

***Apie 37,4 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės, Kuprioniškėse, Rasų seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Liepkalnio g. 154 ir 158 (Toliau – Projektas)***

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Planavimo iniciatoriai** –UAB „POWER GROUP PROPERTY“.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 699 88716.

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Vilnius, Liepkalnio g. 154 žemės sklypo kad Nr. 0101/0081:101 ir Vilnius, Liepkalnio g. 158 žemės sklypo kad Nr. 0101/0081:27.

**Teritorijų planavimo dokumento tikslai:** nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija:** sprendinių viešinimas bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

**Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija:** tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Vilniaus miesto savivaldybėje.

**Projektas rengiamas vadovaujantis:**

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-01-05 įsakymas Nr. 30-11/26 „Dėl leidimo koreguoti apie 37,4 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės, Kuprioniškėse, Rasų seniūnijoje, detaliojo plano sprendinius sklypuose Liepkalnio g. 154 ir 158 inicijavimo sutarties pagrindu“.
- 2026-01-05 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. 30-11/26.
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-01-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47206565.
- Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2026-01-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47561804.
- Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" 2026-06-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG56522109.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2026-01-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG4735532.
- Uždaroji akcinė bendrovė "SKAIDULA" 2026-01-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47409381.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-01-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47426566.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-01-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47262261.
- Telia Lietuva, AB 2026-01-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47330277.
- AB "Miesto gijos" 2026-01-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47711137.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Vilniaus apšvietimas" 2026-01-09 teritorijų planavimo sąlygos REG47269410.
- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2026-01-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47507765.
- Valstybinė miškų tarnyba 2026-01-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47266243.
- Akcinė bendrovė "Via Lietuva" 2026-01-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47337833.

## **II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

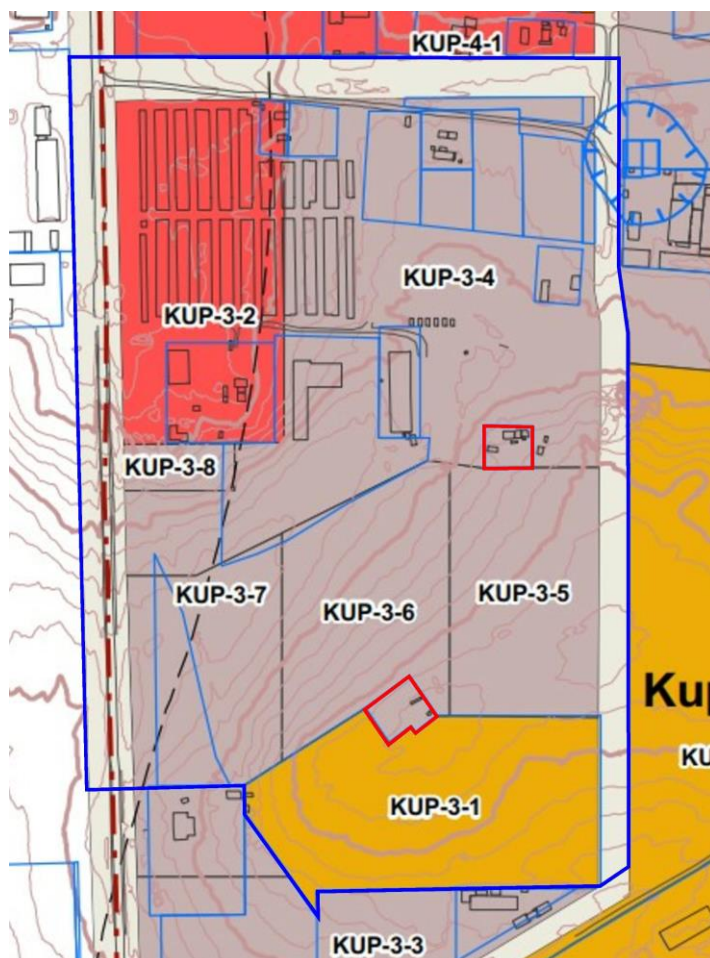
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypus:

- Vilnius, Liepkalnio g. 154 žemės sklypo kad Nr. 0101/0081:101.
- Vilnius, Liepkalnio g. 158 žemės sklypo kad Nr. 0101/0081:27.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į KUP-3-4 IR KUP-3-6 teritorijas:



| Funkcinės zonos Nr. | Funkcinės zonos pavadinimas   | Teritorijos naudojimo tipas | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Galimi žemės naudojimo būdai | Funkcinės zonos plotas, ha | Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) | Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) | Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) | Užstatymo tipas |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| KUP-3-4             | Pramonės ir sandėliavimo zona | PR;TI;PA                    | KT                                   | P;I1;S;I2;K;B;E;R            | 10,8                       | -                                                 | 4                                                                            | 16                                                                   | pr_u;pr_a;ko    |
| KUP-3-6             | Pramonės ir sandėliavimo zona | PR;TI;PA                    | KT                                   | P;I1;S;I2;K;B;E;R            | 3,2                        | -                                                 | 3                                                                            | 12                                                                   | pr_u;pr_a;ko    |

| Funkcinės zonos Nr. | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis | Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m² | Didžiausias būstų skaičius sklype | Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) | Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) | Tekstinio reglamento Nr. | Teritorijos įgyvendinimo prioritetas | Infrastruktūros plėtros įmokos zona | Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona |
|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| KUP-3-4             | 2.5                                                 | 80                                            | -                                            | -                                 | 50                                                                                                | 5000                                                                      | 31;32;36                 | 1                                    | 15                                  | 2                                         |
| KUP-3-6             | 2                                                   | 80                                            | -                                            | -                                 | 50                                                                                                | 5000                                                                      | 31;32;36                 | 1                                    | 15                                  | 2                                         |

**Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinis brėžinys ir reglamentai.**

**7 lentelė. Tekstiniai reglamentai, priskirti konkrečioms** Pagrindiniame brėžinyje indeksu pažymėtoms **funkcinėms zonoms** (prie Pagrindinio brėžinio Reglamentų lentelės)

| Eil. Nr. | Tekstinis reglamentas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31       | Ivertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas |
| 32       | Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.                                                                                                                                                                                                                          |
| 36       | Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslenių apsaugos ir tvarkymo reglamentą                                                                                                                                                                                          |

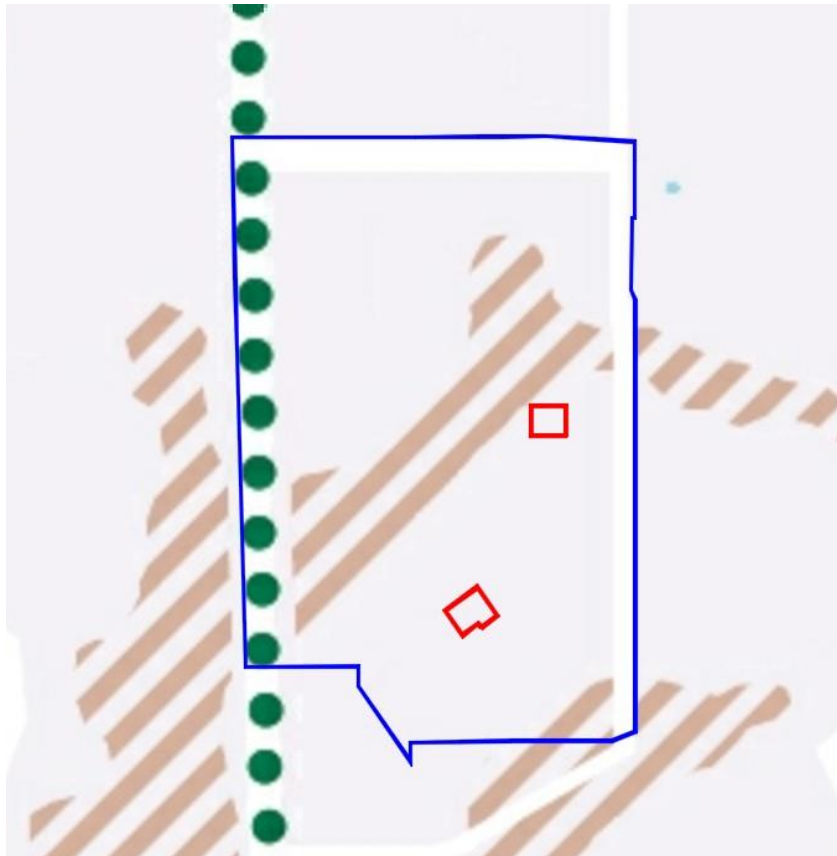
Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius. Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, pakeitus užstatymo tipą, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą, darniai pritaps prie aplinkinių teritorijų.

Galimi teritorijos naudojimo reglamentai pagal Vilniaus m. BP:

- teritorijos naudojimo tipas PA- Paslaugų teritorija, PR- Pramonės ir sandėliavimo teritorija, TI- Inžinerinės infrastruktūros teritorija;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT – Kita;
- teritorijos naudojimo būdai: P- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; S - Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos; I2- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; K- Komercinės paskirties objektų teritorijos; B- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; E- Atskirųjų želdynų teritorijos; R- Rekreatinės teritorijos;
- leidžiamas pastatų aukštis metrais: KUP-3-4 teritorijoje – 16 m; : KUP-3-6 teritorijoje – 12 m
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80%;
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: KUP-3-4 teritorijoje – 2,5; KUP-3-6 teritorijoje – 2.
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10% - Komercinės paskirties objektų teritorijos; 10% - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; 40% - Rekreatinės teritorijos; 15% - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo); 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (vadovaujantis įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“);

- didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: KUP-3-4 teritorijoje 4 aukštai; KUP-3-6 teritorijoje 3 aukštai.

BP gamtinio karkaso brėžinio ištrauka:



### Vidinio stabilizavimo arealai

- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

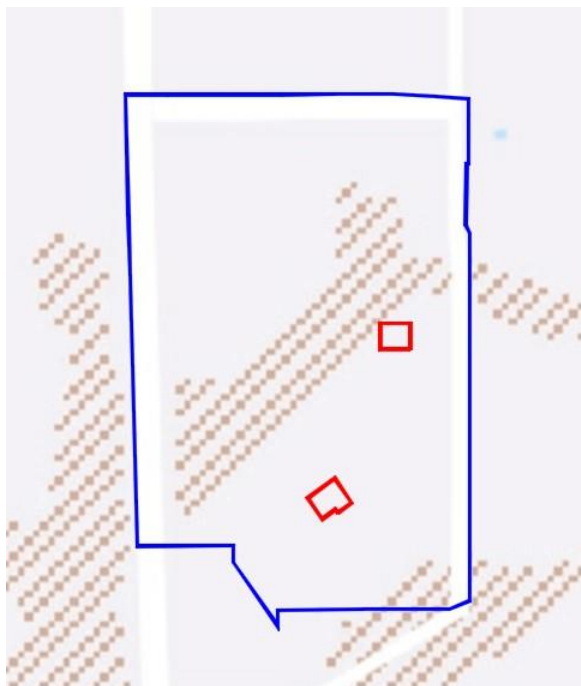
### Migracijos koridoriai

- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

..... Struktūrinės šaliosios jungtys gatvis koridoriuose gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiant/ tinkl

Pagal BP gamtinio karkaso sprendinius nagrinėjama teritorija patenka į vietinių migracijos koridorių zoną, tačiau planuojami sklypai nepatenka į vietinių migracijos koridorių zoną.

BP geomorfologiniai gamtinio karkaso brėžinio ištrauka:



### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

 Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°

 Salpinės terasos

 I viršsalpinės terasos

 II ir III viršsalpinės terasos

 Sausaslėniai

 Įvairių tipų pelkinės lygumos

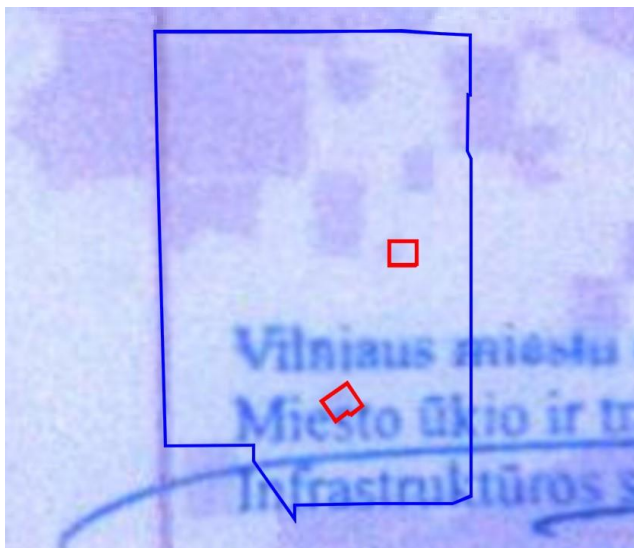
 Glaciokarstinės dubės

**PS** Paslėnio šlaitai

**TS** Tarpterasiniai šlaitai

 Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, už miesto ribų

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius:



*Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano ištrauka (T00072197, 2014-07-11).*

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis sprendinius:



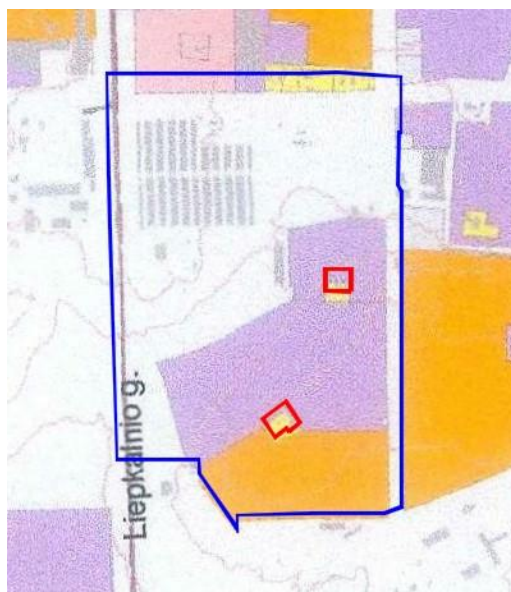
*Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis ištrauka (2013-12-11 Nr. 1-1572)*

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos sprendinius:



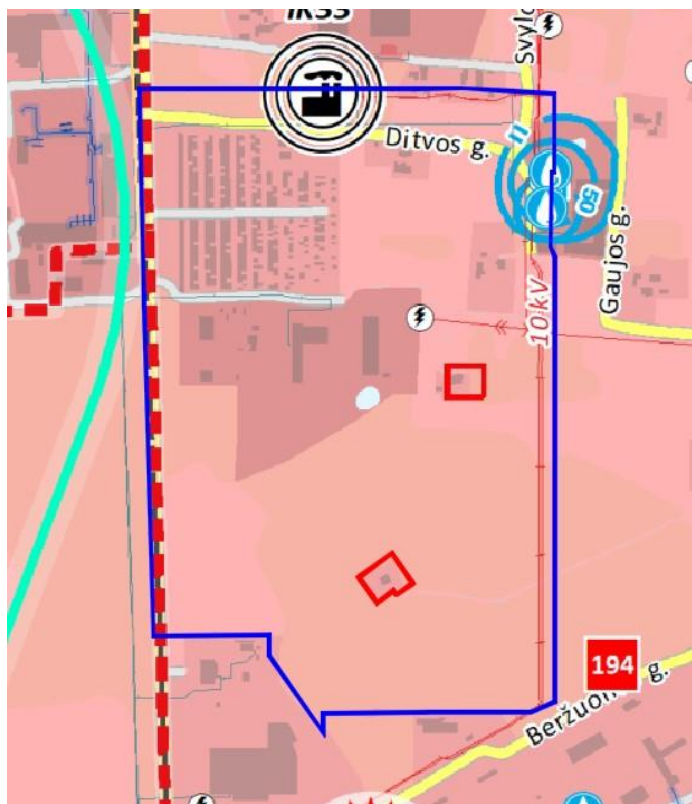
*Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos ištrauka (2014-06-18 Nr. 1-1898).*

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į Visuomeninės paskirties teritorijas:



*Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano ištrauka, (TPDR registracijos Nr. T00075982).*

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į Centralizuoto šilumos tiekimo zoną:



*Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano ištrauka (TPDR registracijos Nr. T00082128).*

| INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ |                            |                                |                                                      |          |
|------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|----------|
| Kadastrinis Nr.                          | Adresas                    | Pagrindinė naudojimo paskirtis | Žemės sklypo naudojimo būdas                         | Pastatai |
| 0101/0081:101                            | Vilnius, Liepkalnio g. 154 | Kita                           | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | -        |
| 0101/0081:27                             | Vilnius, Liepkalnio g. 158 | Kita                           | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | -        |

Planuojamos teritorijos gretimybės:

| Kadastrinis Nr. | Žemės sklypo adresas | Paskirtis         | Nuosavybės teisė           |
|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------------|
| 0101/0081:155   | Vilnius, Svylos      | Kita (Pramonės ir | Nuosavybės teisė: LIETUVOS |

|               |                      |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | g. 12                | sandėliavimo objektų teritorijos / komercinės paskirties objektų teritorijos)                                                                                                           | RESPUBLIKA;<br>Valstybinės žemės patikėjimo teisė:<br>Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos;<br>Sudaryta nuomos sutartis: UAB "POWER GROUP PROPERTY".                            |
| 0101/0081:154 | Vilnius, Svylos g. 6 | Kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/ pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos)                                                                                          | Nuosavybės teisė: LIETUVOS RESPUBLIKA;<br>Valstybinės žemės patikėjimo teisė:<br>Nacionalinė žemės tarnyba prie aplinkos ministerijos;<br>Sudaryta nuomos sutartis: UAB "TLT MECHANICS".        |
| 0101/0081:118 | Vilnius, Svylos g. 2 | Kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/ susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/ susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) | Nuosavybės teisė: LIETUVOS RESPUBLIKA;<br>Valstybinės žemės patikėjimo teisė:<br>Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos;<br>Sudaryta nuomos sutartis: UAB "POWER GROUP PROPERTY". |

Iki žemės sklypo Kad. Nr. 0101/0081:101 pertvarkymo taikomi žemės naudojimo apribojimai:

- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100905738;
- Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100903992.

Iki žemės sklypo Kad. Nr. 0101/0081:27 pertvarkymo taikomi žemės naudojimo apribojimai:

- Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės

naudojimo sąlygos: Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).  
Teritorijos unikalus numeris: 100905738;

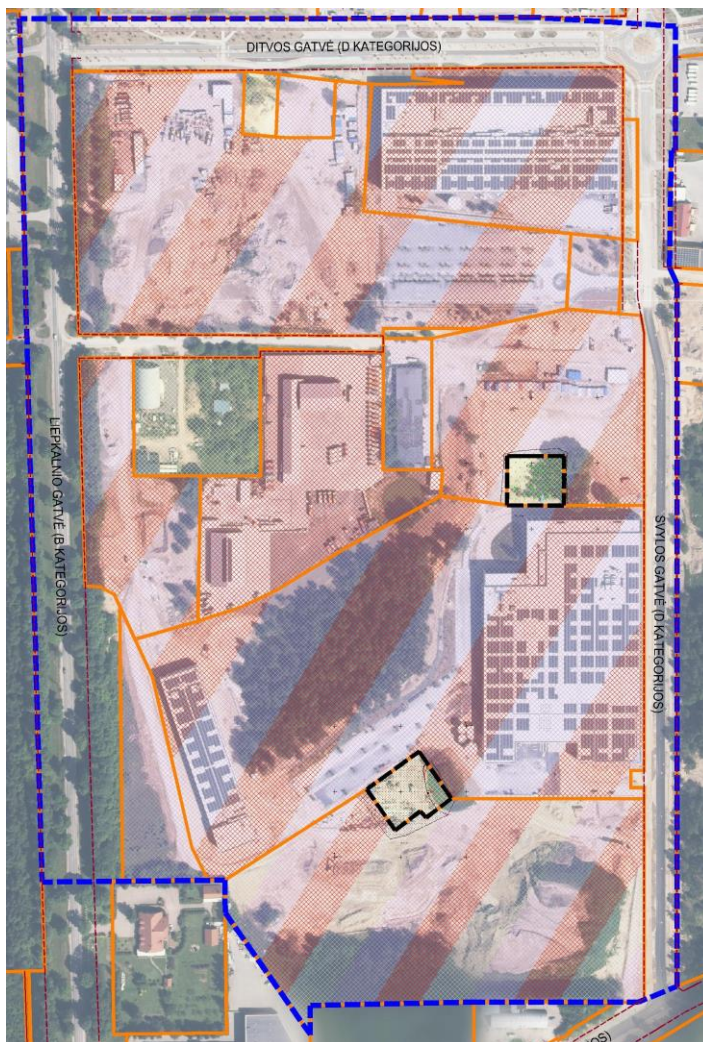
- Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).  
Teritorijos unikalus numeris: 100903992.

Apie 37,4 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės, Kuprijoniškėse, Rasų seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniais suplanuoti servitutai:

*S1 - Servitutas teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas bei įvažiuoti į sklypą proj. Nr.1;*

*S2 - Servitutas teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas bei įvažiuoti į sklypą proj. Nr.2.*

#### Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) riba:



| SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI                                                             |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA                                           |
|  | DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA                                          |
|  | GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS                                              |
|  | IREGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS                                               |
|  | VIEŠBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS                    |
|  | KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS                               |
|  | SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APTARNAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS |
|  | PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS                            |

Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) vyrauja Pramonės ir sandėliavimo teritorijos bei komercinės paskirties teritorijos. Teritorijoje yra 4 gyvenamosios paskirties sklypai, dviem iš jų keičiama paskirtis į inžinerinę infrastruktūros teritoriją. Detaliojo plano sprendiniai neįtakos šios vietovės kraštovaizdžiui. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti inžineriniai tinklai. Į nagrinėjamą teritoriją patenkama per Liepkalnio, Ditvos, Svylos ir Beržuonos gatves. Nagrinėjamos teritorijos plotas yra apie 3,5ha.

Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Teritorijoje ir šalia jos nutiesti elektros tinklai, centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, lietaus nuotekų tinklai, elektroninių ryšių tinklai ir dujotiekio tinklai.

Planuojama teritorija patenka į „D“ aerodromo apsaugos zoną. Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 215 metrų ir didesnis.

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) plotas yra apie 3,5 ha. Nagrinėjama teritorija (kvartalas) apribota Ditvos, Liepkalnio ir Svylos gatvėmis.

Planuojamą teritoriją sudaro privatūs žemės sklypai, esantys adresu Liepkalnio g. 154 ir Liepkalnio g. 158, Vilnius. Žemės sklypai yra neužstatyti, teritorija iš dalies padengta žoline danga, krūmais, medžiais. Sklypo, esančio Liepkalnio g. 154 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, želdinių vertinimas pateiktas priede Nr.1. Žemės sklype Liepkalnio g. 158 Vilnius saugotinių želdinių nėra.

Teritorija patenka į pietrytinę Vilniaus miesto dalį (Rasų seniūnija), kurioje vyksta aktyvi pramonės, sandėliavimo ir komercinių objektų plėtra, o netoliese yra Vilniaus oro uosto prieigos.

Pagrindinis susisiekimas su teritorija vykdomas per Liepkalnio gatvę, kuri pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą yra magistralinė miesto transporto arterija.

Ateityje Liepkalnio g. zonoje ir prieigose numatomas pėsčiųjų bei dviračių takų

infrastruktūros integravimas, užtikrinant saugų susisiekimą visomis transporto rūšimis.

### **Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas:**

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, Natūra 2000 teritorijų, saugomų teritorijų, nacionalinių ir regioninių parkų.

### **Inžinerinė infrastruktūra:**

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesta 0,4 kV elektros požeminė linija. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos” Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti ryšių tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti dujotiekio tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166. Dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ja:

- ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės;
- didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

### III. SPRENDINIAI

Žemės sklypams Vilnius, Liepkalnio g. 154 žemės sklypo kad Nr. 0101/0081:101 ir Vilnius, Liepkalnio g. 158 žemės sklypo kad Nr. 0101/0081:27 nustatyti žemės naudojimo būdai (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos), užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas bei kiti teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

| Nr. | Sklypo plotas kv. m. | Teritorijos naudojimo tipas            | Žemės naudojimo paskirtis | Žemės naudojimo būdai                                                   | Statinių aukštis, m | Statinių aukščio altitudė | Leidžiamasis užstatymo tankis, % |
|-----|----------------------|----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1   | 1627                 | Inžinerinės infrastruktūros teritorija | Kitos paskirties žemė     | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos | 8,5                 | 206,50                    | 20                               |
| 2   | 2000                 | Inžinerinės infrastruktūros teritorija | Kitos paskirties žemė     | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos | 8,5                 | 207,50                    | 20                               |

## Planuojamos teritorijos gretimybės:

| Nr. | Leidžiamasis<br>užstatymo<br>intensyvumas | Teritorijos<br>užstatymo<br>tipas                                         | Priklausomųjų<br>želdynų ir<br>želdinių<br>teritorijų<br>dalys, % | Pastatų<br>aukštų<br>skaičius | Statinių<br>paskirtys                                                                                                                                                                                                              | Apribojimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 0,4                                       | Pramonės ir<br>inžinerinės<br>infrastruktūros<br>teritorijų<br>užstatymas | 20                                                                | 1-2                           | Negyvenamieji<br>transporto<br>paskirties<br>pastatai, garažai,<br>nuotekų valyklų<br>statiniai,<br>elektroninių ryšių<br>infrastruktūros<br>statiniai,<br>inžinerinių tinklų<br>maitinimo<br>šaltinių statiniai ir<br>įrenginiai. | Elektros tinklų<br>apsaugos zonos (III<br>skyrius, ketvirtasis<br>skirsnis)<br>Aerodromo apsaugos<br>zonos (III skyrius,<br>pirmasis skirsnis);<br>Radiolokatorių<br>apsaugos zonos (VII<br>skyrius, ketvirtasis<br>skirsnis). Teritorijos<br>unikalus numeris:<br>100905738;<br>Radiolokatorių<br>apsaugos zonos (VII<br>skyrius, ketvirtasis<br>skirsnis). Teritorijos<br>unikalus numeris:<br>100903992;<br>Elektroninių ryšių<br>tinklų elektroninių<br>ryšių infrastruktūros<br>apsaugos zonos (III<br>skyrius,<br>vienuoliktasis<br>skirsnis). |
| 2   | 0,4                                       | Pramonės ir<br>inžinerinės                                                | 20                                                                | 1-2                           | Negyvenamieji<br>transporto                                                                                                                                                                                                        | Elektros tinklų<br>apsaugos zonos (III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |  |                                       |  |  |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|---------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | infrastruktūros teritorijų užstatymas |  |  | paskirties pastatai, garažai, nuotekų valyklų statiniai, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai. | skyrius, ketvirtasis skirsnis)<br>Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);<br>Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100905738;<br>Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100903992;<br>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). |
|--|--|---------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kiti reglamentai:

- Didžiausias nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 50%
- Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

**Žemės sklypui Vilnius, Liepkalnio g. 154 kad Nr. 0101/0081:101 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100905738;
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100903992;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Žemės sklypui Vilnius, Liepkalnio g. 158 žemės sklypo kad Nr. 0101/0081:27 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100905738;
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100903992;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

*Nekilnojamas kultūros paveldas* – planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritorijas.

#### **URBANISTINĖ RAIDOS ANALIZĖ:**

Teritorijoje numatomos galimos statinių paskirtys: Negyvenamieji transporto paskirties pastatai, garažai, nuotekų valyklų statiniai, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai. Inžinerinės paskirties statiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinėms teritorijoms. Planuojami žemės sklypai nesiriboja su gyvenamosios paskirties sklypais. Pagal detaliojo plano sprendinius bus sutvarkyta aplinka laikantis visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimų. Planuojamų statinių užstatymo tankumas neįkeičiamas ir yra apie 20%, todėl statinių tankumas neviršys maksimalaus leistino užstatymo tankumo nustatyto bendrajame plane (80%).

Aplinkinėse teritorijose vyrauja Pramonės ir sandėliavimo teritorijos bei Komercinės

paskirties teritorijos.

Planuojama teritorija yra išvystytoje infrastruktūros teritorijoje. Teritorijos pasiekiamumą užtikrina netoliese esančios svarbios miesto transporto arterijos (Minsko pl., Žirnių g. / Liepkalnio g. mazgas). Privažiavimas yra nuo Svylos gatvės D kategorijos aptarnaujančios gatvės per apie 37,4 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės, Kuprijoniškėse, Rasų seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniais suplanuotus 8,5m kelio servitutus. Visi įvažiavimai išdėstyti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.



***Dviračių maršrutų tinklo specialiojo plano ištrauka***

Vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu (T00072197, 2014-07-11), dviračių takų plėtra numatyta Liepkalnio gatve, gatvės raudonųjų linijų ribose.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja įrengti specialiuoju planu numatytą dviračių takų plėtrą. Viešojo transporto stotelės yra įrengtos Liepkalnio gatvėje.

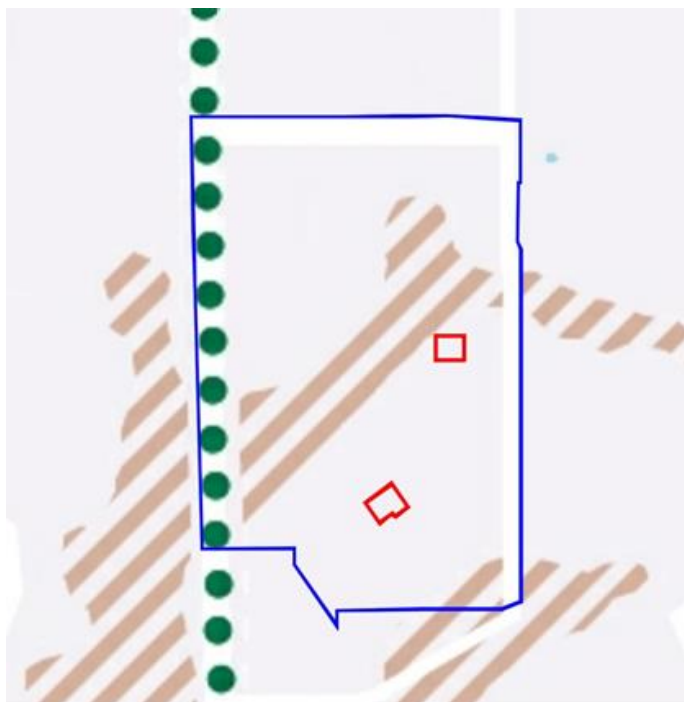


*Liepkalnio B kategorijos gatvės fotofiksacija.*



*Vilniaus miesto bendrojo plano susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schemos ištrauka.*

Rengiant projektą yra įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai, įvertinti planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai.. Struktūrinės žaliosios jungtys yra numatytos Liepkalnio gatvės koridoriuose, formuojant gamtinio karkaso elementus į tarpusavyje jungiantį tinklą:



***Vilniaus miesto bendrojo plano gamtinio karkaso schemos ištrauka.***

Pagal BP gamtinio karkaso sprendinius nagrinėjama teritorija patenka į vietinių migracijos koridorių zoną, tačiau planuojami sklypai nepatenka į vietinių migracijos koridorių zoną

Planuojamoje teritorijoje 2026 m. kovo mėn. atliktas medžių inventorizavimas ir jų įvertinimas. Įvertinta kiekvieno medžio rūšis, medžio kamieno diametras 1,3 m aukštyje ir ties šaknies kakleliu, laja, saugomas šaknų plotas, medžių būklė. Taip pat taksacijoje pateiktos siūlomos tvarkymo priemonės. Medžių kirtimui gauti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos leidimą nustatyta tvarka. Taksacija (medžių žymėjimas plane ir lentelės) pridedama projekto sprendinių dalies prieduose.

**Tūrinės erdvinės kompozicijos aprašymas ir urbanistinės struktūros analizė:**

Sprendiniais numatomas kompaktiškas, žemo aukštingumo užstatymo formavimas, vengiant agresyvaus dominavimo aplinkoje. Projektuojamų pastatų maksimalus aukštis nustatomas 8,5 metro (2 aukštai), kas visiškai atitinka ir neviršija bendrajame plane numatytų limitų. Toks aukštis pasirinktas siekiant sukurti optimalų komercinių / pramoninių patalpų tūrį, kuris vizualiai neišsiskiria iš bendro Kuprioniškių rajono silueto ir harmoningai įsilieja į esamą peizažą. Teritorijoje tarp Liepkalnio g., Ditvos g., ir Svylos g. vyrauja Komercinės paskirties objektų teritorijos bei Pramonės ir sandėliavimo teritorijos. Planuojamoje teritorijoje planuojamas Inžinerinės infrastruktūros sklypas numatomas automobilių parkavimui. Detaliojo plano sprendiniai nedarys įtakos būdingai aplinkos užstatymui. Planuojamiems žemės sklypams nustatomas Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano nuostatas inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra yra leidžiama abiejose planuojamose teritorijose. Projektuojamos parkavimo aikštelės veikia kaip esminis pramonės ir paslaugų zonų konversiją palaikantis elementas, užtikrinantis reikiamą vietų skaičių aplinkiniams verslo subjektams, darbuotojams bei lankytojams. Teritorijoje atsisakoma chaotiškų, neasfaltuotų plotų, o parkavimo vietos išdėstomos struktūrizuotai, numatant eismo saugumo priemones.

Teritorijoje numatoma parkavimo aikštelių (antžeminių atvirų arba daugiaaukščių automobilių saugyklų / stoginių) statyba. Projektuojamų objektų maksimalus aukštis ribojamas iki 8,5 metro, kas neviršija bendrajame plane numatytų limitų ir atitinka žemo, aplinkai neagresyvaus objekto mastelį. Toks aukštis pasirinktas siekiant suformuoti racionalią, funkcionalią transporto saugojimo struktūrą, kuri savo tūriu nedisponuoja aplinkoje, neformuoja vizualinio masiškumo ir yra lengvai integruojama į Kuprioniškių rajonui būdingą peizažą.

Siekiant sušvelninti inžinerinį aikštelių charakterį ir atitikti Vilniaus miesto urbanistinius bei estetinius reikalavimus, ypatingas dėmesys skiriamas teritorijos humanizavimui. Sklypo perimetre ir pačiose aikštelėse formuojami priklausomųjų želdynų plotai, pasitarnaujantys kaip vizualinis ir ekologinis filtras (buferinė zona), kuris ekranuoja automobilių srautus nuo pagrindinių gatvių išklotinių. Įvažiavimai ir pėsčiųjų takai projektuojami integruotai, sujungiant aikštelę su bendra rajono šaligatvių sistema.

Ištrauka iš 3D žemėlapio (tikslinama techninio projekto metu):



Planuojamo sklypo paskirtis atitinka susiformavusią teritorijos pastatų veiklą, kurioje dominuoja pramonės ir komercinės paskirties laisvai išdėstyti pastatai. Maksimalus aukštis ribojamas iki 8,5 metro (2 aukštai). Šis rodiklis yra ženkliai žemesnis už bendrajame plane subzonom leidžiamą maksimumą (iki 16–22 m). Žemas, horizontalus objekto tūris užtikrina visišką vizualinį neutralumą – jis nedisponuoja aplinkoje, neformuoja agresyvaus masiškumo ir nedaro jokios neigiamos įtakos saugomam Vilniaus miesto panoramų fonui ar Liepkalnio g. išsklotinėms.

### **Inžinerinė infrastruktūra:**

Inžinerinius tinklus eksploatuoti privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos 2019 m birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 .

Svylos gatvėje yra atvesti nuotekų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Planuojamas vandentiekio tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas pagal UAB " VILNIAUS VANDENYS" 2026-06-19 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG56522109. Buitinių nuotekų šalinimas ir paviršinių (lietaus) nuotekų planuojami nuo šalia esamų tinklų, Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų tinklų įrengimas galimas pagal Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2026-01-15 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG47561804. Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas. Techninio projekto metu vadovautis reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Svylos gatvėje esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti ryšių kabeliai. Planuojami ryšio tinklai pagal Telia Lietuva, AB 2026-01-12 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG47330277. Pajungimas bus

sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti elektros ir dujotiekio tinklai. Planuojamas elektros tiekimas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2026-01-09 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG47262261. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Planuojamas šilumos tiekimas pagal AB "Miesto gijos" 2026-01-19 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG 47711137. Šilumos tinklų prisijungimo taškas: ŠK07119, Ø530 mm. Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB "Miesto gijos" technines sąlygas.

Numatytos planuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos yra sąlyginės, jos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registrų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Eksploatuojant inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

**Planuojamoje teritorijoje (sklype Nr. 1 ir sklype Nr. 2) yra galimybė diegti alternatyvios energijos gamybos šaltinius – saulės šviesos energijos elektrines (fotonapetinius modulius) ir šilumos siurblius (oras-vanduo / gruntas-vanduo), skirtus teritorijos pastatų energetiniam nepriklausomumui užtikrinti ir klimato kaitos padariniams mažinti (sprendžiama techninio projekto metu).**

#### **Sveikatos apsauga:**

Planuojama ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos triukšmo ir oro taršos poveikiui.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai (už 189 metrų) esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones - mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Statybos mechanizmų keliamas triukšmas ir vibracija darbo metu

neturi viršyti norminių reikalavimų. Darbai turi būti vykdomi griežtai nepažeidžiant leidžiamo garso slėgio lygio (dBA) normų. Darbai turi būti vykdomi tik darbo dienų darbo valandomis, kad darbų metu skleidžiamas triukšmas netrikdytų šalia esančių pastatų gyventojų poilsio metu vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje”.

Tikslūs taršos, triukšmo, bus atliekami techninio projekto metu, kada bus tikslūs planuojamos veiklos dydis. Techniniam projektui parengti būtina gauti Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos technines sąlygas.

Artimoje aplinkoje taip pat nėra tokios paskirties objektų, kuriems būtų taikomi triukšmo ribiniai dydžiai pagal HN 33:2011. Planuojamoje teritorijoje yra plėtojama aukštųjų technologijų sektoriaus įmonėms palankios mokslinių tyrimų, eksperimentinės plėtros ir inovacijų infrastruktūros plėtros veikla.

Planuojant automobilių stovėjimo aikšteles bus išlaikomi atstumai iki esamų ir planuojamų objektų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Aikštelių išdėstymas, įvažiavimų, išvažiavimų vietos, atstumai iki visuomeninių pastatų bus detalizuoti techninio projekto rengimo metu.

#### **Atliekos:**

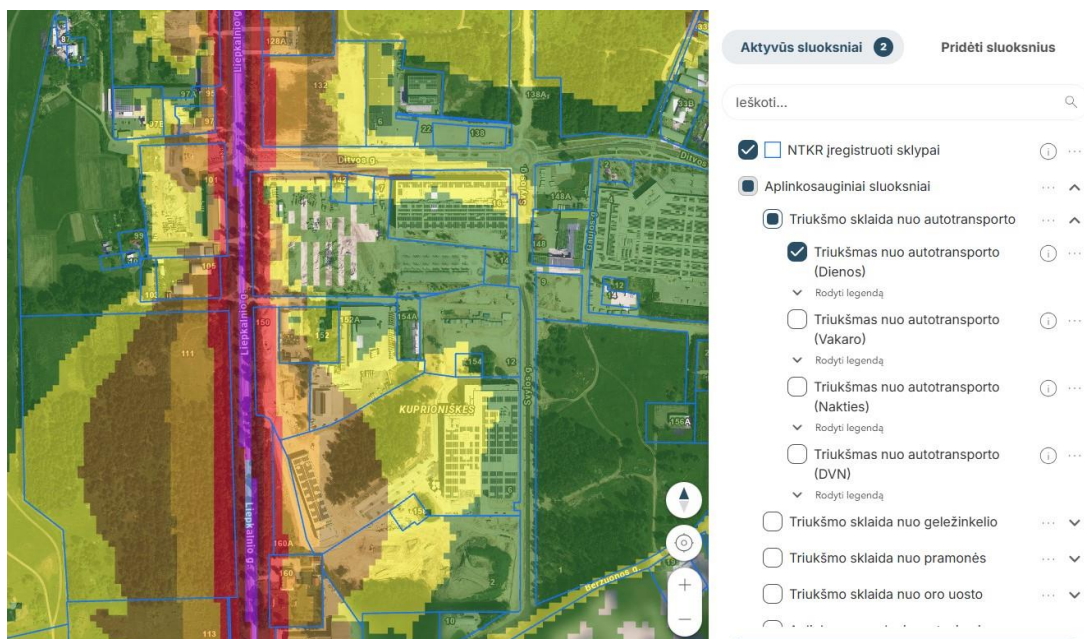
Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į konteinerį pastatytą sklype lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną. Techninio projekto metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštei įrengti

#### **Triukšmo ir taršos reikalavimai:**

Planuojamas automobilių srautas pasiskirsto per parą, todėl poveikis esamiems pastatams ir gretimoms teritorijoms minimalus. Pagrindinis triukšmo šaltinis minėtose teritorijose – transporto eismas kurio triukšmo lygis yra didesnis nei automobilių parkavimo vietų ir jų generuojamo eismo triukšmas bei triukšmas nuo oro uosto.

Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

Techninio projekto sudėtyje taip pat tikslinamas ir eismo įtakojamas triukšmas, jei jis aktualus esamiems gyvenamiesiems pastatams dėl numatomo privažiavimo kelio pro juos.

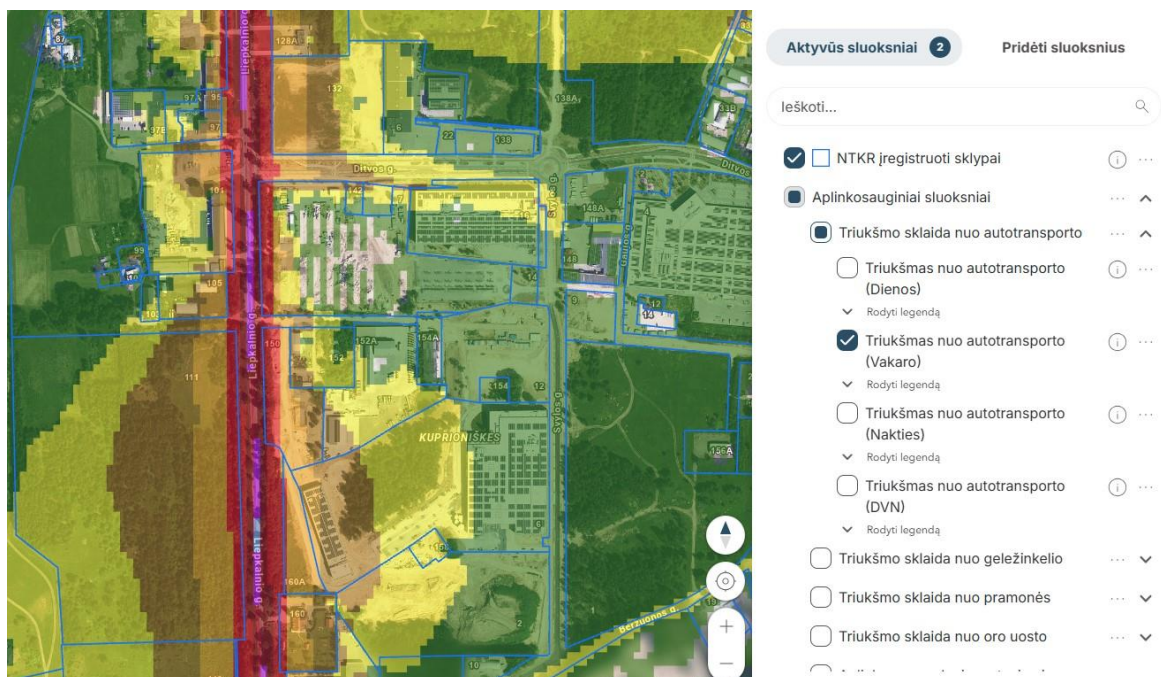


Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapiu (dieną).

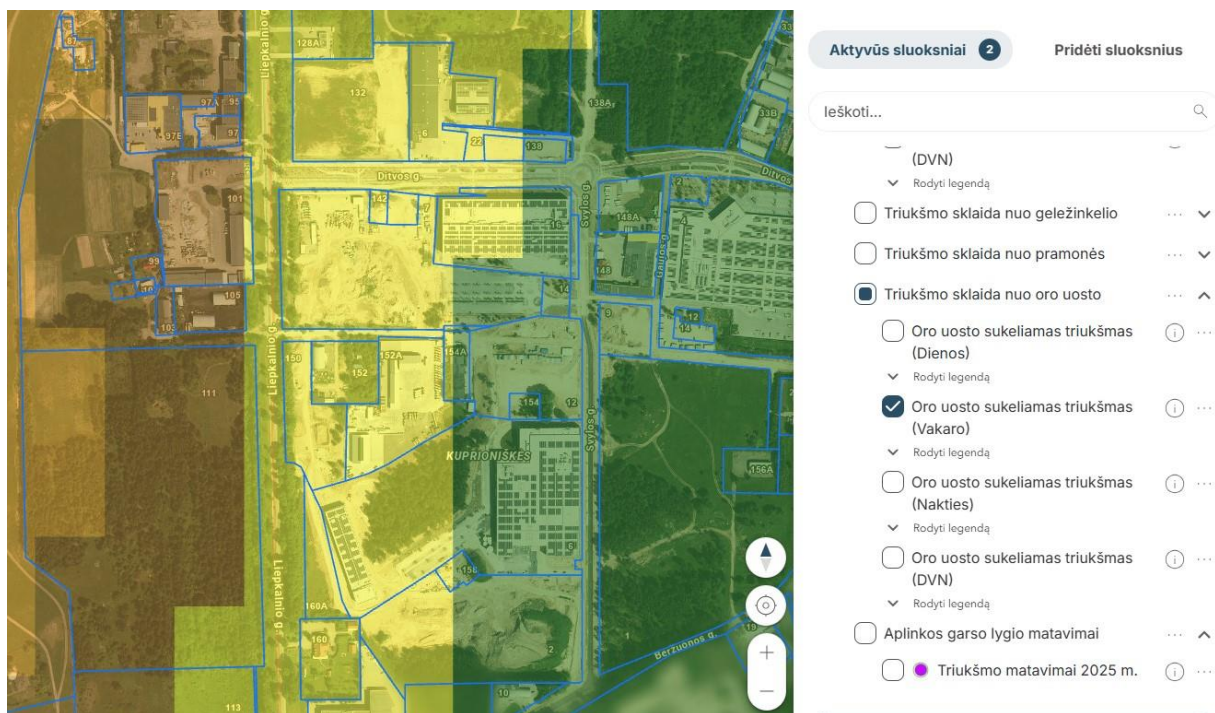


Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo oro uosto sklaidos žemėlapiu (dieną).

Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo Ekvivalentinis garso slėgio lygis dieną yra 65dB.

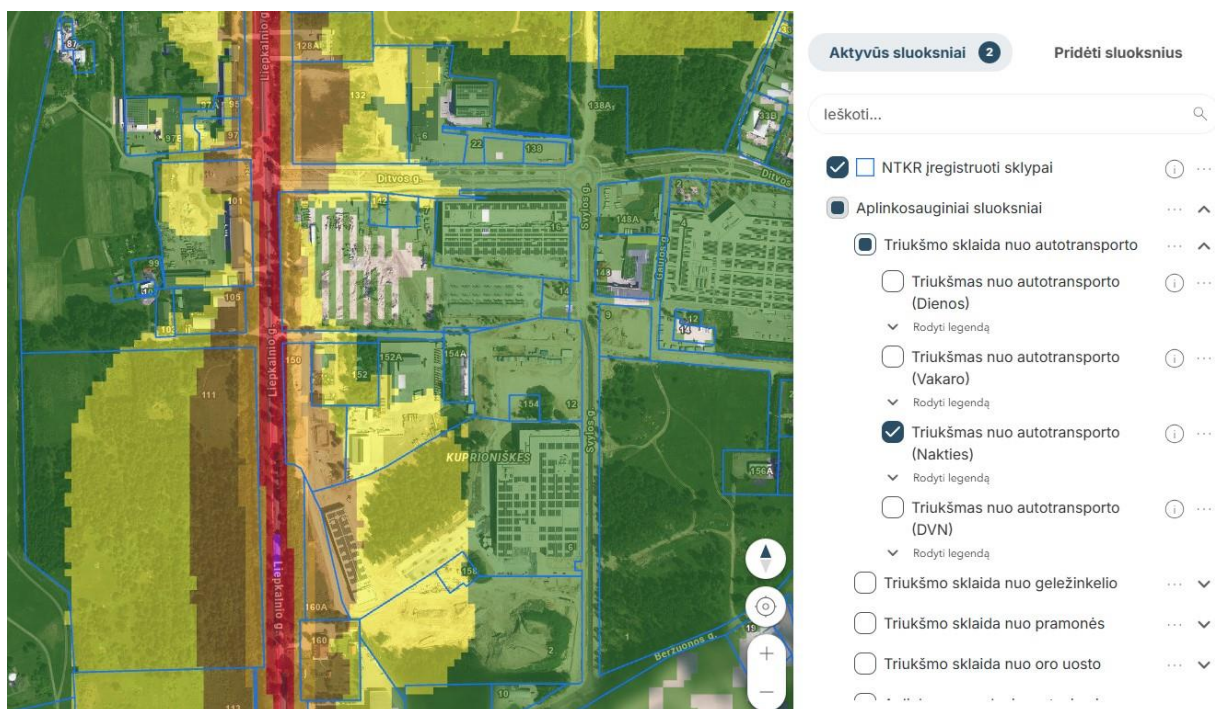


Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapis (vakare).



Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo oro uosto sklaidos žemėlapis (vakare).

Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo Ekvivalentinis garso slėgio lygis vakare yra 60dB.



Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapis (naktį).



Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo oro uosto sklaidos žemėlapis (naktį).

Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo ekvivalentinis garso slėgio lygis naktį yra 55dB.



Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo pramonės sklaidos žemėlapiu.



Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiu žymėjimai

Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

### Privažiavimai prie planuojamo sklypo:

Privažiavimai prie planuojamų žemės sklypų yra iš Svylos gatvės per esamus servitutus. Sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-01-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47206565, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės

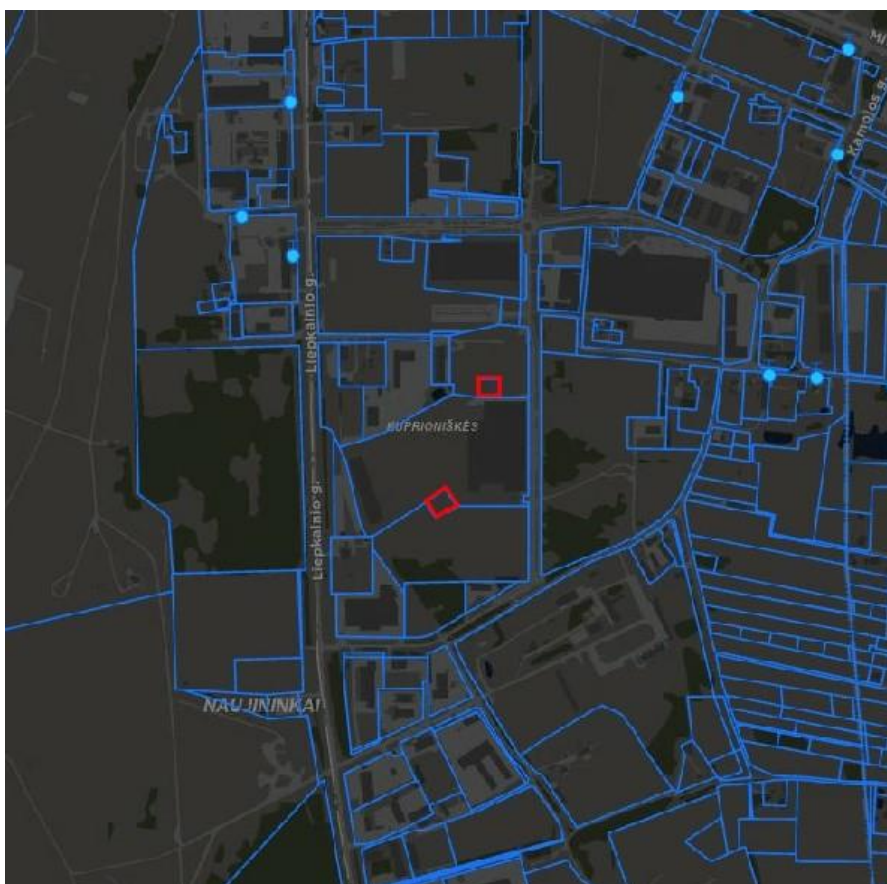
keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos esamos gatvių ir pravažiavimų raudonosios linijos. Į planuojamą žemės sklypą patenkama per esamus pravažiavimus.

Papildomos eismo saugumo priemonės detaliojo plano sprendiniais nenumatomos; pėsčiųjų perėjos ar kitos eismo organizavimo priemonės pagal poreikį numatomos techninio projekto etape.

#### **Priešgaisriniai reikalavimai:**

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 20013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Planuojami sklypai automobilių aikštelėms įrengti. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus statinius privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (sprendžiama techninio projekto metu). Gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visu pusių privažiuoti prie pastatų, tai sprendžiama techniniu projektu. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu).



Ištrauka iš hidrantų žemėlapis

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ techninio projekto metu turi būti numatyta:

- 1) Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.
- 2) keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
- 3) keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;
- 4) Kelių plotis, bromai turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- 5) ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikšte, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikšte.

Techninis projektas turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymo Nr. 1-338 gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

### **Teritorijos apželdinimas:**

Numatomas žemės sklypo apželdinimas ne mažiau kaip 20%, o tai atitinka LR Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymo Nr. D1-694 nuostatomis kuriomis turi būti apželdinta ne mažiau kaip 20 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Teritorijoje esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2007 m. birželio 28 d. želdynų įstatymo Nr. X-1241 nuostatomis ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinti Lietuvos

Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206. Sklypų, želdinių vertinimas pridedamas (priedas Nr. 1).

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė

Zita Normantienė

Architektas

Mindaugas Bielskus

Architektas

Egidijus Stašelis