

**Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Stirnų g. 29 (kadastro Nr. 0101/0031:361) ir Stirnų g. 31 (kadastro Nr. 0101/0031:153) inicijavimo sutarties pagrindu**

Atlikti pakeitimai po teritorijų planavimo komisijos pastabų:

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Pastaba</b>	<b>Komentaras</b>
1.	2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 suinteresuotas asmuo mini tankio ir intensyvumo proporcingumą ir prašo sumažinti užstatymo intensyvumą. 2023-12-05 rašte Nr. A50-45734/23 prašo mažinti užstatymo intensyvumą atsižvelgiant į insoliacijos trukmę.	Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Vilniaus BP) sprendinius planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną SLT-3-1, kurioje didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas yra 1,6. Detalioju planu nustatomas 1,6 užstatymo intensyvumas. Pažymėtina, kad teritorijų planavimo dokumento rengimo metu turi būti nagrinėjami specifiniai teritorijos požymiai, urbanistinis kontekstas, susisiekimo infrastruktūra ir pan. ir pagal nustatytus požymius ir urbanistiniu kriterijus nustatomi reglamentai, nepažeidžiant aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų, taip pat ir Vilniaus BP, reglamentų. Taigi vertinant visa tai sistemiškai, atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami. Pats planavimo procesas nesukuria pareigos nustatyti planuojamoje teritorijoje pagal šiai teritorijai galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius galimus didžiausius ribinius rodiklius, tačiau numato pareigą būtent rengiamu teritorijų planavimo dokumentu identifikuoti ir nustatyti planuojamai teritorijai galimus didžiausius rodiklius atlikus urbanistinę analizę, vadovaujantis TPI 16 straipsnio 1 dalies 1 punkto reikalavimais, nustatančiais, kad savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrųjų planų sprendiniai įgyvendinami detalizuojant sprendinius žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, detaliosiuose planuose ar žemėtvarkos planavimo dokumentuose – žemės valdos projektuose, kurių rengimą reglamentuoja

		<p>Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Detaliojo plano rengėjas yra atlikęs urbanistinę analizę (TPDRIS Nr. REG277902) ir 2024- 02-27 vykusio trišalio pasitarimo (toliau – Trišalis pasitarimas), kurio protokolas Nr. A17- 114/24(3.1.16E-AD), metu pristatytą papildomą analizę, kuriose, be visų kitų gretimų sklypų užstatymo rodiklių, yra analizuojami šių sklypų užstatymo intensyvumai.</p> <p>Pažymėtina, kad sklypuose, kuriuose yra daugiabučiai gyvenamieji namai, užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 1,4-iki 1,9. Įvertinę Detaliojo plano rengėjo parengtos urbanistinės analizės rezultatus, manytina, kad planuojamoje teritorijoje nustatomas užstatymo intensyvumas 1,6 atitinka kontekstą ir neprieštarauja Vilniaus BP sprendiniams.</p> <p>Tai pat Trišaliame pasitarime buvo pristatyta insoliacijos skaičiavimo ataskaita. Šių skaičiavimo rezultatai parodė, kad „Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų daugiabučio) pastato, Vilniuje, Stirnų g. 29 statybos projekto įtaka aplinkinių gyv. pastatų insoliacijai atitinka STR reikalavimus“.</p> <p>Užstatymo tankumas sumažintas iki 50%.</p>
2.	<p>2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 buvo prašoma sumažinti pastatų aukštų skaičių iki 3 ir pastatų aukštį iki 10,5 m. 2023-12-05 rašte Nr. A50-45734/23 prašoma nustatyti aukštingumą be šlaitinio stogo.</p>	<p>Pagal Vilniaus BP sprendinius planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną SLT-3-1, kurioje vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) yra 7, o didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus yra 35 m. Detalioju planu nustatoma, kad pastatų aukštis yra 20 m, o aukštų skaičius 5, t. y. mažiau nei numatyta Vilniaus BP.</p> <p>Atkreipiame dėmesį, kad Detaliojo plano rengėjas papildomai atliko aplinkinėse teritorijoje (ribojamoje Paribio, Pieninės, Stumbrų, T. Narbuto, Elnių g.) esančių pastatų aukščių analizę, įvertinant ir reljefo perkritį. Ši papildoma analizė buvo pristatyta</p>

		<p>Trišaliame pasitarime ir parodė, kad teritorijoje vyrauja 6 aukštus turintys pastatai. Teritorijos reljefas aukštėja šiaurės, šiaurės-rytų pusės link. Kadangi minėtos teritorijos reljefo perkrytis yra apie 6,5 metro, Detaliuoju planu numatomas iki 5 aukštų užstatymas nekontrastuoja su esamu kontekstu. Atkreipiame dėmesį, kad Trišalio pasitarimo metu nutarta, jog „Mažinti pastatų aukštų skaičių iki 4 aukštų detaliojo plano aiškinamajame rašte ir pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės Kitų reglamentų skiltyje paaiškinant, kad antstatas, arba mansarda, arba antresolė galima tik detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje atskiru žymėjimu pažymėtoje zonoje, kurią planuoti pietinėje sklypo pusėje (ties Stirnų g.)“</p> <p>Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodytos dvi reglamentinės zonos. Pietinėje sklypo pusėje planuojamoje reglamentinėje zonoje „1a“ planuojami 4 aukštai su antstatu, mansarda arba antresole. Planuojamas aukštis 20 m, altitudė – 132,25 m, aukštų skaičius – 4 aukštai.</p> <p>Reglamentinėje zonoje „1b“, planuojamoje šiaurinėje sklypo pusėje, planuojami 4 aukštai, pastato aukštis iki 14 metrų, altitudė – 126,25 m.</p>
3.	2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 prašoma, kad neužstatoma zona tilptų į sklypą apeliuojant į 10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių	<p>Trišalio pasitarimo metu buvo parodytas patikslintas atstumas iki esamo daugiabučio namo Stirnų g. 27 – 11,20 m. pažymima, kad 10-ies Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių reikalavimai reglamentuoja ne pastato atstumą iki jo sklypo ribos, o atstumus tarp pastatų, t. y. neužstatomos zonos plotį. Įvertinus Stirnų g. 29 ir 31 planuojamo pastato aukštį,</p> <p>Trišalio pasitarimo metu buvo paskaičiuota, kad atstumas nuo jo iki gretimo daugiabučio namo</p> <p>Stirnų g. 27 atitinka 10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių nuostatas.</p>
4.	2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 prašoma, kad būtų taikomas perimetrinis užstatymas ne L, o U formos	<p>Pagal Vilniaus BP sprendinius planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną SLT-3-1, kurioje</p>

		galimas užstatymo tipas yra pr_u (perimetrinis uždaras); pr_a (perimetrinis atviras); mv (miestų vilų). Detaliuoju planu nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, kuris atitinka Vilniaus BP sprendinius. Atkreipiame dėmesį, kad konkretus pastato išdėstymas, t. y. jo konfiguracija sklypo atžvilgiu, bus sprendžiamas techninio projekto metu.
5.	2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 prašote atitraukti užstatymo ribą nuo šiaurinės sklypo pusės, kad būtų išsaugoti Stirnų g. 27 sklype augantys medžiai.	Informuojame, kad į analogišką pasiūlymą yra atsakyta 2023-10-12 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus raštu Nr. A51-163349/23(3.3.16.1E-PAS). Detaliuoju plano rengėjas atsižvelgė į ankstesnį pasiūlymą, inventorizavo sklype Stirnų g. 27 augančius medžius ir įvertinęs šių medžių šaknų bei lajų parametrus atitinkamai atitraukė Detaliuoju planu planuojamą statybos zoną. Atnaujintas brėžinys buvo pristatytas Trišalio pasitarimo metu.
6.	Siūlymas Stirnų gatvę planuoti D kategorijos	Stirnų gatvė planuojama D kategorijos. Nustatomas atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 metrų. Žemės sklypus ar jų dalis, patenkančias į gatvės raudonąsias, linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisė aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimis.
7.		Pateikti papildomi duomenys urbanistinėje analizėje.
8.	Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 274.10 ir 274.10.1 punktais, kai planuojami statyti statiniai numatomi aerodromų apsaugos zonose, planavimo sąlygas išduoda Lietuvos kariuomenės vadas – prašome gauti šias sąlygas.	Užsakytos Lietuvos kariuomenės vado sąlygos.
9.	Prašome atsižvelgti į anksčiau teiktą pastabą Nr. 3 (2024-09-10 raštas Nr. A682E-210/24(2.15.1.42E-TPS), TPDRIS Nr. REG23116452)	Analizėje įvertinti pastato Paribio g. 12 pastato aukštis ir antstatų aukščiai.
10.	Pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje	Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė patikslinta.

	„Kiti reglamentai“ sprendiniai yra surašyti bendrai abiem sklypams, nors dalis jų aktualūs yra tik sklypui Nr. 1 – prašome patikslinti informaciją lentelėje.	
11.	Prašome rodyti vienas raudonąsias linijas ir sutartiniuose žymėjimuose, kurios bus patvirtintos, detaliojo plano galiojimo riboje, o už jos liks rekomendacinės, aprašant tai ir aiškinamajame rašte	Pagrindinio brėžinio lentelėje parodytos gatvės raudonosios linijos planuojamos Detalioju planu ir perspektyvinės gatvės raudonosios linijos. Patikslintas aiškinamasis raštas.
12.	Pateikti derinti dokumentai sistemoje nurodomi kaip negaliojantys ar neaktualūs, todėl nėra aiškūs galutiniai DP sprendiniai - detaliojo plano sprendiniuose nustatytas maksimalus pastatų aukštis 20 metrų, pridedamuose dokumentuose vertinamas planuojamas 18,50 metrų pastatas. Taip pat, neatsižvelgta į anksčiau teiktas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinio skyriaus pastabas - skyrius išdavė teritorijų planavimo sąlygas 2022-05-12 Nr. REG223703, kurių 8.4. p. nurodyta "<...> Atlikti detaliojo plano sprendinių keitimo įtakos aplinkiniam užstatymui, Vilniaus senamiesčiui ir jo apsaugos zonoje esančioms saugomoms kultūros vertybėms, Vilniaus senamiestį supančioms kalvoms analizę, kartu pateikiant vizualinę medžiagą, virtualias panoramas iš Vilniaus senamiesčio apžvalgos taškų." Pateikto projekto apimtyje nėra pateiktos vizualinės analizės iš Vilniaus senamiesčio apžvalgos taškų. Detaliojo plano aiškinamojoje dalyje nepagrįsta, kaip detaliojo plano sprendiniais bus užtikrintas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.	Planuojamos teritorijos planuojamas užstatymas neigiamos įtakos kultūros paveldo teritorijos atžvilgiu nedaro. Pagal pateiktus planuojamo užstatymo panoramas, pastatas iš svarbių miesto apžvalgos taškų nėra matomas. Nėra dominuojantis. Planuojama užstatymas nekontrastuojama su esamu užstatymu, neviršija esamo aukštingumo. Atsižvelgta į esamą reljefą (pagal priedas schemas). Maksimalus aukštis nustatomas 20 m atsižvelgiant į galimus konstruktyvinius variantus, kaip pavyzdžiui lifto šachta, kiti konstruktyviniai elementai. Visi konkretūs sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Pateiktos svarbiausių miesto taškų panoramos.
<b>2025-09-05 Vilniaus miesto savivaldybės pastabos Nr. REG41072544:</b>		
13.	Kartojame pastabą: prašome suvienodinti TPDRIS įvedamus erdvinius duomenis su Detaliojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais.	Duomenys suvienodinti.
14.	Kartojame pastabą: Detaliojo plano aiškinamajame rašte bei urbanistinės analizės	Detaliojo plano aiškinamajame rašte bei urbanistinės analizės schemose / brėžiniuose

	<p>schemose / brėžiniuose / pjūviuose gretimų Stirnų gatvėje esančių daugiabučių aukščius rodote įskaitant antstatus (laiptines skirtas išėjimui ant stogo). Prašome Detaliojo plano aiškinamajame rašte bei urbanistinės analizės schemose / brėžiniuose / pjūviuose nurodyti gretimų pastatų aukščius neįskaičiuojant antstatų.</p> <p>Kadangi urbanistinės analizės schemose / brėžiniuose / pjūviuose rodote nekorektiškus gretimų pastatų aukščius, pažymime, kad Detalioju planu nustatomas pastatų aukštis yra nepagrįstas – prašome jį pagrįsti ir koreguoti pagal projektuojamą pastatą.</p>	<p>/ pjūviuose nurodyti gretimų pastatų aukščiai neįskaičiuojant antstatų.</p> <p>Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose planuojamas aukštingumas nekontrastuoja su esamu užstatymu.</p>
15.	<p>Kartojame pastabą: ribojančios gatvės raudonąsias linijas rodyti iš abiejų gatvės pusių. Sutartiniuose žymėjimuose nurodant – gatvių raudonosios linijos. Rekomendacinį pjūvį rodyti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” reikalavimais arba jo nerodyti. Atitinkamai koreguoti aiškinamąjį raštą aprašant planuojamus susisiekimo sprendinius.</p>	<p>Ribojančios gatvės raudonąsias linijas rodomos iš abiejų gatvės pusių, sutartiniuose žymėjimuose nurodant – gatvių raudonosios linijos.</p> <p>Rekomendacinis pjūvis nerodomas. Atitinkamai pakoreguotas aiškinamasis raštas.</p>
<p><b>2025-11-10 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pastabos Nr. REG44294196:</b></p>		
16.	<p>Trūkumas nėra ištaisytas - nepateikta pagrįsta informacija apie planuojamos veiklos ir su ja susijusių autotransporto srautų triukšmo ir oro taršos poveikį planuojamai ir gretimybėse esančioms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms, užtikrinant Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygų 5 punktą, Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų</p>	<p>Reikiama dokumentacija pateikta prie projektinių sprendinių.</p>

<p>aplinkoje“ patvirtinimo“ 7 punkto ir aplinkos oro užterštumo verčių, patvirtintų 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 normų, patvirtintų 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“ ir Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties patalpų ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties patalpų ore“ patvirtinimo“ reikalavimus.</p>	
---	--

**2025-11-12 Vilniaus miesto savivaldybės pastabos Nr. REG44457231:**

17.	<p>Nepilnai atsižvelgta į pastabą: „Kadangi urbanistinės analizės schemose / brėžiniuose /pjūviuose rodote nekorektiškus gretimų pastatų aukščius, pažymime, kad Detaliuoju planu nustatomas pastatų aukštis yra nepagrįstas – prašome jį pagrįsti ir koreguoti pagal projektuojamą pastatą.“ Detaliuoju planu nustatomas maksimalus pastatų aukštis 20 m, alt. 132,25 m ir 4 aukštai, kai pridedamuose dokumentuose vertinamas</p>	<p>Sprendiniai pakoreguoti pagal pateiktą pastabą. Pastatų aukštis (metrais), aukščio altitudė nustatoma atskirose reglamentinėse zonose. Antstatas, mansarda arba antresolė galima tik detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtoje reglamentinėje zonoje "1a" (pietinėje sklypo pusėje). Detaliuoju planu nustatomas 19 m aukštis - projektuojamų pastatų aukštis neturi viršyti</p>
-----	---	--

	planuojamas apie 18,5 m (alt. apie 130,75 m, 5 aukštų) užstatymas. Prašome pagrįsti aukštį ir koreguoti pagal projektuojamą pastatą.	18.50 m., o pavienių inžinerinių sprendinių, reikalingų pastato funkcijai įgyvendinti aukštis iki 19 m.
18.	TPDRIS nepateiktas sklypų Stirnų g. 21 ir 27 želdinių vertinimas, kurio pagrindu pagrindiniame brėžinyje sužymėti medžiai.	Sistemoje pateikta medžių vertinimas planuojamoje ir gretimoje teritorijoje.
19.	Nesutampa brėžinyje ir erdviniuose duomenyse nurodyti sklypo (jo dalių) plotai.	Sprendiniai pakoreguoti pagal pateiktą pastabą.

**2025-11-13 kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pastabos Nr. REG44548823:**

20.	Neatsižvelgta į ankščiau teiktą pastabą - detaliojo plano sprendiniuose nustatytas maksimalus pastatų aukštis 20 metrų, pridedamuose dokumentuose vertinamas planuojamas 18,50 metrų pastatas. Taip pat, neatsižvelgta į ankščiau teiktas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinio skyriaus pastabas - skyrius išdavė teritorijų planavimo sąlygas 2022-05-12 Nr. REG223703, kurių 8.4. p. nurodyta "<...> Atlikti detaliojo plano sprendinių keitimo įtakos aplinkiniam užstatymui, Vilniaus senamiesčiui ir jo apsaugos zonoje esančioms saugomoms kultūros vertybėms, Vilniaus senamiestį supančioms kalvoms analizę, kartu pateikiant vizualinę medžiagą." Detaliojo plano aiškinamojoje dalyje nepagrįsta, kaip detaliojo plano sprendiniais bus užtikrintas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.	Detalioju planu nustatomas 19 m aukštis - projektuojamų pastatų aukštis neturi viršyti 18.50 m., o pavienių inžinerinių sprendinių, reikalingų pastato funkcijai įgyvendinti aukštis iki 19 m.
-----	---	--

**2026-03-05 verija**

21.	Detaliojo plano sprendiniuose ištaisyta techninė klaida. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nekeičiami. Pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamajame rašte panaikintas „žvaigždutės“ aiškinimas.	
-----	---	--