

PASTABŲ ĮVERTINIMAS

APIE 10 HA TARP KAIMYŲ IR S. VEIVERYTĖS GATVIŲ DETALUSIS PLANAS

TPDRIS pastabų įvertinimas pagal komisijos 2026.03.26 nederinimo sprendimą Nr. REG51333982 ir

1. 2026.03.16 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pastabas Nr. REG50713259
2. 2026.03.20 UAB "ID Vilnius" pastabas Nr. REG51011887
3. 2026.03.25 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabas Nr. REG51290402

1. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pastabas Nr. REG50713259 ir jų įvertinimas

Teritorijų planavimo komisijos nario sprendimas dėl nepritario derinti teritorijų planavimo dokumentą:
Nustatyti trūkumai:

1. *Nepateikta pagrįsta informacija apie sklypų (Nr. T.54 ir T.58) planuojamos ūkinės veiklos poveikį (triukšmą, oro taršą) arčiausiai esančiai bei planuojamai gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai bei galimo neigiamo poveikio valdymo sprendinius, užtikrinant 2025 m. kovo 27 d. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos (toliau – NVSC) pratęstų teritorijų planavimo sąlygų (REG33029459) 7 punkto reikalavimus.*

Pastaba įvertinta sekanciai

Sąlygų 7 punkto reikalavimai:

Įvertinti transporto srautų bei vykdomų komercinių veiklų poveikį (triukšmo ir oro taršos) planuojamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

Foniniai tiek triukšmo tiek taršos planuojamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija parametrai nesiekia ribinių.

Teritorijos T54 ir T58 yra nustatytas naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM)
Prioritetinis naudojimo būdai -Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1

Aiškinamajame rašte, Pastabose įtvirtinta:

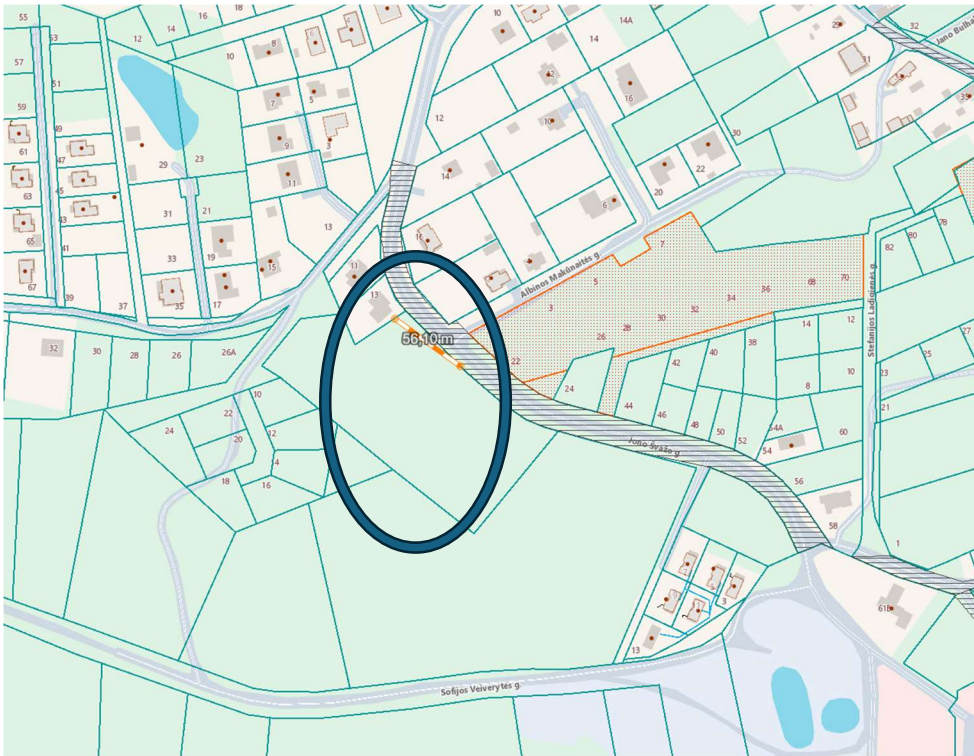
„Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 2 d. pirmu punktu, teritorijoms, kurioms numatyti tik žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, kuriuose pagal detaliojo plano nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus suformuojami nauji žemės sklypai arba pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos, vadovaujantis detalijame plane numatytais principais, ir nustatoma ar keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas.“

Komercinis naudojimu būdas nustatytas kai neprioritetinis.

Pasirinkus šį naudojimo būdą galima komercinių objektų statyba. Didžiausias rizikos dėl transporto srautų bei vykdomų komercinių veiklų poveikio (triukšmo ir oro taršos) planuojamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija yra statant prekybos centrus. Tačiau BP įtvirtinta šioje teritorijoje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas yra iki 500 m2.

Regio. rajono dalies Nr.	Rajono dalies plotas, ha	Funkcinė zona Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo: aukštis (yraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leidinys aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leidinys patalpų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leidinys sklygo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leidinys sklygo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias sklygo skaičius sklype	Didžiausia individualių daiktų (ND) plotas daiktų sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Teritorinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plotas zonos zonoje	Infrastruktūros eksploatavimo tarifu zona	
1	GUR-5	9.4	GUR-5-1	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	9,4	3	5	20	mcyvd	0,8	40	200	-	40	500	01.02.03.05.08.39	2	9	2
			GUR-5-3	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	23,2	3	5	20	mcyvd	0,8	40	200	-	40	500	01.02.03.05.08.32.36.37.39	2	9	2

ištrauka iš BP reglamentų lentelės



Įvažiavimas į teritoriją yra daugiau nei už 40 m

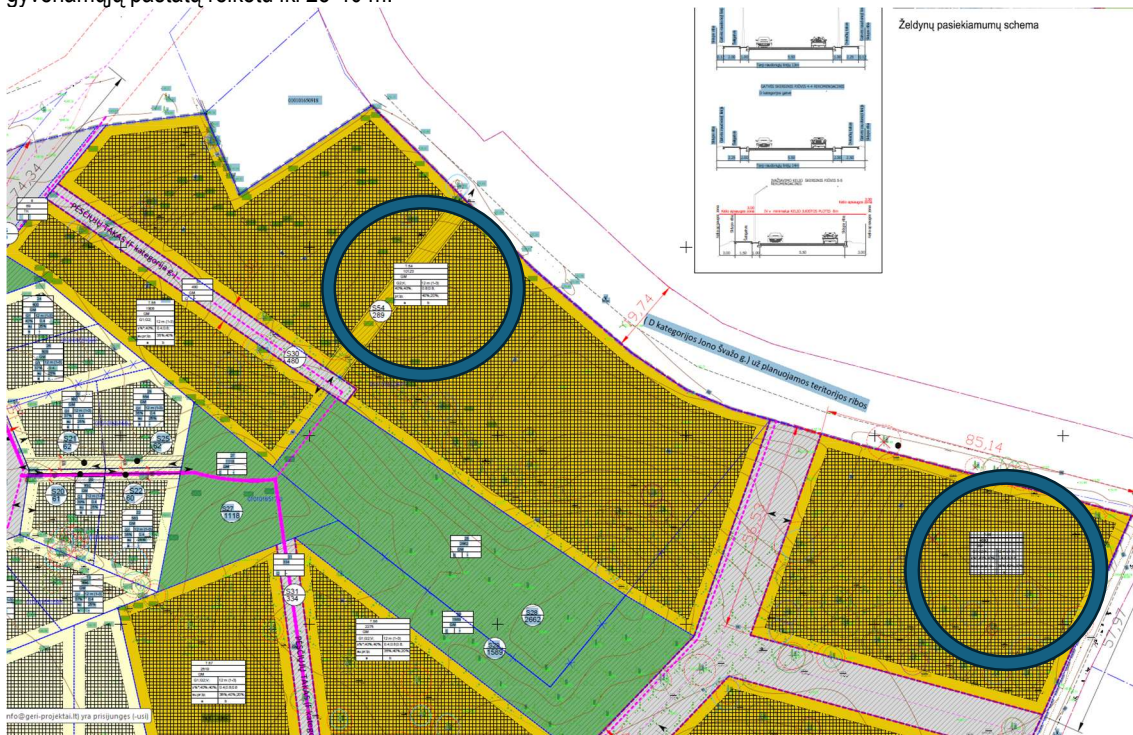
Vertinami triukšmo šaltiniai:

Sunkvežimiai / Prekių pristatymas, Lengvieji automobiliai (aikštelėje), Prekių krovos darbai (rampa), Šaldymo įrangos kompresoriai, Stogo vėdinimo įrenginiai (AHU), Oro kondicionavimo išoriniai blokai, Lankytojų srautas (prie įėjimo)

Kadangi Teritorijos didelės T54- 10377 m² o T58-5161 m² o galimi statyti objektai iki 500 m². Galimas triukšmo lygis nuo vėdinimo įrenginių vadovaujantis HN 33:2011 tikrai nesieks norminių parametru už sklypo ribų.

(Identifikuoti pagrindiniai šaltiniai: prekių pristatymo rampa (Lw = 95 dB), ant stogo montuojami kondicionieriai (3 vnt., po 65 dB).)

Krovos darbai: Jei į 500 m² parduotuvę naktį atvyksta sunkiasvoris transportas, jo triukšmas yra gerokai didesnis (75-85 dBA) tad atstumo iki gyvenamųjų pastatų reikėtų iki 25-40 m.



Teritorijos T54 ir T58

Remiantis transporto infrastruktūros projektavimo standartais ir Lietuvoje atliktais tyrimais, 100 m² prekybinio ploto paprastai generuoja apie 27 automobilių keliones per parą. Pagal šį rodiklį 500 m² ploto prekybos centras (atitinkantis nedidelės „Iki“ ar „Maxima X“ tipo parduotuvės dydį) generuoja: Apie 135 automobilių keliones per parą.

(realus automobilių skaičius gali skirtis priklausomai nuo šių veiksnių:

Parduotuvės tipo: Maisto prekių parduotuvės generuoja didesnį srautą nei specializuotos prekybos vietos.

Vietos: Miesto centre, kur išvystytas viešasis transportas, automobilių srautas būna mažesnis nei priemiesčiuose.

Piko valandų: Didžiausia apkrova pasiekama darbo dienų vakarais ir savaitgalio popietėmis

Minimalus stovėjimo vietų skaičius, 1 vietą kiekvieniems 20–30 prekybinio ploto, tad 500 objektui dažniausiai prireiktų apie 17–25 stovėjimo vietų.

Pagal Lietuvos higienos normą HN 33:2011, 135 automobilių per parą srautas generuoja itin mažą akustinę apkrovą, kuri daugeliu atvejų atitinka normas jau pačiame aikštelės pakraštyje arba vos už kelių metrų nuo jos.

Triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011)

Gyvenamųjų pastatų aplinkoje taikomi šie maksimalūs leistini triukšmo lygiai:

Diena (07:00–19:00): 65 dBA

Vakaras (19:00–22:00): 60dBA

Naktis (22:00–07:00): 55 dBA

Triukšmo poveikio pagrindimas (daugiau kaip 40 m atstumu)

„Atlikus preliminarų triukšmo sklaidos vertinimą nustatyta, kad transporto priemonių judėjimo sukeliamas triukšmas ties artimiausio gyvenamojo namo langais, esančiais daugiau nei **40 m atstumu** nuo įvažiavimo, neviršys leistinų ribinių verčių:

Dienos metu: prognozuojamas lygis ~51–53 dBA (norma 55 dBA).

Vakaro metu: prognozuojamas lygis ~46–48 dBA (norma 50 dBA).

Siekiant užtikrinti **nakties** ramybę (norma 45 dBA), prekių pristatymas ir sunkiasvorio transporto judėjimas planuojamas tik 07:00–19:00 val.“

Taršos (oro kokybės) vertinimas

„Dėl 40 m sanitarinio/apsauginio atstumo ir numatomo nedidelio automobilių srauto (135 aut./parą, vidutiniškai tik 6–10 automobilių per valandą), teršalų sklaida ties gyvenamąja zona nepasieks nei 40 % ribinės vertės, todėl papildomos techninės valymo priemonės nėra būtinos. (Pagrindiniai teršalai iš automobilių yra azoto oksidai (NOx) anglies monoksidas (CO) ir kietosios dalelės (KD10) Taršos koncentracija sparčiausiai krenta pirmųjų 20 metrų zonoje. 40 metrų atstumas laikomas saugiu atstumu, kuriame teršalų koncentracija susilygina su fonine miesto tarša.

Papildomas aiškinamasis raštas (nuo 44 pusl.):

Pagal naudojimo tipą -mišri gyvenamoji teritorija (GM) nustatyta (teritorijoms Nr. T54 ir T58) pasirenkant vieną iš galimų neprioritetinį naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, planuojamos veiklos, turi neviršyti triukšmo, kvapų, oro taršos galimo poveikio artimiausioms esamoms ir planuojamoms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms ir patalpoms reglamentuojamų dydžių:

Veiklos turi neviršyti Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo reglamentuojamų dydžių.

Veiklos turi neviršyti Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ ir aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ reglamentuojamų dydžių.

Panagrinėjus vieną iš galimų rizikingiausių komercinių veiklų mažmeninio prekybos centro statybą nustatyta kad pagal analogus taršos ir triukšmo parametrai neviršys norminių. BP įtvirtinta šioje teritorijoje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas yra iki 500 m². Vertinami triukšmo šaltiniai:

Sunkvežimiai / Prekių pristatymas, Lengvieji automobiliai (aikštelėje), Prekių krovos darbai (rampa), Šaldymo įrangos kompresoriai, Stogo vėdinimo įrenginiai (AHU), Oro kondicionavimo išoriniai blokai, Lankytojų srautas (prie įėjimo)

Kadangi Teritorijos didelės T54- 10377 m² o T58-5161 m² o galimi statyti objektai iki 500 m² . Galimas triukšmo lygis nuo vėdinimo įrenginių vadovaujantis HN 33:2011 tikrai nesieks norminių parametrų už sklypo ribų.

(Identifikuoti pagrindiniai šaltiniai: prekių pristatymo rampa (Lw = 95 dB), ant stogo montuojami kondicionieriai (3 vnt., po 65 dB).) Krovos darbai: Jei į 500 m² parduotuvę naktį atvyksta sunkiasvoris transportas, jo triukšmas yra gerokai didesnis (75-85 dBA) tad atstumo ki gyvenamųjų pastatų reikėtų iki 25-40 m.

Remiantis transporto infrastruktūros projektavimo standartais ir Lietuvoje atliktais tyrimais, 100 m² prekybinio ploto paprastai generuoja apie 27 automobilių keliones per parą.

Pagal šį rodiklį 500 m² ploto prekybos centras (atitinkantis nedidelės „Iki“ ar „Maxima X“ tipo parduotuvės dydį) generuoja:

Apie 135 automobilių keliones per parą.

(realus automobilių skaičius gali skirtis priklausomai nuo šių veiksnių:

Parduotuvės tipo: Maisto prekių parduotuvės generuoja didesnį srautą nei specializuotos prekybos vietos.

Vietos: Miesto centre, kur išvystytas viešasis transportas, automobilių srautas būna mažesnis nei priemiesčiuose.

Piko valandų: Didžiausia apkrova pasiekama darbo dienų vakarais ir savaitgalio popietėmis

Minimalus stovėjimo vietų skaičius, 1 vietą kiekvieniems 20–30 prekybinio ploto, tad 500 objektui dažniausiai prireiktų apie 17–25 stovėjimo vietų.

Pagal Lietuvos higienos normą HN 33:2011, 135 automobilių per parą srautas generuoja itin mažą akustinę apkrovą, kuri daugeliu atveju atitinka normas jau pačiame aikštelės pakraštyje arba vos už kelių metrų nuo jos.

Triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011)

Gyvenamųjų pastatų aplinkoje taikomi šie maksimalūs leistini triukšmo lygiai:

Diena (07:00–19:00): 65 dBA

Vakaras (19:00–22:00): 60dBA

Naktis (22:00–07:00): 55 dBA

Triukšmo poveikio pagrindimas (daugiau kaip 40 m atstumu)

„Atlikus preliminarų triukšmo sklaidos vertinimą nustatyta, kad transporto priemonių judėjimo sukeltas triukšmas ties artimiausio gyvenamojo namo langais, esančiais daugiau nei 40 m atstumu nuo įvažiavimo, neviršys leistinų ribinių verčių:

Dienos metu: prognozuojamas lygis ~51–53 dBA (norma 55 dBA).

Vakaro metu: prognozuojamas lygis ~46–48 dBA (norma 50 dBA).

Siekiant užtikrinti nakties ramybę (norma 45 dBA), prekių pristatymas ir sunkiasvorio transporto judėjimas planuojamas tik 07:00–19:00 val.“

Taršos (oro kokybės) vertinimas

„Dėl 40 m sanitarinio/apsauginio atstumo ir numatomo nedidelio automobilių srauto (135 aut./parą, vidutiniškai tik 6–10 automobilių per valandą), teršalų sklaida ties gyvenamąja zona nepasieks nei 40 % ribinės vertės, todėl papildomos techninės valymo priemonės nėra būtinos. (Pagrindiniai teršalai iš automobilių yra azoto oksidai (NOx) anglies monoksidas (CO) ir kietosios dalelės (KD10) Taršos koncentracija sparčiausiai krenta pirmųjų 20 metrų zonoje. 40 metrų atstumas laikomas saugiu atstumu, kuriame teršalų koncentracija susilygina su fonine miesto tarša.

2. Nepateikta pagrįsta informacija apie planuojamos ūkinės veiklos perspektyvinių autotransporto srautų triukšmo poveikį arčiausiai esančiai ir planuojamai gyvenamajai aplinkai, negalime įvertinti sprendinių atitikties Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“, 10 punkto, 2 lentelės bei 2025 m. kovo 27 d. NVSC pratęstų teritorijų planavimo sąlygų (REG33029459) 7 punkto reikalavimams.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Papildomas aiškinamasis raštas (nuo 47 pusl.):

Iš pateiktų žemėlapių matyti, kad esami tiek triukšmo tiek taršos parametrai planuojamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija.

Bet kuri planuojama ūkinė veikla, tame tarpe ir nustačius neprioritetinį naudojimo būdą turės užtikrinti, kad perspektyvinis autotransporto srautų triukšmo poveikis arčiausiai esančiai ir planuojamai gyvenamajai aplinkai atitiks Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ 10 punkto, 2 lentelės reikalavimus ir neviršys jų :

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neigaliems žmonėms nustatyti 2 lentelėje:

2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neigaliems žmonėms

Eil. Nr.	Triukšmo šaltinis	L_{dvn} , dB A	L_{dienos} , dBA	L_{vaka} ro, dBA	$L_{nakties}$, dBA	Dienos ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Vakaro ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Nakties ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ūkinės veiklos keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms	55	55	50	45	55	50	45
2	Transporto eismo keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms	65	65	60	55	-	-	-

2. 2026.03.20 UAB "ID Vilnius" pastabos Nr. REG51011887 ir jų įvertinimas

Esami registrų centro sklypai (Nr. 0101/0165:871 ir Nr. 0101/0165:870) neatitinka, kaip rodomi detalajame plane, todėl ir DP galiojimo riba neatitinka patvirtintos "Dėl leidimo rengti apie 10 ha teritorijos tarp Kaimynų ir S. Veiverytės g. detalų planą" teritorijos.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Atsižvelgta į pastabą pataisytos sklypų ribos

3. 2026.03.25 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos Nr. REG51290402 ir jų įvertinimas

1. Rodyti visų planuojamų gatvių raudonųjų linijų parametrus ir kategorijas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais (sklype Nr. 38 nėra planuojamos gatvės raudonųjų linijų).

Pastaba įvertinta sekančiai

Papildyti brėžiniai, rodomi visų planuojamų gatvių raudonųjų linijų parametrai ir kategorijos, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais (sklype Nr. 38 nurodyta gatvės kategorija bei nužymėtos RL bei atstumas tarp jų)

2. Jono Švažo gatvės raudonos linijos neatitinka Nekilnojamojo turto registre registruoto statinio pločio. Įvertinti gatvės statinio ribas ir esamus atstumus tarp sklypų.

Pastaba įvertinta sekančiai

Įvertintas Jono Švažo gatvės Nekilnojamojo turto registre registruoto statinio plotis. Tačiau šios gatvės RL planuojamos platesnės įvertinus esamus detaliuosius planus bei atstumus tarp sklypų į jų ribas patenka gatvės Nekilnojamojo turto registre registruotas statinio plotis.

3. Nustatyti suplanuotų gatvių ir kelių sklypų servitutuose viešpatuojančius servitutus.

Pastaba įvertinta sekančiai

Gatvių ir kelių sklypuose (servitutuose) kurie turi konkrečiu viešpatuojančius daiktus, viešpatuojantis daiktas pateikiama reglamentų lentelėje, kur servitutas yra viešasis interesas o ne viešpatuojantis daiktas reglamentų lentelėje nerašoma.

4. Nurodyti kelio (akligatvio) skersinį profilį, kelio kategoriją ir apsaugos zonas, jei jos reikalingos pagal planuojamus parametrus. Kelio apsaugos zonos turi būti nurodytos ir reglamentų lentelėje.

Pastaba įvertinta sekančiai

Pateikiami kelių (akligatvių) rekomaciniai pjūviai, nurodoma jų kategorija, patikslintos apsaugos zonos. Apsaugos zonos nurodomos įtaką patiriančių sklypų reglamentų lentelėse.

5. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 60 p. neleidžia C kategorijos gatvėje planuoti inžinerinių tinklų, išskyrus lietaus nuotekų tinklus, drenažo tinklus ir apšvietimo tinklus. Nesant pakankamo pločio, tinklus planuoti ne C kategorijos važiuojamoje dalyje, peržiūrėti gatvės raudonąsias linijas, parametrus ir važiuojamosios dalies pločius, tinklus tiesti sklypuose nustačius reikalingus servitutus.

Pastaba įvertinta sekančiai

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 60 p. neleidžia C kategorijos gatvės **važiuojamoje dalyje** planuoti inžinerinių tinklų, išskyrus lietaus nuotekų tinklus, drenažo tinklus. Pateikti rekomaciniai pjūviai iliustruoja, kad visa inžinerinė infrastruktūra galima ne važiuojamoje dalyje.

6. Planuojamos C kategorijos gatvės koridorius neatitinka Bendrajame plane numatyto. Gatvės ašis iškreivinama nesilaikant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 51 ir 52 p. gatvių išilginio profilio projektavimo nurodymo, gatvės ašies trasavimo laikantis 33 p. nurodytų gatvių techninių parametrų (minimalios horizontalės kreivės). Rekomenduojame vadovautis rengiamu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (registro Nr. S-RJ-13-21-790).

Pastaba įvertinta sekančiai

Į pastabą atsižvelgta, pataisyta gatvės trasa taip, kad atitiktų STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 51 ir 52 p. 33 p. reikalavimus.

7. Rekomaciniai gatvių skersiniai pjūviai 2-2, 3-3, 4-4. Žemės juosta, kuri skirta gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui (STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6.10 p.) nedaloma sklypo ribomis. Į gatvės raudonąsias linijas patenkančios sklypo dalys turi būti formuojamos atskiru sklypu, su tinkamais servitutais, perduodamos Savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Pagrindiniame brėžinyje nurodytuose pjūviuose sklypo ribų nerodoma. Taisyti rekomendacinius gatvių pjūvius.

Pastaba įvertinta sekančiai

Pataisyta techninė klaida

8. Neaišku, kodėl Sofijos Veiverytės gatvei už planuojamos teritorijos ribų rekomenduojamos 15,0 m pločio raudonosios linijos. Rekomenduojame vadovautis rengiamu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (registro Nr. S-RJ-13-21-790) ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos svarbių D kategorijos gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (registro Nr. SRJ-13-25-824) nustatomomis gatvių raudonosiomis linijomis

Pastaba įvertinta sekančiai

Pataisyta techninė klaida

9.Plane nurodytas žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0165:282) nėra Sofijos Veiverytės gatvės raudonose linijose ar šalia jų.

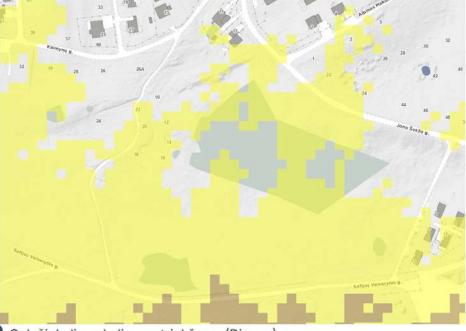


[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Dalis žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:282) yra Sofijos Veiverytės gatvės raudonose linijose.

10.Prašome papildyti aiškinamąjį raštą Geležinkelių sukeliama triukšmo informacija.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Geležinkelio sukeliama triukšmo analizė pagal aplinka.vilnius.lt duomenų bazės žemėlapius
Priedas

Triukšmo sklaida nuo autotransporto	
 <p>Geležinkelio sukeliamas triukšmas (Dienos)</p> <ul style="list-style-type: none">[35-39][40-44][45-49][50-54][55-59][60-64][65-69] (Ribinė vertė lygi 65 dBA)[70-74][75-79]>80	<p>Triukšmas nuo autotransporto (dienos) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 40 iki 50 dBA. Ribinė vertė yra 65 dBA.</p> <p>Ribinė vertė neviršija 65 dBA.</p>
 <p>Geležinkelio sukeliamas triukšmas (Vakaro)</p> <ul style="list-style-type: none">[35-39][40-44][45-49][50-54][55-59][60-64] (Ribinė vertė lygi 60 dBA)[65-69][70-74][75-79]>80	<p>Triukšmas nuo autotransporto (vakaro) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 45 iki 52 dBA, Ribinė vertė yra 60 dBA.</p> <p>Ribinė vertė neviršija 60 dBA.</p>
	<p>Triukšmas nuo autotransporto (nakties) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 45 iki 53 dBA, Ribinė vertė yra 55 dBA.</p> <p>Ribinė vertė neviršija 55 dBA.</p>

<p>Geležinkelio sukeliamas triukšmas (Nakties)</p> <ul style="list-style-type: none"> [35-39] [40-44] [45-49] [50-54] [55-59] (Ribinė vertė lygi 55 dBA) [60-64] [65-69] [70-74] [75-79] [>80] 	
---	--

 <p>Geležinkelio sukeliamas triukšmas (DVI)</p> <ul style="list-style-type: none"> [35-39] [40-44] [45-49] [50-54] [55-59] [60-64] [65-69] (Ribinė vertė lygi 65 dBA) [70-74] [75-79] [>80] 	<p>Triukšmas nuo autotransporto (DVN) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 45 iki 59 dBA, Ribinė vertė yra 65 dBA.</p> <p>Ribinė vertė neviršija 65 dBA.</p>
---	--

Pav. Nr. 8A

Išvados:

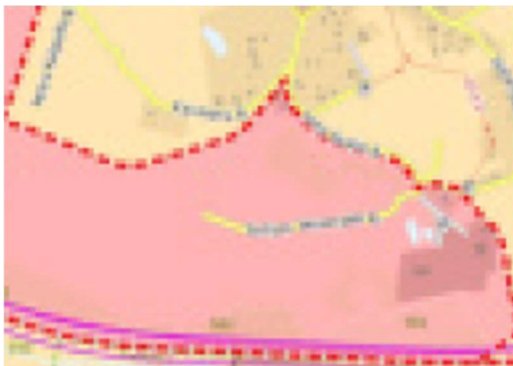
1. Dabar koncentruojami transporto srutai rytinėje planuojamos teritorijoje pusėje, ateityje planuojami šiaurinėje teritorijos dalyje.
2. Geležinkelio sukeliamas triukšmas koncentruojasi pietinėje teritorijos dalyje
3. Oro triukšmo žemėlapių duomenimis planuojamoje teritorijoje esamo triukšmo ribinės vertės **neviršijamos**.

11. 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas. Registracijos Nr. TPDR T00095476. Teritorija priskirta centralizuotam šilumos tiekimui. Vadovautis reglamentu.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Papildomas aiškinamasis raštas (nuo 54 pusl.):

Šildymo reglametas – centralizuotai paruošta šiluma. 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas. Registracijos Nr. TPDR T00095476. Teritorija priskirta centralizuotam šilumos tiekimui.



Centralizuoto šilumos tiekimo zona – išskirtos teritorijos, kuriose pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) sistemos

Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) sistemos, išskyrus reglamente nurodytas išimtis
 -Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš ČŠT sistemos.

-Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma²) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

-Statytojas, pradėdamas projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

-CŠT zonoje išduodamose prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtai sekančiame punkte atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtines dujas negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.

-Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

1. Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualių techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktų), arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma.

2. Komerčinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant atsinaujinančių energijos šaltinių, kai nevykdomas degimo procesas, ir elektros energiją

3. Jei 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teises aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui Statybos įstatymo nustatyta tvarka, nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

4. Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

1.- 4. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.

12. Nepateiktas pagrindimas dėl planuojamų įrengti vietinių vandens gręžinių ir vietinių nuotekų valymo įrenginių, neatsižvelgta į UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas planavimo sąlygas.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Papildomas aiškinamasis raštas (nuo 52 pusl.):

Planavimo lygmenyje prisijungiama prie centralizuotų tinklų

13. Aiškinamajame rašte daugeliui sklypų, servitutų pateikti plotai nesutampa su brėžinyje esančiais plotais. Taip pat nesutampa sklypams nustatomi užstatymo tankio, želdynų procentai ir kt. Siekiant išvengti sprendinių kolizijos, siūlome aiškinamojo rašto dalyje nekartoti planuojamų reglamentų (pašalinti šią dalį). Prašome užtikrinti, kad sutaptų sprendiniai brėžinyje ir reglamentų lentelėje.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Pastabos įvertintos temoje sprendiniai nuoroda į pagrindinę brėžinį.

14. Pastebėtina, kad aiškinamajame rašte nagrinėjami teritorijų planavimo dokumentai, kurie nebegalioja (yra išregistruoti):

TPD Nr. T00074617, TPD Nr. T00059150, TPD Nr. T00082128.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Sąlygų išdavimo metu šie dokumentai galiojo. Pateikta informacija į juos keičiančius dokumentus ir vadovautasi naujais.

15. Šalinti nekorektišką pastabą Nr. 5 (iš brėžinio ir aiškinamojo rašto): „Sklypo ribos ir plotai tikslinami atlikus tikslius geodezinius matavimus.“ Sklypų ribos nustatomos rengiant detaliuosius planus ar formavimo ir pertvarkymo projektus

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Pašalinta

16. Aiškinamajame rašte nurodyta, kad papildomi laisvo planavimo ir perimetrinis užstatymo tipai nustatomi vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 p. Tačiau, kaip reikalauja nurodytas punktas, nepateikta gamtinio ir urbanistinio konteksto analizė, kuria būtų pagrindžiami šie sprendiniai.

[Pastaba įvertinta sekančiai](#)

Papildomas aiškinamasis raštas (nuo 36 pusl.):

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) aiškinamojo rašto 6 p., rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus, taip jų – užstatymo tipą. Sprendiniuose įvedami papildomi užstatymo tipai – pr ir lp. tik teritorijose kur numatomi bendriniai planavimo principai. Tai yra G2 naudojimo būdai, siekiant formuoti perimetrus prie pagrindinių gatvių - nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, o naudojimo būdams V,K, -laisvo planavimo vertinam įvairių, galimą būsimų pastatų tipologiją. Pasirenkant šiuos užstatymo tipus sudaromos sąlygos mišrios, daugiafunkcės teritorijos formavimui, suderinant gyvenamąsias, komercines ir visuomenines funkcijas. Naudojimo būdų įvairovė ir atitinkami užstatymo tipai nustatomi vadovaujantis viešuoju visuomenės interesu, apibrėžtu Teritorijų planavimo įstatymo 8 straipsnyje, siekiant užtikrinti visuomenės gyvenimo kokybę, racionalų teritorijos funkcionavimą ir paslaugų

prieinamumą, ypač atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra nutolusi nuo miesto centro. Tokiu būdu sudaromos prielaidos „15 minučių miesto“ principo įgyvendinimui, mažinant kasdienio judumo poreikį, skatinant vietinių paslaugų koncentraciją ir pan.

Nors BP sprendiniuose aplinkinė teritorija turi ne mažą urbanizacijos potencialą, šalia planuojamos teritorijos šiai dienai pastatų nėra tai nėra kaip vertinti ir urbanistinio konteksto. Sprendiniai parinkti bendriniais urbanistiniais principais ir viešo intereso pagrindu.

17. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., jeigu nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus vienas naudojimo būdas – teritorijos naudojimo tipas nenurodomas. Jei sklypai nustatomi keli galimi žemės naudojimo būdai, detalizajame plane turi būti nurodytas teritorijos naudojimo tipas atitinkantis bendrojo plano funkcinėje zonoje leidžiamus tipus.

Pastaba įvertinta sekančiai

Sklypams nenurodomas naudojimo tipas, tik teritorijos nurodomas.

18. Prie detaliojo plano pridėtas priedas „Galimi padalijimai ir naudojimo būdai“. Prašome aiškinamajame rašte ir prie schemų aiškiai nurodyti kokio tai pobūdžio brėžiniai, pavyzdžiui, „Prie detaliojo plano pridėtos schemas pateikiamos tik kaip galimi sklypų padalijimo ir naudojimo būdų pavyzdžiai. Šios schemas yra rekomendacinio pobūdžio. Rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus teritorijoms T.54–T. 64, vadovaujamesi detalizajame plane nustatytais formavimo principais, todėl galimos ir kitokios sklypų padalijimo bei naudojimo būdų konfigūracijos.“ Prašome šiuos brėžinius supaprastinti, pašalinti perteklinę informaciją, kuri gali prieštarauti pagrindinio brėžinio sprendiniams. Schemose iš esmės galėtų būti pažymėtos sklypų ribos, užstatymo zonos ir žemės naudojimo būdai. Pažymėtina, kad schema – tai apibendrintas, supaprastintas grafinis vaizdas (brėžinys, planas), rodantis objekto, įrenginio ar proceso struktūrą ir veikimo principą naudojant sutartinius ženklus.

Pastaba įvertinta sekančiai

Pašalintos perteklinės schemos

19. Tikslinti brėžinio sutartinius žymėjimus – sprendiniais nėra planuojamo GG teritorijos naudojimo tipo.

Pastaba įvertinta sekančiai

Pataisyta techninė klaida

20. Aiškinamojo rašto 50 psl. nurodoma, kad „Taksacija pateikta su esamos būklės vertinimu. Vadovaujantis arboristo vertinimu DP lygmenyje nenustatoma konkrečių saugotinių medžių“, tačiau TPDRIS nėra pateiktas minėtas dokumentas.

Pastaba įvertinta sekančiai

Teikiama taksacija priede

21. Koreguoti aiškinamąjį raštą siekiant išvengti sprendinių kolizijų:

• Aiškinamojo rašto 68 psl. nurodyta, kad „Teritorija nėra pasiekama esamų darželių iki 500 m spinduliu. Tačiau bendrojo plano sprendiniuose visuomeninių darželių nenumatoma. Darželiai galės būti steigiami esamose gyvenamos paskirties patalpose“. Įvertinus tai, kad planuojamoje teritorijoje numatoma galimybė planuoti ir visuomeninius bei komercinius sklypus, siūlytina tikslinti aiškinamąjį raštą.

• Aiškinamojo rašto 60 psl. 4 p. šalinti perteklinį nurodymą, kad „Minimalus sklypų dydis“ nustatomas pagal Bendrąjį planą, nes jis nustatomas detaliojo plano sprendiniais.

• Aprašant želdynų tvarkymo sprendinius, siūloma nurodyti tik teisės aktus, necituojant konkrečių jų punktų reikalavimų, kadangi rengiant statybos projektus turės būti vadovaujamesi aktualiomis teisės aktų redakcijomis.

• Aprašant planavimo principus, 2 p. „Kurti gyvybingas gatves“ atsižvelgti į konkrečią planuojamos teritorijos situaciją, siūlytina atsisakyti sąlygos „gatvių ir vietinių privažiavimų erdvių plotis turi būti pakankamas įrengti važiuojamąją dalį, pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės želdinius“, kadangi formavimo ir pertvarkymo projektais įgyvendinant detaliojo plano principus, trūkstanti susisiekimo koridoriai bus planuojami servitutais.

Pastabos įvertinta sekančiai

44 pusl.

• Teritorija nėra pasiekama esamų darželių iki 500 m spinduliu. Tačiau bendrojo plano sprendiniuose visuomeninių darželių teritorijų nenumatoma. Planuojamoje teritorijoje numatoma galimybė planuoti ir visuomeninius bei komercinius sklypus, kuriuose galės atsirasti darželiai. Darželiai taip pat galės būti steigiami esamose gyvenamos paskirties patalpose.

36 pusl.

• Minimalus sklypo dydis nustatomas detaliojo plano sprendiniais. Jeigu planuojama mažmeninės prekybos objekto statyba, sklypui galioja BP sprendinys- maksimalus leidžiamas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas 500 kv. m.

25 pusl.

• Dėl esamų medžių tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu, teisės aktų nustatyta tvarka.

Statybos projekto stadijoje želdynai tvarkomi vadovaujantis Želdynų įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės Nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl sodmenų kokybės reikalavimų patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų Plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Vilniaus Miesto Savivaldybės Tarybos sprendimu „Dėl Tarybos 2016- 05-11 sprendimo Nr. 1-446 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių tvirtinimo“ pakeitimo (2021 m. spalio 27 d. Nr. 1-1211).

36 pusl.

• Kurti gyvybingas gatves, esamas ir naujai planuojamas bei viešąsias erdves pritaikyti įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriant šiuolaikiškos judumo sąlygas

