimo jungtys numatomos su Liepsnos g., Atradimų aklg. ir Savanorių pr., bei perspektyvine gatve pietuose už planuojamos teritorijos ribų. Susisiekimo sprendiniams atliktas Transporto srautų modeliavimas (rengėjas MB „Ocha“; žr. prieduose), pateiktos rekomendacijos transporto sprendinių konkretizavimui statinių projektų etape.

Susisiekimo dalyje numatyti gatvių elementai ir jų parametrai, transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimo sprendiniai yra rekomendacinio pobūdžio ir tolimesnėse projektavimo stadijose gali būti tikslinami ar keičiami, gatvių raudonųjų linijų zonos ribose. Visi detaliojo plano susisiekimo sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir naudotina kaip papildoma informacija.

Įvažiavimų/ išvažiavimų vietos D kategorijos gatvėse gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai. Įvažiavimų/ išvažiavimų techniniai parametrai, automobilių parkavimo sprendiniai konkretizuojami statinių projektų stadijoje, tenkinant statybos techninių reglamentų ir galiojančių teisės aktų reikalavimus.

Planuojamo kvartalo viduje numatomi lokalūs privažiavimai prie esamų ir planuojamų pastatų, viešųjų erdvių, planuojamos pėsčiųjų takų jungtys. Detalioju planu nustatomi servitutai Nr. S1, Nr. S2, Nr. S3 ir Nr. S5 (tarnaujantys, 215, 222), skirti važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Planuojamas servitutas Nr. S4 (tarnaujantis, 202) - suteikia teisę naudotis pėsčiųjų taku; dalis servituto – pastate. Pėsčiųjų servitutas Nr. S4 nustatomas sandoriu, kurio tikslas – pėsčiųjų praėjimas link Savanorių pr. Pėsčiųjų praėjimas gali būti užtikrinamas tiek žemės sklypo (teritorijos) dalimi, tiek per pastate įrengtą žmonėms skirtą praėjimą. Servituto vieta ir dydis gali būti tikslinamas projekto rengimo metu, pagal konkrečius architektūrinius sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniais numatytos perspektyvinės kvartalo skersinės jungtys su Liepsnos g. ir Atradimų aklg. (žr. Pagrindinį ir eismo organizavimo brėžinius), kurioms nustatomi servitutai Nr. S6 ir Nr. S7 (tarnaujantys, 215, 222), *skirti važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.*

Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose, požeminėse ir antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių/ vietų, įvažiavimų/ išvažiavimų į požemines automobilių stovėjimo aikšteles iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p., vaikų žaidimo aikštelių, vadovaujantis HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III sk. reikalavimais.

Savanorių prospektu vyksta viešojo transporto eismas; viešojo transporto stotelė „Baldai“ yra prie pastato Savanorių pr. 178 F (patenka į TPD nagrinėjamą teritoriją); patogaus esamų viešojo transporto stotelių pasiekiamumo zona dengia planuojamą teritoriją.

Papildomos eismo saugumo priemonės planavimo stadijoje nenumatomos; jų poreikis bus konkretizuojamas statinių projektų (PP, TDP) stadijose.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - planuojamame kvartale ir jį ribojančio privažiavimo koridoriuje yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, šilumos ir karšto

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-13	25

vandens tiekimo tinklai; teritorijoje esantys magistraliniai šilumos perdavimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai pažymėti 21 pav.



3 pav. Magistralinių tinklų apsaugos zonų schema

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos atskirų statinių projektų etapuose, konkretizavus naujo užstatymo energetinius poreikius, sprendžiama dėl naujų inžinerinių tinklų statybos, esamų tinklų rekonstravimo ar, esant poreikiui, iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų bei jiems galiojančių apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-10-30 sąlygų Nr. REG25389383 reikalavimus, planuojamai teritorijai dėl esamų požeminių elektros inžinerinių tinklų galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai; planuojamos teritorijos ribose esamų dujotiekio tinklų ir įvadų nėra.

Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“; nuo esamų veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai. Statinių projektų rengimo metu, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros tinklų rekonstravimo, naujų elektros tinklų projektavimo ar numatomai statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo poreikio, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje esamiems inžineriniams tinklams servitutai nenustatomi. Dėl prisijungimo prie dujotiekio tinklų, esančių greta teritorijos, bus sprendžiama statybos projekto (PP/ TDP) metu.

Elektros tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos valdytojais, elektros ir gamtinių dujų tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-09-11 planavimo sąlygomis Nr. REG41360126 ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamai teritorijai galioja III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-14	25

reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, projektuojami pastatai bus prijungti prie esamų centralizuotų miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Liepsnos gatvėje, Poreikiui esant, numatyti slėgio pakėlimo stotelę, kurią projektuojant vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Pagal gautas planavimo nuotekų nuleidimas galimas į esamus d1000 mm nuotekų tinklus šalia Pakalniškių gatvės. Prisijungimo vietoje numatyti nuotekų debitomatį; numatyti nereikalingų tinklų išmontavimą. Esant poreikiui, numatyti nuotekų siurblinę, kurią projektuojant vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Statinių projekto etape, konkretizuojant sprendinius – pastatų išdėstymą ir parametrus, tikslinant energetinius poreikius, - bus gautos prisijungimo sąlygos esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui ar, esant poreikiui, iškėlimui, prisijungimui ir naujų tinklų projektavimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius, pagal poreikį suprojektuoti ir įrengti gaisriniai hidrantai ir/ arba vandens rezervuarai.

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2024-11-05 sąlygomis Nr. REG25538032, planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų ir įvadų. Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje yra magistralinis d400 mm skersmens paviršinio vandens surinkimo tinklas, o šiaurės vakarinėje – d700 mm skersmens tinklas (žr. 21 pav.).

Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Jei dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamoje teritorijoje esančius paviršinių nuotekų tinklus arba greta teritorijos esančią d500 mm tinklą. Planuojamoje teritorijoje būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Statinių projekto etape, konkretizavus inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos ir surinkimo sistemų bei naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2024-11-05 sąlygomis Nr. REG25566459, planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Statinių projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-15	25

perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“. Statinių projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB „Miesto gijos“ (iki 2025-07-31 buv. AB „Vilniaus šilumos tinklai“) 2024-11-12 planavimo sąlygomis Nr. REG25832117, planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų šilumos tinklų ir įvadų (žr. 22 pav.). Detaliuoju planu planuojamą užstatymą siūloma prijunti prie centralizuotos karšto vandens ir šilumos tiekimo sistemos arba naudoti alternatyvius ir atsinaujinančių energijos išteklių šaltinius. Pagal gautas teritorijų planavimo sąlygas, naują užstatymą gali prijungti prie centralizuotų d530 mm šilumos tiekimo tinklų kolektoriuje tarp ŠK92919/1 ir ŠK92924.

Statinių projekto metu bus konkretizuoti užstatymo parametrai ir energetiniai poreikiai, kietųjų dangų ir gerbūvio įrengimo sprendiniai, pasirinktas šilumos tiekimo būdas ir atitinkamai kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl techninių prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų šilumos tiekimo tinklų perkėlimo, esamų tinklų rekonstravimo, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinių konkretizuojant ir derinant su AB „Miesto gijos“.

4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2024-11-07 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25643139 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Planuojama teritorija Bendrojo plano sprendiniais patenka į urbanizuotą nacionalinės svarbos migracijos koridorių - **stipriai pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją**. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimais, „**stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų**“.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“ (toliau – Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, aktualia redakcija ir Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. reikalavimais: komercinės paskirties objektų naudojimo būdo teritorijai (K) nustatoma priklausomųjų želdynų norma - $\geq 20\%$, visuomeninės paskirties teritorijai (V) - $\geq 25\%$, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijai (G2) - $\geq 40\%$.

Sklype Nr. 1 suplanuotos skirtingų reglamentų dalys Nr. 1.1, Nr. 1.2, Nr. 1.3 ir Nr. 1.4, numatant skirtingus galimus naudojimo būdus, todėl bendras priklausomųjų želdynų kiekis žemės sklypui Nr. 1 apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse – ne mažiau kaip $\geq 23\%$ nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo žemės sklypo naudojimo būdų. Priklausomieji želdynai, esant galimybei, koncentruojami gamtinio karkaso teritorijoje. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami statinių projekto (projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto) stadijoje.

Pagal Bendrojo plano sprendinius, urbanizuojamo kvartalo pietvakarių dalis nepatenka į želdynų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną, todėl vadovaujantis Bendrojo plano 1 priedo 7 lentelės tekstiniu reglamentu Nr. 39, planuojamas atskirojo želdyno sklypas Nr. 3.

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-16	Lapų 25
DP				

Planuojamoje teritorijoje, ties pietryčių riba, auga jauni ir pusiau brandūs medžiai: kelios slyvos, dominuoja pušys ir invaziniai uosialapiai klevai. Detaliojo plano prieduose pateikta Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti projektai“, 2025-01), kurioje įvertinti planuojamoje teritorijoje ir jai artimoje aplinkoje augantys medžiai. Želdinių vertinimo ataskaitos išvadomis planuojamoje teritorijoje augančios pušys – geros būklės, vaismedžiai ir uosialapiai klevai – nepatenkinamos būklės, siūlomi šalinti. Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai; medžių tvarkymo priemonės (išsaugojimas, šalinimas, persodinimas ir k. t.) siūloma numatyti statinių projektų (projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto) stadijoje, atsižvelgiant į projektinius sprendinius, papildomai pagal poreikį atliekant medžių būklės vertinimą ir (ar) šaknyų reviziją.

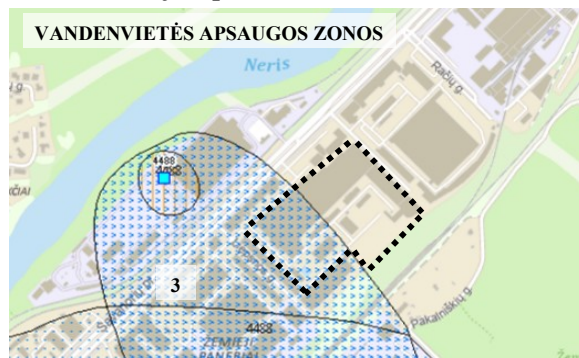
Teritorijoje nėra medžių, kurie Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais būtų paskelbti saugotinais. Medžiai saugotiniams priskiriami vadovaujantis LR Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcijos „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedu „Saugotinų medžių ir krūmų kriterijai“ (toliau – Kriterijai). Saugotinų želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-06-26 įsakymu Nr. D1-343 „Dėl želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ aktualiomis redakcijomis ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

Inžinerinių tinklų tvarkymo, rekonstravimo darbų metu, kai inžineriniai tinklai patenka į esamų medžių šaknų apsaugos zonas, būtina naudoti specialiąsias apsaugos priemones (oro kastuvus ir pan.), iki statybos darbų gauti konkrečias arboristo rekomendacijas.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-11-13 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG25878993 reikalavimais.

- punkto Nr. 1 reikalavimais, panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymu Nr. 1-248.



4 pav. Požeminio vandens vandenviečių žemėlapių fragmentas; lgt.lt/epaslaugos



5 pav. Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapių fragmentas; lgt.lt/epaslaugos

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Žemės gelmių registro duomenimis (4 pav.) planuojama teritorija patenka į II grupės gėlo vandens požeminės vandenvietės UAB „DS Smith Packaging Lithuania“, Nr. 4488, 3-ią juostą. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-17	Lapų 25
---------	--	-----------------------------	----------------	------------

Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis (5 pav.) planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje fiksuotas potencialus taršos židiny Nr. 8836 – gamybos cechas.

- punkto Nr. 2 ir 3 reikalavimais, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti įvertinus, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos juostą, todėl vandenvietės būklei, išteklių ir vertingųjų savybių apsaugai sklype nustatyti apribojimai ūkinei veiklai vykdyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, įstatymo 106 str. reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais neplanuojamos veiklos, draudžiamos II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje – teritorijoje neplanuojama vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio 5 dalyje nurodytų veiklų: nenumatoma gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingų cheminių medžiagų ir preparatų, įrengti pavojingų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus. Planavimo sprendiniais atėityje esamą potencialų taršos židinių Nr. 8836 – gamybos cechą - numatoma panaikinti, vykdant kvartalo konversiją ir planuojant administracinę, paslaugų, sporto, netaršios gamybos bei gyvenamąją veiklas.

- punkto Nr. 4 reikalavimais įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos, atsižvelgiant į 2023 m. UAB „Fugro Baltic“ atliktų inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų, priskirtų II geotechninei kategorijai“ išvadas ir rekomendacijas. Tyrimų duomenimis, aptikti 6 inžineriniai geologiniai sluoksniai: viršutinis technogeninis gruntas aptinkamas iki 0,8 – 1 m gylio, žemiau slūgso vidutinio tankumo pakopinės sanklodos mažai dulkingas – molingas žvyringas smėlis, tankus ir labai tankus mažai dulkingo – molingo žvyringo smėlio sluoksniai, labai tankus smėlis ir labai stiprus žvyringas smėlingas mažo plastiškumo molis ir dulkis. 2023 m. spalio mėn. požeminis vanduo sutiktas 0,2 – 5,0 m gylyje nuo esamo žemės paviršiaus (ties 96,1-97,5 abs. a.). Vanduo sutinkamas mažai dulkingame – molingame žvyringame smėlyje; pavasario polaidžio, ilgalaikių ar trumpalaikių intensyvių liūčių metu gruntinio vandens lygis gali kisti. Tirtose teritorijoje lauko darbų metu jokie vykstantys geologiniai procesai ir reiškiniai nepastebėti.

Tikslus projektuojamų pastatų išdėstymas, jų parametrai ir konstrukcijos sprendžiamos statinių projektų (projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto) stadijoje, įvertinus inžinerines geologines sąlygas konkrečių statinių statybai, atsižvelgiant į geologinių, hidrogeologinių, geomorfologinių, geodinaminių požymių visumą, gruntų ir uolienu savybes, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ reikalavimais.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintų „Cheminių medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos/ apsaugos reikalavimų“ (toliau – Reikalavimai) 2 priedu, planuojama teritorija, patenkanti į požeminio vandens VAZ 3-iąją juostą, bei planuojamos administracinė, paslaugų, sporto, gyvenamoji veiklos, priskirtina jautrių taršai - II grupės – teritorijai.

Vadovaujantis „Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijų“ 19 punktu, statybos projektų (projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto) etape, konkretizavus pastatų išdėstymą ir parametrus, planuojamos veiklos apimtis bus atliktas ekogeologinis tyrimas pagal „Ekogeologinių tyrimų reglamento” nuostatas ir dėl taršos įvertinti galimi gruntų fizikinių mechaninių savybių pokyčiai; nustačius pavojingomis gamtinei aplinkai medžiagomis užteršto grunto paplitimą, bus parengtas užterštos teritorijos tvarkymo planas ir pagal situaciją pritaikytos tvarkymo priemonės, užtikrinant, kad pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės, nustatytos Lietuvos higienos norma HN 60:2015 „Pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, nebūtų viršijamos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis parengtas „Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimo sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos“ dokumentas. Vilniaus miesto savivaldybės

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-18	25

administracijos direktoriaus 2025-06-03 raštu Nr. A51-93924/25 „Dėl detaliojo plano (TPD Nr. K-VT-13-24-994) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento galutinio sprendimo“ priimtas sprendimas, kad strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus atliekamas.

5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2024-11-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25763073, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) p. reikalavimai, planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 7. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Detaliojo plano sprendiniais neplanuojama jokia tarši veikla, planuojama kvartalo konversija į lokalų daugiafunkcį centrą, numatant galimas administracinę, prekybos ir paslaugų, kultūros, sporto, gyvenamąją, netaršios gamybos veiklas, numatant atskirą želdyną teritorijoje; gyvenamoji zona atitaukta į kvartalo gilumą, nutolinant nuo Savanorių pr. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje galimi gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Vykiant konversiją teritorijoje neplanuojama vykdyti sandėliavimo veiklos, nenumatomas sunkiojo transporto judėjimas. Statinių projektavimo etape, konkretizuojant gerbūvio įrengimą, esant poreikiui bus sprendžiama dėl esamų inžinerinių tinklų ir su jais susijusių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų iškelimo.

2) p. reikalavimai. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu – planuojamame kvartale ir gretimose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimo tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius sklypuose ar į užstatymą integruotose specialiose patalpose.

3) p. reikalavimai. planuojamoje teritorijoje radiotechninių objektų nėra - Nacionalinio visuomenės sveikatos centro duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/atviri-duomenys-1-1/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai/>) artimiausi fiksuoti objektai yra už ~ 35-60 m nuo planuojamos teritorijos šiaurės ir šiaurės rytų kryptimis, adresu Savanorių pr. 176 ir 176C; 2023 ir 2024 m atliktų matavimų rezultatais radiotechniniai objektai HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ nustatytų leidžiamų verčių neviršija, todėl įtakos planuojamai teritorijai neturi.

4) p. reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje 300 m atstumu nėra 330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų ir joms priklausančių įrenginių, todėl planuojamoje teritorijoje nebus viršijamos elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės, nustatytos Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-05-30 įsakymu Nr. V-552.

5) ir 6) p. reikalavimai. Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui bei artimiausiai esamai ir planuojamai gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai. atlikta **Triukšmo vertinimo ataskaita** (aut. MB „Ekoamicus“, žr. priedą 05). Vertinimo rezultatais nustatyta, kad dėl planuojamoje teritorijoje vykdomos veiklos ir su ja susijusio transporto judėjimo susidarysiantis triukšmo lygis artimiausioje esamoje gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje nei vienu paros laikotarpiu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelės 4 punktą.

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-19	Lapų 25
DP				

Atlikus kvartala ribojančių gatvių autotransporto srautų sukeliama triukšmo sklaidos modeliavimą nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje numatomomis susisiektomis jungtinis judančių transporto priemonių sukeliama triukšmo lygis artimiausioje gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje nei vienu paros laikotarpiu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą. Prognozuojamas triukšmo lygis gyvenamojoje bus ženkliai mažesnis nei ribinės triukšmo lygio vertės, o triukšmo situacija artimiausioje teritorijai esamoje gyvenamojoje aplinkoje lyginant su esama situacija pasikeis nežymiai, žr. priedo 05 lentelėse pateikiamus duomenis. Artimiausioje aplinkoje nėra esamų gyvenamųjų ir visuomeninių teritorijų, artimiausi objektai nutolę: ~115 m gyvenamasis namas, Savanorių pr. 82, ~130 m gyvenamasis namas Savanorių pr. 184; ~170 m gyvenamoji teritorija Savanorių pr. 182; nuo planuojamos teritorijos atskirtos želdynais, (žr. priedo 05 pateikiamą 2 skyriaus informaciją).

Vadovaujantis HN 33:2011 I skyriaus 4 punktu, higienos norma nėra taikoma paties fizinio ar juridinio asmens keliamo ir jį veikiančio triukšmo, triukšmo darbo vietose ir transporto priemonių viduje esančio triukšmo, buitinių įrenginių (prietaisų) keliamo triukšmo vertinimo atvejais. Pagal Vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 6.16. punktą, higienos norma nėra taikoma administracinės, komercinės, gamybos paskirties pastatų aplinkai. Prognozuojamo triukšmo vertinimui naudotas modelis privalomai tikslinamas tolimesnių teritorijos vystymo etapų metu (rengiant statybos projektus - PP, TDP), vertinant ir stacionarių ir mobilių triukšmo šaltinių informaciją, jų pasiskirstymą paros laikotarpiais, transporto priemonių trajektorijos teritorijoje ir kiti triukšmo sklaidos požūriu svarbūs įvesties duomenys.

Statinių projektų (PP/ TDP) etape taikyti kompensacines triukšmo sklaidos mažinimo priemones (pastatuose ir teritorijoje), tenkinant STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ ir HN 33:2011 7 punkto reikalavimus:

- realizuojant detaliojo plano sprendinius numatomi atskiri projektavimo ir statybos etapai: I – II etapu formuojamas užstatymas arčiau Savanorių pr. (sklypo dalyje Nr. 1.1), siekiant triukšmo ekranavimo efekto; o vėlesniais etapais – ir gyvenamųjų pastatų statyba: daugiabučių ir bendro gyvenimo namų (co-living) centrinėje teritorijos dalyje Nr. 1.2 ir daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas pietrytinėje teritorijos dalyje Nr. 1.3, atitrukta į kvartalo gilumą, (žr. Pagrindinį brėžinį).

- sklypo dalies Nr. 1.1.A zonoje, pažymėtoje indeksu "bgn", planuojami komerciniai apgyvendinimo (bendro gyvenimo namų paskirties) pastatai - atsižvelgiant į Triukšmo vertinimo ataskaitos rezultatus, šioje zonoje akustinį šešėlį nuo Savanorių pr. sukurs daugiaaukštis pastatas Savanorių pr. 178F.

- rengiant pastatų statybos projektus ir užtikrinant atitikimą higienos normos „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir Visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (toliau – HN 33:2011) 7 punkto reikalavimams: numatyti kompensacines priemones, nustatyti projektavimo užduotyse atitinkamus fasadų ir stogų, langų ir durų garso izoliavimo rodiklius; gyvenamojoje aplinkoje numatyti langus ir duris, kurių garso izoliavimo rodikliai būtų ne mažesni nei C klasės;

- formuojant gyvenamosios paskirties teritorijos gerbūvį dalyje Nr. 1.3, numatyti želdinių, gyvatvorių gyvasienes ir/ ar garsą slopinančias izoliacines atitvaras; tunelį virš pravažiavimo į Atradimų skg. (Pagrindiniame brėžinyje pažymėta užstatymo zona 2.B skirta denginiui virš pravažiavimo, kuris ribojasi su planuojama gyvenamąja sklypo dalimi); sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje;

- statybos darbų metu planuojama taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, planuojamas užstatymas prie Savanorių pr. ir šiaurės rytinio privažiavimo veiks kaip akustinis ekranas kvartale planuojamai daugiafunkcinei, gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai. Atskirose patalpose ir pastatuose (žr. 1 pav. ir Pagrindiniame brėžinyje „PRes“ pažymėtose vietose) vykdomos smulkios gamybos, sandėliavimo ir laboratorinės gamybos aukštųjų technologijų - kūrybinės veiklos, kurios nedaro neigiamo poveikio aplinkai

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastru Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-20	25

(triukšmo, oro taršos, kvapų ir kt. aspektais). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 - 4 priedų reikalavimais detaliuoju planu neplanuojamos ūkinės veiklos, kurioms reikalingos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ).

Aplinkos oro taršos planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vertinimas atliktas remiantis Aplinkos apsaugos agentūros Miestų oro taršos sklaidos 2023 metų žemėlapiu (<https://experience.arcgis.com>) duomenimis, vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“. Planuojamame kvartale ir artimiausioje aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės nesiekia ribinių verčių: anglies monoksido (CO) – 0,24 (ribinė vertė - 10 mg/m³); kietųjų dalelių KD10 – 22,46 (ribinė vertė - 40 µg/m³); kietųjų dalelių KD2,5 – 11,07 (ribinė vertė - 20 µg/m³); azoto dioksido (NO₂) – 23,5 (ribinė vertė - 40 µg/m³); sieros dioksido (SO₂) – 5,5 (ribinė vertė - 20 µg/m³); lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija – 0,03 µg/m³. Detaliojo plano sprendiniais numatyta gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų statyba neturės esminės neigiamos įtakos aplinkos oro kokybei ir oro užterštumui; įgyvendinant detaliojo plano sprendinius prognozuojamas lokalus eismo srautų padidėjimas, neviršys oro užterštumo ribinių verčių pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus.

Planavimo sprendiniais - urbanistinėmis, architektūrinėmis priemonėmis užtikrinama, kad aplinkos ore nebūtų viršijamos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl Aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ ir Nr. D1- 585/V-611 „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos“ patvirtintos aplinkos oro užterštumo ribinės vertės, taip pat Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore vertinamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo patvirtinimo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo“ patvirtintos aplinkos ir užterštumo ribinės vertės. Rengiant statinių projektus (PP, TDP) bus atliekamos poveikio aplinkos vertinimo procedūros su oro taršos sklaidos modeliavimu pagal LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą (veikloms, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas pagal aktualų rūšių sąrašą).

Planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis ir antžeminis, numatant laikino stovėjimo ir specializuotam transportui skirtas antžemines vietas. Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų ir įvažiavimų/ išvažiavimų į/ iš požeminių automobilių stovėjimo aikštelių bus išlaikyti saugūs atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų, vaikų žaidimo aikštelių, vadovaujantis HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III sk. reikalavimais.

Vaikų žaidimų aikštelių vietos sklypo Nr. 1 reglamentinėje zonoje Nr. 1.2 ir parametrai konkretizuojami statinių projekto (PP/ TDP) rengimo metu, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio „Sklypo želdynai, rekreacija“ reikalavimais, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III skyriaus reikalavimais.

7) p. reikalavimai. Atsižvelgiant į Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010-10-04 įsakymu Nr. V-885, reikalavimus, planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra kvapų šaltinių, iš kurių kvapai patektų į planuojamos gyvenamosios aplinkos orą ir planavimo sprendiniais nesukuriama prielaidų aplinkos kokybės normų viršijimui. Planuojamas komercinių funkcijų vystymas, paslaugų, prekybos, pramogų veikla bei tęsiama smulki, netaiši, laboratorinė gamyba su aukštųjų technologijų įranga; vyksta buv. „Vilniaus baldai“ gamybinio pastato paskirties keitimas į universalų sporto ir paslaugų kompleksą (padėlio arena, tinklinio salės, kartingai), rytinėje sklypo Nr. 1 dalyje veikia startuolis „Atrandi-Biosciences” laboratorija. Pietvakarių kryptimi nutolusi ≥ 200 m AB „Plasta“, kurios į aplinkos orą

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastr. Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-21	Lapų 25
---------	--	-----------------------------	----------------	------------

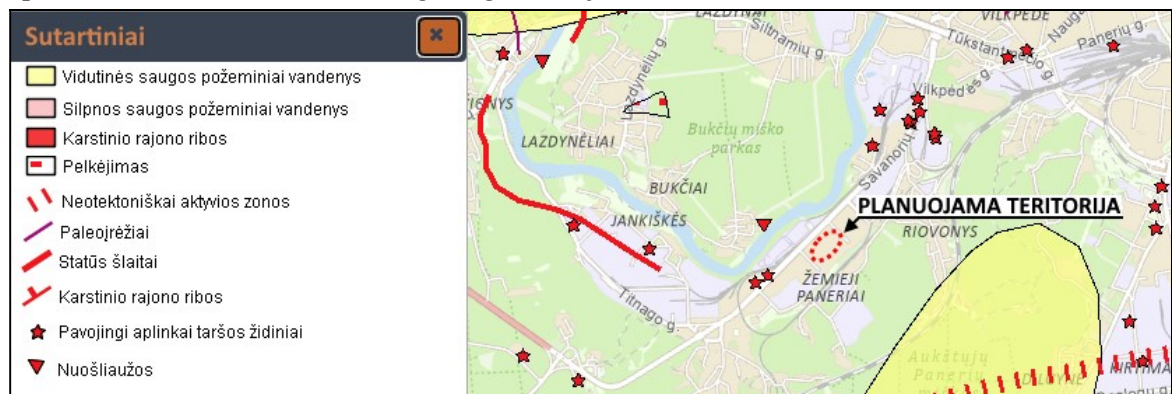
išmetami kvapnieji teršalų junginiai neturės neigiamos įtakos planuojamai teritorijai; patvirtintos „Aplinkos taršos prevencijos politikos” duomenimis, kvapo koncentracijai nustatyti periodiškai atliekami kontroliniai kvapo sklaidos vertinimo tyrimai.

Vykdoma ir planuojama veikla nenumato jokių technologinių procesų, kurių metu į aplinkos orą būtų išmetamos cheminės medžiagos, kurios turi kvapo slenkstį, nustatytą pagal 2007 m. gegužės 10 d. įsigaliojusią higienos normą HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“.

8) p. reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniais numatoma gamybos ir sandėliavimo teritorijos konversija, užtikrinant daugiavartinę teritorijos naudojimą.

Vadovaujantis „Ekogeologinių tyrimų reglamento“ (patvirtinto Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2008-06-17 įsakymu Nr. 1-104) 3 priedu, kuriame nurodytos pramonės rūšys ir susietas cheminės medžiagos, kurioms privalomi ekogeologiniai tyrimai, planuojamoje teritorijoje buvo vykdoma baldų gamyba, kuri nepatenka į šį sąrašą. Praeities gamybos įmonės „Vilniaus baldai“ veiklos aprašymas pateikiamas leidinyje „Vilniaus gatvės gyvos“ (2018 m., „Standartų spaustuvė“), kurioje fiksuota, kad teritorijoje buvo gaminami korpusiniai baldai iš atskirų žaliavinių medžiagų.

Lietuvos geologijos tarnybos interaktyvaus ekogeologinių rekomendacijų žemėlapis duomenimis (<https://www.lgt.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>), teritorijoje nėra nustatyti pavojingi aplinkos taršos židiniai ar kiti ekogeologiniai objektai.



6 pav. Ištrauka iš potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapis

Teritorijos rytinėje dalyje 2023 m. UAB „Fugro Baltic“ atliktų inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita nefiksuoja grunto užterštumo naftos produktais; 1974 m. – 2005 m. teritorijoje veikė „Vilniaus baldai“ gamykla – veikla, nesusijusi su sunkiųjų metalų apdirbimu. Rengiant statinių projektus bus vadovujamasi HN 60:2015 „Pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ V skyriuje nurodytos „Dirvožemio užterštumo nustatymo metodikos“ reikalavimais.

Planuojamiems pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus, vadovaujantis HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Statinių projekto stadijoje, konkretizuojant projektuojamų pastatų aukštį ir išdėstymą, bus išlaikomi planuojamoje teritorijoje bei gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius privalomai turės būti parengti papildomi insoliaciniai skaičiavimai, užtikrinant tiek projektuojamų, tiek greta teritorijos stovinčių pastatų ir teritorijų, esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliaciją.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis parengtas „Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimo sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-22	25

strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos“ dokumentas; parengiamajame planavimo etape įvertinta NVSC Vilniaus departamento 2025-05-26 raštu Nr. (10-11 14.3.8.Mr) 2-21376 pateikta išvada - SPAV atranka neprivaloma. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-06-03 raštu Nr. A51-93924/25 „Dėl detaliojo plano (TPD Nr. K-VT-13-24-994) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento galutinio sprendimo“ priimtas sprendimas, kad strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus atliekamas.

6. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-11-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25649015 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~ 4,7 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Planuojamos teritorijos ribose ant d150 mm ir d200 mm diametro vandentiekio atšakų įrengti 5 gaisriniai hidrantai, šiaurinio privažiavimo koridoriuje – 3 gaisriniai hidrantai, grafiškai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje. Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų ir/ arba vandens rezervuarų (talpyklų) kiekis ir vietos nustatomos statinių projektų stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis): pagal Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; (sprendinys tikslinamas statinių projektų rengimo metu). Projektuojant ir statant naujus statinius turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, būtina vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“; neišlaikant norminių atstumų, būtina užtikrinti gaisro plitimo į gretimus pastatus privalomuosius reikalavimus.

Statinių projektų etape turi būti numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo galimi iš Savanorių pr., Liepsnos g., planuojamą teritoriją šiaurėje ribojančio privažiavimo bei planuojamų privažiavimų kvartalo viduje; sklypo Nr. 2 (Savanorių pr. 178C) privažiavimo aklakelio gale numatoma 15x15 m automobilių apsisukimo aikštelė.

Statinių projektų etape turi būti numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994	Lapas	Lapų
DP		SMA-24/23	AR-23	25

pagrindinių reikalavimų“ 148.2 p. ir 148.3 p., gaisrinės technikos privažiavimai prie projektuojamų pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų; prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršys 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių. Detaliuoju planu nustatomi galimi pastatų aukščio reglamentai, kurie pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 30 p. priskiriami aukštiems (aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 26,5 m) statiniams.

Tikslūs pastatų parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo bus nustatyti detalizuojant sprendinius statinių projektų (projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto) stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“ (aktualiomis teisės aktų redakcijomis).

7. ŽEMĖTVARKA

Planuojamą 7,6526 ha ploto teritoriją sudaro 2 žemės sklypai, adresu Savanorių pr. 178B (kadastro Nr. 0101/0069:224) ir Savanorių pr. 178C (kadastro Nr. 0101/0069:225). Sklypai nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėjimo teise valdomi Vilniaus miesto savivaldybės, ilgalaikės nuomos sutartimis išnuomoti UAB „Panerių konversija“, a. k. 305993224.

Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypas Savanorių pr. 178B padalinamas į 2 dalis – formuojamas daugiafunkcio naudojimo sklypas Nr. 1 ir atskirųjų želdynų sklypas Nr. 3. Žemės sklypo Savanorių pr. 178C (sklypas Nr. 2) ribos ir plotas nekeičiamas.

Detaliuoju planu suplanuotas žemės sklypas Nr. 1, ateityje gali būti pertvarkomas padalijimo būdu, tikslu reglamentinėje sklypo dalyje (funkcinėje zonoje) Nr. 1.5 suformuoti atskirą žemės sklypą, reikalingą susisiekimo ir inžinerinėms komunikacijoms eksploatuoti (esamoms ir numatomoms statyti), rengiant formavimo ir pertvarkymo projektą, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnio 2 dalies 1 punktu; šioje funkcinėje zonoje pastatai nėra statomi. Nustatomi žemės sklypų ir jų dalų formavimo ir pertvarkymo principai:

- po pertvarkymo formuojamų atskirų žemės sklypų ribos ir dydis (Žemės sklypo Nr. 1 ribose) gali būti nustatomi pagal Detaliajame plane Žemės sklypo Nr. 1 ribose išskirtų teritorijos dalių (reglamentinių zonų) ribas ir dydį;
- ateityje įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius Žemės sklypo Nr. 1 dalies (reglamentinės zonos) Nr. 1.5 ribose formuojamam žemės sklypui nustatomas Detaliuoju planu šiai reglamentinei zonai nustatytas naudojimo būdas;
- jeigu po pertvarkymo formuojamų atskirų žemės sklypų ribos nustatomos pagal teritorijos dalių (reglamentinių zonų) ribas, formuojamiems žemės sklypams taikomi Detaliuoju planu reglamentinei zonai nustatyti teritorijos naudojimo reglamento elementai – užstatymo reglamentai.

Žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 planuojami servitutai susisiekimo infrastruktūrai. Planuojami servitutai Nr. S1, Nr. S3, Nr. S4 ir Nr. S5 (tarnaujantys, 215, 222) - suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Planuojamas servitutas Nr. S2 (tarnaujantis, 202) - suteikia teisę naudotis pėsčiųjų taku; dalis servituto - pastate.

Pėsčiųjų servitutas Nr. S2 nustatomas sandoriu, kurio tikslas – pėsčiųjų praėjimas link Savanorių pr. Pėsčiųjų praėjimas gali būti užtikrinamas tiek žemės sklypo (teritorijos) dalimi, tiek

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-24	Lapų 25
DP				

per pastate įrengtą žmonėms skirtą praėjimą. Servituto vieta ir dydis gali būti tikslinamas projekto rengimo metu, pagal konkrečius architektūrinius sprendinius.

Detalioju planu, siekiant kompleksinės teritorijos konversijos, naikinami žemės sklypuose Savanorių pr. 178B ir Savanorių pr. 178C registruoti servitukai, grafiškai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas, naujų tinklų projektavimas ar numatomai statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimas bus sprendžiamas statinių projektų metu, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas, atitinkamai sprendžiama dėl servitutų poreikio.

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 12 skirsnis. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“:

- 11 skirsnis. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas statybos projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „D“. Įgyvendinant VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2024-11-11 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG25794936 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 226 metrų altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė ≤ 129,13 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2025-03-18 planavimo sąlygų Nr. REG31804971 reikalavimais, parengti detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui ir kitiems teritorijai galiojantiems planavimo dokumentams; neturi įtakos ir nepablogina Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre; planuojamoje teritorijoje neplanuojama vėjo elektrinių statyba; planuojamo užstatymo aukštis netrukdo aviacijai.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė - Bružienė

Stadija	Žemės sklypų Savanorių pr. 178 (kadastro Nr. 0101/0069:123 ir Nr. 0101/0069:137), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas sklypuose Savanorių pr. 178 B ir 178C. Bendras aiškinamasis raštas	K-VT-13-24-994 SMA-24/23	Lapas AR-25	Lapų 25
DP				