4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

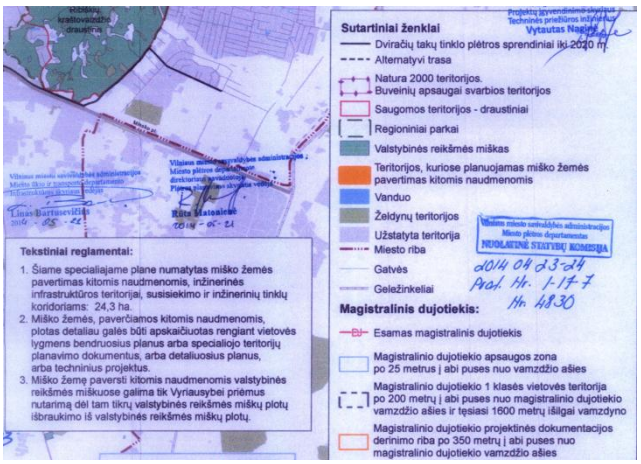
4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1.Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į intensives užstatymo zoną KAR-2-5 ir intensyviai naudojamų želdynų zoną KAR-2-6.

Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdą (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, rekreacinių miškų sklypai). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

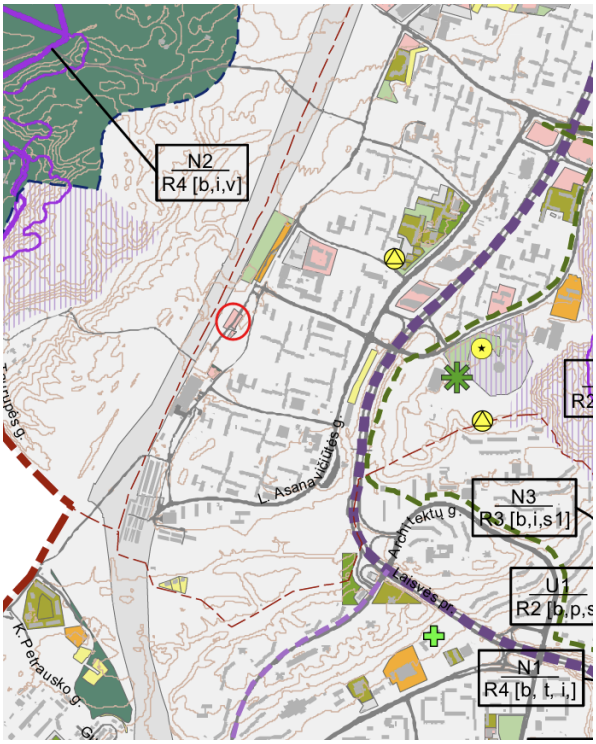
4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Visuose trijuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta dviračių trasa yra toje pačioje vietoje – dalyje L. Asanavičiūtės g. ir Laisvės prospekte. Numatytų dviračių trasų planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra, detaliojo plano keitimo sprendiniai specialiojo plano sprendiniams įtakos neturi.

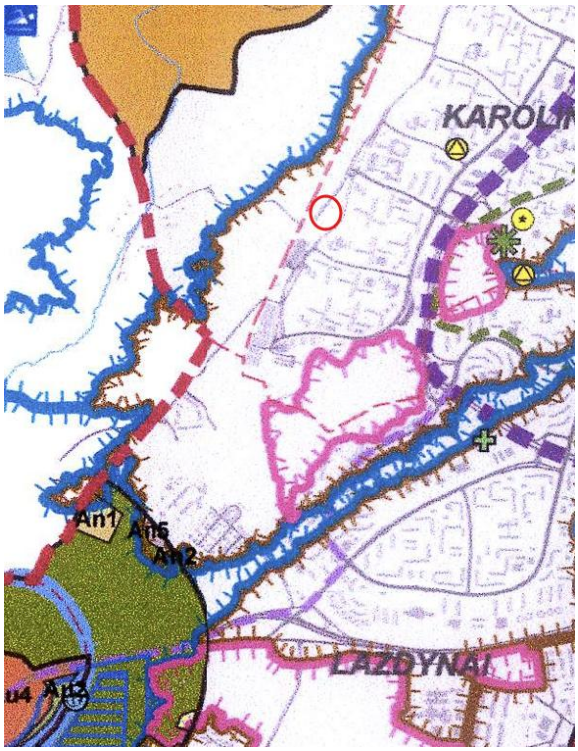




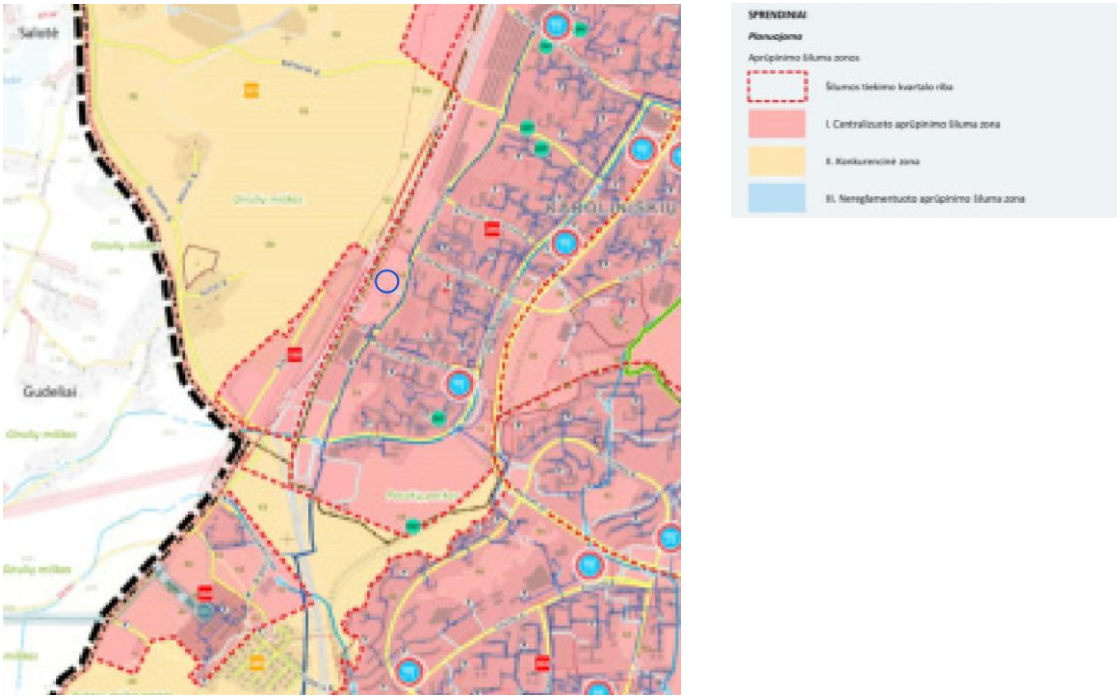
4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui,

T00075982. Planuojama teritorija į schemos zonų ribas nepatenka. Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiuoju planu nagrinėjamose zonose nustatytiems reikalavimams ir jiems įtakos neturi.

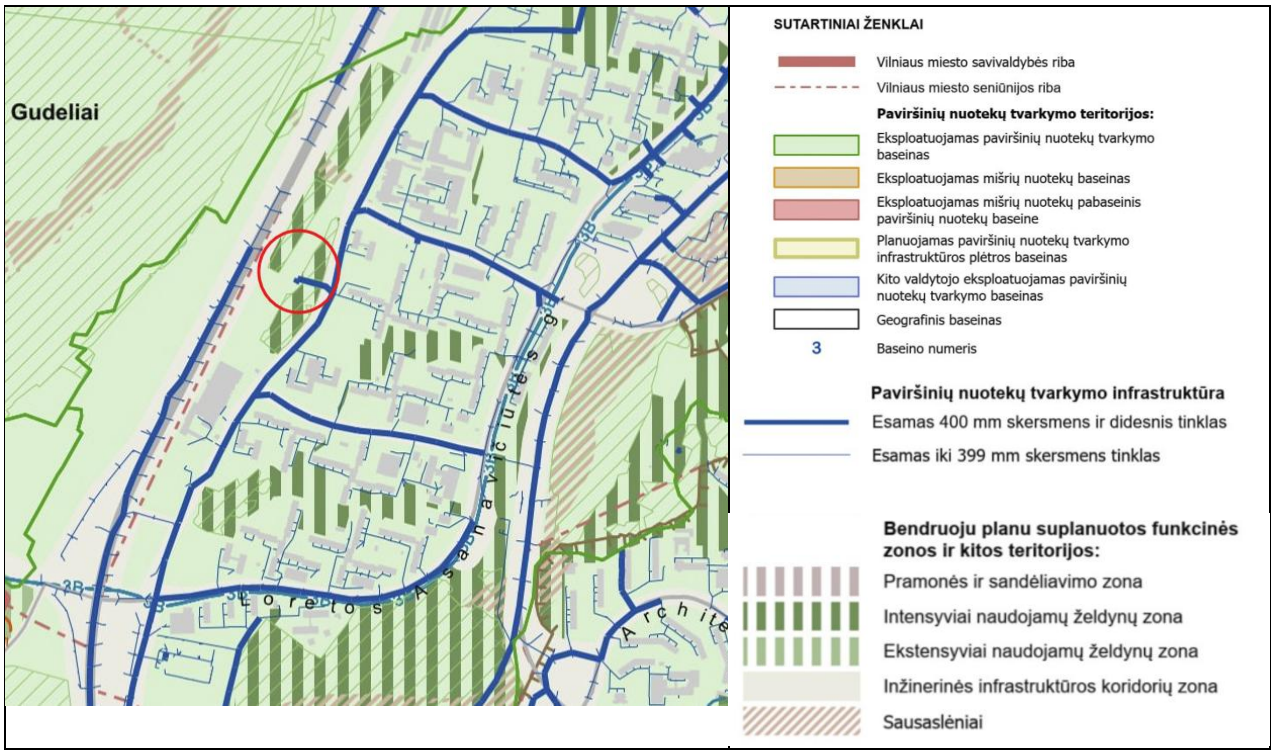




4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtintam Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimui, T00095476, Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui, T00082128; Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijai, 2017-09-14, Nr. 30-2314. Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Detaliojo plano sprendiniai, numatantys inžinerinių komunikacijų prisijungimą prie centralizuotų miesto tinklų, atitinka specialiojo plano reikalavimus.



4.1.1.5 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-11-19 sprendimu Nr. 1-1491 "Dėl Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių tvirtinimo" patvirtino Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiajam planui. TPD registracijos Nr. T00096473.



4.1.1.6 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2011 m. gegužės 25 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-53 „Dėl sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:242) prie Sietyno gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendiniams. Šiuo detaliojo plano keitimo projektu keičiami detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai pagal šiuo metu galiojantį

Bendrąjį planą bei išduotas teritorijų planavimo sąlygas ir laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2026-04-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52386246:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo dalį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, Karoliniškių seniūnijoje, teritorijoje tarp Vilniaus miesto vakarinio aplinkkelio ir Sietyno gatvės. Planavimo ribos apima žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0038:242) ir laisvos nesuformuotos valstybinės žemės plotą. Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu (kadastro Nr. 0101/0038:0282), rytinėje pusėje su sklypu (kadastro Nr. 0101/0038:0086), pietinėje pusėje – su žemės sklypais (kadastro Nr. 0101/0038:0012), (kadastro Nr. 0101/0038:0149) ir (kadastro Nr. 0101/0038:0079), vakarinėje pusėje – su Sietyno gatve ir žemės sklypu (kadastro Nr. 0101/0038:0077).

Besiribojančiame sklype į šiaurę (kadastro Nr. 0101/0038:0282) yra patvirtinti viešosios erdvės ties Vakariniu aplinkeliu ir V. Maciulevičiaus g. projektiniai pasiūlymai.



Detaliuoju planu planuojama teritorija

Kiek toliau nuo planuojamos teritorijos, už skiriančio miško ir Sietyno gatvės, dominuoja gyvenamųjų namų užstatymas, yra švietimo įstaigos: darželiai ir mokyklos. Gatvių tinklas susiformavęs, dalinai įrengtas kietos dangos privažiavimas iki sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:242).



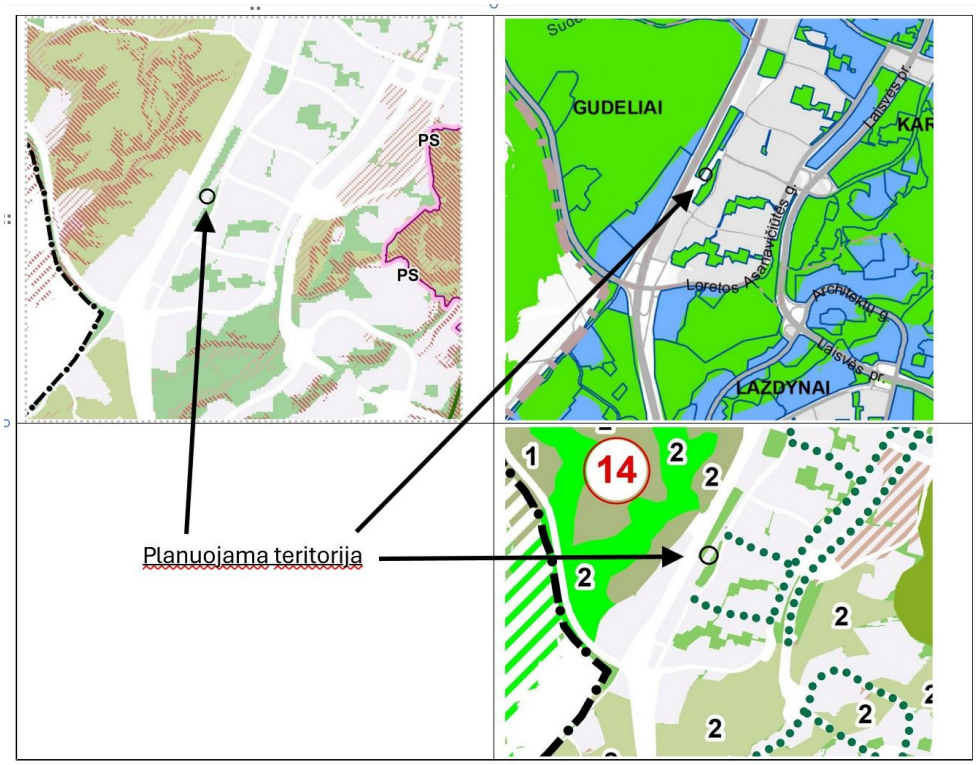
4.1.2.2 Nagrinėjamame kvartale įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai bei miškų Valstybės kadastras. Planuojamos teritorijos dalis ribojasi su rekreacinių miškų sklypais. Planuojamos teritorijos dalis (laisvos valstybinės žemės plotas patenka į gamtinio karkaso teritoriją (vietinio vidinio stabilizavimo arealą)) bei dalyje valstybinės žemės yra valstybinės reikšmės miško žemė. Laisvoje valstybinėje žemėje planuojamas sklypas Nr. 4 (480 kv. m.), kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos naudojimo būdas bei sklypas Nr. 5 (65 kv. m.), kuriam nustatomas rekreacinių miškų teritorijos naudojimo būdas.

Lietuvos Respublikos Miškų valstybės kadastro duomenimis, į planuojamos teritorijos ribas (valstybinės žemės dalį) patenka apie 0,01 ha ploto valstybinės reikšmės miško teritorija (kvartalas Nr. 34, sklypo Nr. 7 ir Nr. 8.).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 2 punktu miško žemė verčiama kitomis naudmenomis inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti.

Detaliuoju planu planuojamame sklype Nr. 1 numatoma daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba. Pagal gamtinio karksaso schemą sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl sklypui nustatomas 30 proc. priklausomųjų želdynų plotas.

Taip pat dalis sklypo patenka į intensyviai naudojamų želdynų zoną KAR-2-6, todėl atidalinamas ir formuojamas bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdo sklypas Nr. 2 (21 kv. m.).

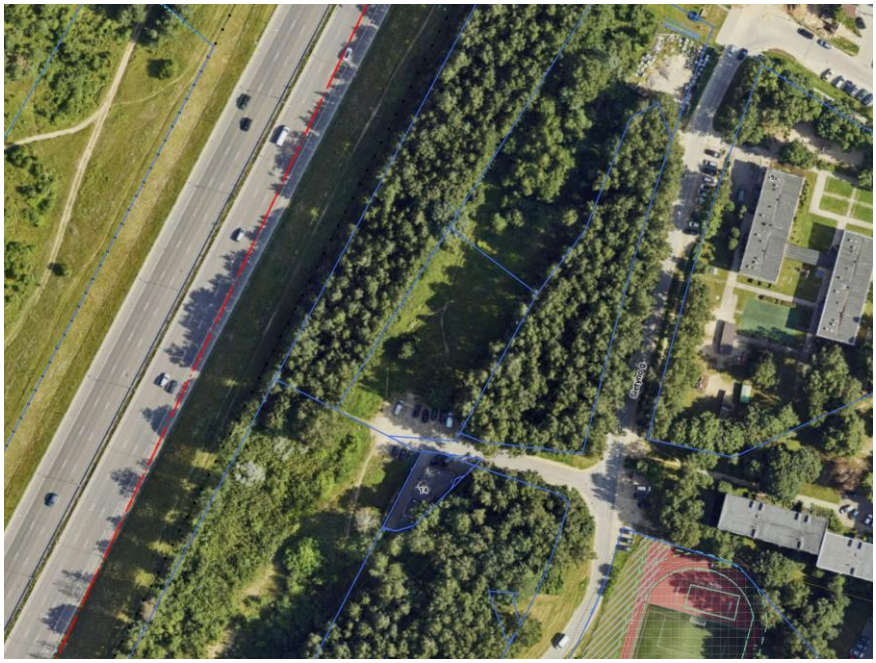


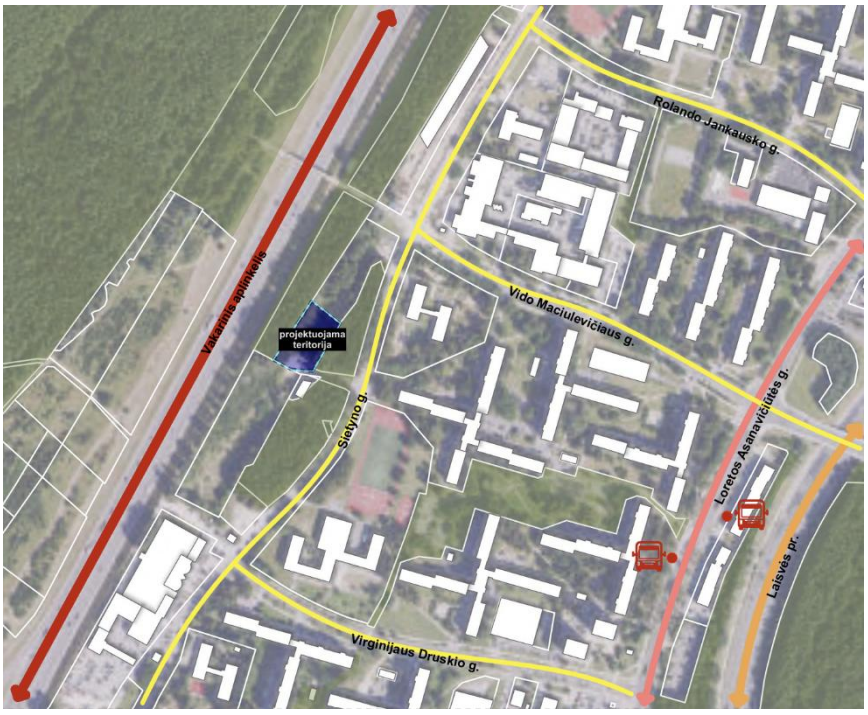
4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje yra atliktas arboristinis vertinimas, žr. priedą „*Sietyno g. 20 _Želdinių arboristinė vertinimo ataskaita 2026-05-27*“ bei 2026-07-27 atlikta medžių būklės diagnostika tomografu, siekiant tiksliai nustatyti medžių šaknų apsaugos zonas (žiūr. priedą *Medžių būklės tyrimai - ataskaita (Sietyno g. 20, Vilnius*). Vertinant pastarąjį vertinimą, medžių (E3, E5, B10, B12, B20, B22, B34, B38, B40, B41, B42, B43, B44, E46, B48) šaknų sistemos (zonos) į užstatymo zoną nepatenka.

Projektuojant statinius ir vykdant statybos darbus privalomas atestuoto arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos saugotinų medžių gyvybinės funkcijos.

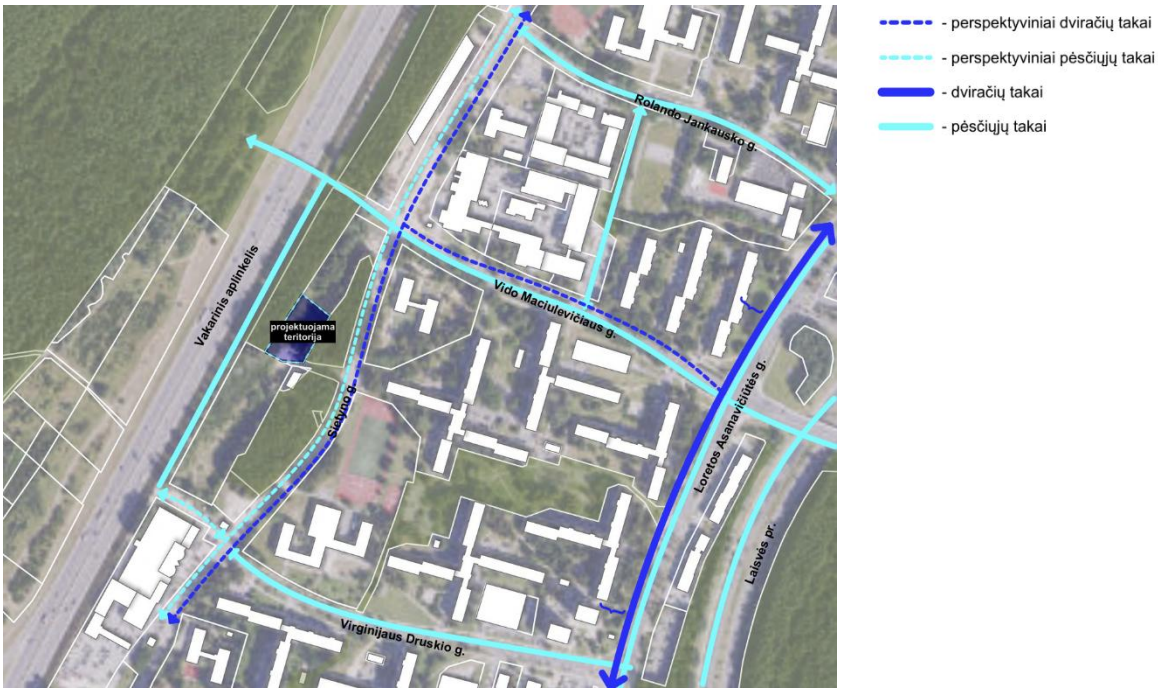
4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra.

Sklypas nesiriboja su aktyviomis gatvėmis, pasiekiamas vietinės reikšmės keliu nuo Sietyno gatvės, kuri priskiriama D kategorijai. Šiaurės vakarų pusėje apie 50 metrų atstumu nuo sklypo, aktyvi A kategorijos gatvė - Vakarinis aplinkkelis, sklypas nuo jo ribojasi gamtiniu karkasu - reljefu ir miško masyvu.





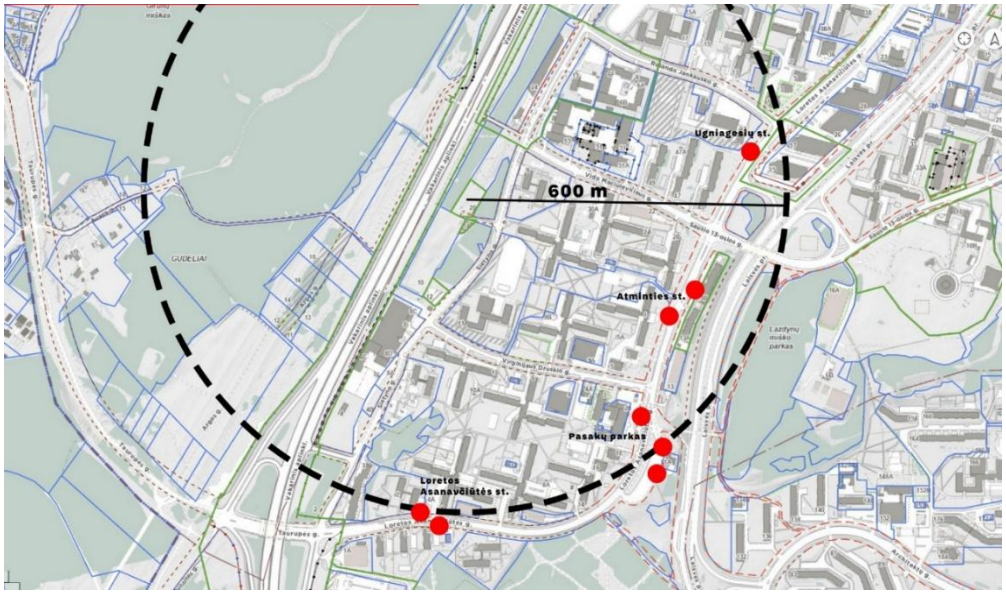
Aplink teritoriją pėsčiųjų ir dviračių takų sistema neišvystyta. Palei Sietyno gatvę nėra įrengtų/esamų pėsčiųjų ir dviratininkų takų. Artimiausias esamas dviračių takas yra Loretos Asanavičiūtės gatvėje. Sietyno gatvėje numatytas pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimas ateityje.



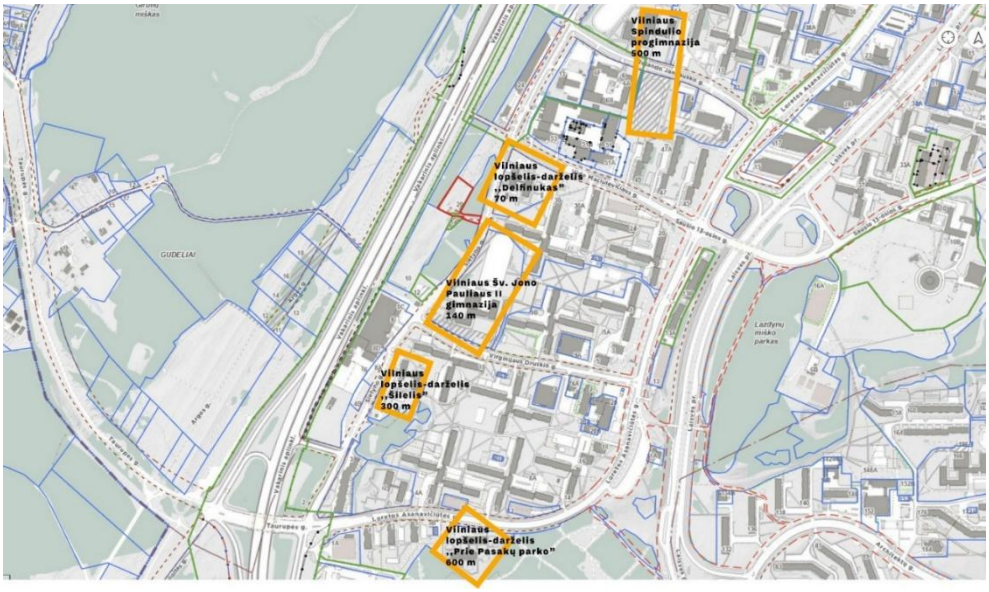
Detaliojo plano sprendiniais sklypai Nr. 3 ir Nr. 4 formuojami susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos naudojimo būdo. Sklype Nr. 1 nustatomas servitutas S2 (21 m^2), skirtas naudotis pėsčiųjų taku, siekiant sudaryti nepertraukiamas jungtis su gretimomis teritorijomis.

4.1.2.5 Įvertintos viešojo transporto susisiekimo galimybės bei poreikis. Išanalizuotas socialinės infrastruktūros pasiekiamumas ir būsimas poreikis planuojamoje ir gretimose teritorijose.

Artimiausia planuojamai teritorijai viešojo transporto stotelė yra Atminties st., esanti už maždaug 400m., kitos VT stotelės pasiekiamos 600 m spinduliu.



Darželiai pasiekiami 70-600 m atstumu, o mokyklos pasiekamos 140-500m atstumu.

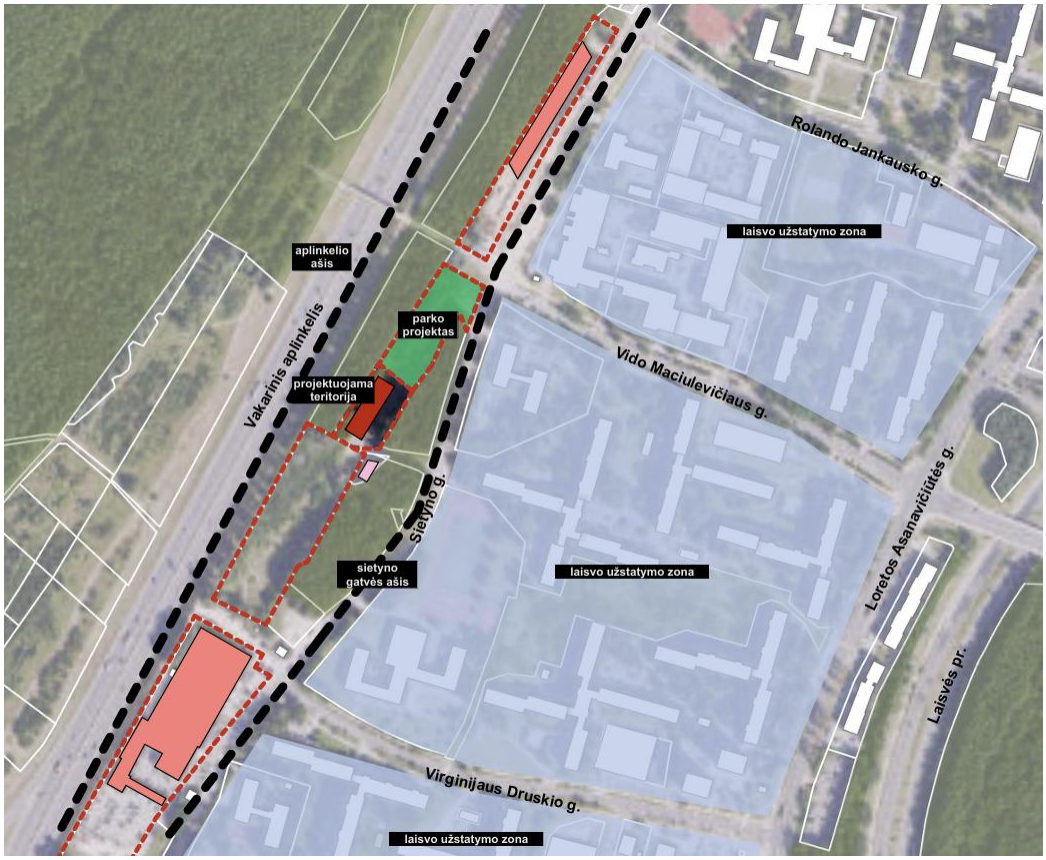


4.1.2.6 Įvertintas planuojamos ir gretimos teritorijos reljefas; planuojama bekliūtė susisiekimo infrastruktūra ir susisiekimo ryšiai. Planuojamoje teritorijoje reljefas svyruoja tarp 155,5 m iki 156,6 m. Teritorija žemėja nuo vakarinės pusės link rytinės.

4.1.2.7 Įvertinta aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Teritorijos gretimybėse artimiausias yra 2 aukštų laisvo planavimo užstatymas sklype Sietyno g. 14, kuriame vykdoma komercinė veikla (laidojimo namai). Už miško ir Sietyno gatvės vyrauja laisvo planavimo 5-9 aukštų daugiabučių gyvenamųjų pastatų užstatymas. Dauguma kitų kaimyninių objektų – švietimo įstaigos: darželiai ir mokyklos. Iš Sietyno gatvės gerai matosi Televizijos bokštas. Aplink teritoriją yra nemažai žaliųjų erdvių (Pasakų parkas, Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis, Gurelių miškas, Lazdynų miško parkas) ir vandens telkinių kitoje vakarinio aplinkkelio pusėje (Salotės ežeras, Gilužio ežeras).

Bendrojo plano sprendiniuose funkcinei zonai KAR-2-5, į kurią patenka planuojama teritorija, nustatyti galimi užstatymo tipai: perimetrinis uždaras (Pr_u); perimetrinis atviras (pr_a); miesto vilų (mv); laisvo planavimo (lp).

Planuojama teritorija ribojama aiškios Vakarinio aplinkkelio ašies šiaurės vakarų pusėje ir laisvo užstatymo teritorijomis pietrytinėje zonoje. Šių dviejų aiškių urbanistinių struktūrų sankirtoje suformuoti didelio ploto sklypai su laisvai juose stovinčiais pastatais. Tikslesni užstatymo sprendiniai nerengiami. Konkretūs architektūriniai sprendiniai bus nustatyti statybos projekto projektinių pasiūlymų rengimo etape.



4.1.2.8 Užstatymo ar erdvių formavimo principais siektina viešų ir privačių erdvių diferenciacija.

4.1.2.9. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas išreiškiamas šalia esančių teritorijų, kuriose įrengti pėsčiųjų ir dviratininkų takai, gretimybe.

4.1.2.10 Planuojamoje teritorijoje formuojami susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypai Nr. 3 ir Nr. 4.

4.1.2.11 Numatytas planuojamo sklypo aprūpinimas reikalinga inžinerine infrastruktūra. Nustatomi servitutai S3.1 (51 kv.m.) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, kodas 222. Detaliojo plano keitimo projektu yra nustatomas reglamentas – inžinerinėms komunikacijoms prisijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Šiuo projektu numatyti elektros, vandens tiekimo, nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumos tiekimo sprendiniai – trasos iki planuojamo sklypo ribos. Rengiant statybos projektus inžinerinių komunikacijų trasų vieta gali kisti, nes konkretūs inžinerinių tinklų sprendiniai, įvertinus planuojamas apimtis, bus rengiami statybos projekto metu, gavus inžinerinių komunikacijų prisijungimo sąlygas statybos projektui.

4.1.2.12. Planuojamoje teritorijoje formuojami susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypai Nr. 3 ir Nr. 4. Formuojamas akligatvis su įvažiavimais

į sklypus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.13 Nustatomos gatvės raudonosios linijos. Sklypas Nr. 3 perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka, siūlant perduoti paramos sutartimi.

4.1.2.14 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto rengimo metu. Dviračių takų ir šaligatvių projektavimas ir įrengimas, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ pagal poreikį bus sprendžiamas vėlesniuose projektavimo etapuose.

4.1.2.15 Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žr. pagrindinį brėžinį).

4.1.2.16 Atlikta Triukšmo ir oro taršos analizė (žr. priedą – *Sietyno g. 20 Triukšmas, oras + priedai*). Kitame projektavimo etape projektuojant pastatus privaloma numatyti akustinius sprendinius, vadovaujantis pateiktomis atliktos triukšmo analizės rekomendacijomis (žr. priedą Sietyno g. 20 Triukšmas, oras + priedai) bei vadovaujantis 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“.

4.1.2.17 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.18 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.19 Detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, Lietuvos Respublikos miškų įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą, Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimą Nr.1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos”, kitus teisės aktus.

4.1.2.20 Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.21 Valstybinė žemė planuojama vadovaujantis teisės aktų reikalavimais.

4.1.2.22 Įvertintas planuojamos teritorijos kultūrinis kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų ir nenustatomi vietovių vertingųjų savybių ir jų apsaugai taikomi paveldosaugos reikalavimai.

4.1.2.23 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

4.1.2.24 Nustatoma, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės

atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose.

4.1.2.25 Planuojama teritorija ribojasi su būsima viešąja miesto erdve, todėl užtikrinamas šios erdvės prieinamumas visuomenei, nustatant servitutą S2 (21 m^2).

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamiems žemės sklypams, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 p., parengtu detaliojo plano projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

4.1.3.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1** (kadastro Nr. 0101/0038:242), kurio plotas 2528 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 22 m; absoliuti aukščio altitudė 178,6 m;

Užstatymo tankis – 39 %;

Užstatymo intensyvumas – 1.32;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytomis priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 30 % pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 5 aukštai.

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai.

Nustatomas požeminis automobilių parkavimo būdas.

Leidžiamas užstatymo intensyvumas padidinamas 10 %, atsižvelgiant į Bendrojo plano 03 tekstinį reglamentą „Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).“.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Nustatomas servitutas S1 (5 m^2) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis, kodas 215).

Nustatomas servitutas S2 (21 m^2) - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202).

4.1.3.3 Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas 21 kv. m, nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 15 %;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.4 Planuojamam **žemės sklypui Nr.3**, kurio plotas 51 kv. m, nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Nustatomas servitutas S3.1 (51m^2) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Nustatomas servitutas S3.2 (51 m^2) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis, kodas 215).

Sklypas perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka, siūlant perduoti paramos sutartimi.

4.1.3.4 Planuojamam **žemės sklypui Nr.4**, kurio plotas 480 kv. m, nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.4 Planuojamam **žemės sklypui Nr.5**, kurio plotas 65 kv. m, nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – rekreacinių miškų sklypai (M2);

4.1.3.6. Tekstiniai reglamentai, pastabos:

PASTABOS, TEKSTINIAI REGLAMENTAI:

1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais;

2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę.

3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo;

4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms;

5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

6. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

7. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius esami įrengti ir šiuo detaliuoju planu nesuplanuoti įvažiavimai bei išvažiavimai iš ir į planuojamus žemės sklypus turi būti panaikinti.

8. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

9. Kitame projektavimo etape projektuojant pastatus privaloma numatyti akustinius sprendinius, vadovaujantis pateiktomis atliktos triukšmo analizės rekomendacijomis (žr. priedą Triukšmo ir oro taršos vertinimas).

10. Projektuojant statinius ir vykdant statybos darbus privalomas atestuoto arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos saugotinų medžių gyvybinės funkcijos.

11. Brėžinys parengtas ant 2026-04-17 parengtos ir suderintos toponuotraukos, TIIIS1-20260408-017320.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Planuojamojoje teritorijoje nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Planuojamoje teritorijoje išlaikomi vertikalūs ir

horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo). Planuojamoje teritorijoje numatytas inžinerinių komunikacijų koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių.

Elektra

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2026-06-05 Nr. REG55686679. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Geriamojo vandens teikimas.

Poreikis: 66,0 m3/d.; 9,20 m3/hmax.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 200 m (minimalus garantuojamas) ir 230 m (didžiausias galimas).

Numatomas žiedinis, ne mažesnio nei d225mm skersmens vandentiekio tinklas, sužiedinant esamus d300 mm vandentiekio tinklus V. Maciulevičiaus g., kameros Nr. 126 (x=6062143, y=577535) su esamais d300 mm vandentiekio tinklais V. Druskio g., šul. Nr. 93 (x=6061686, y=577652).

Vandens tiekimas numatomas nuo numatomų žiedinių vandentiekio tinklų. Poreikiui esant galima numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Reikalavimai gaisrų gesinimui.

Poreikis: lauko 20,0 l/s; vidaus 5,4 l/s. Tiekiamas iš tinklo: lauko 20,0 l/s; vidaus 5,4 l/s

Vidaus gaisrų gesinimas numatomas nuo numatomų žiedinių vandentiekio tinklų:

I variantas: Lauko (10 l/s) gaisrų gesinimą numatyti nuo esamo gaisrinio hidranto Sietyno g. (x=6062081, y=577504). Likusiam (10 l/s) lauko gaisrų gesinimo poreikiui, numatyti antžeminius gaisrinius hidrantus ant numatomo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

II variantas: Lauko gaisrų gesinimo poreikiui, numatyti antžeminius gaisrinius hidrantus ant numatomo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Buitinių nuotekų tinklai

Poreikis: 66,0 m3/d.; 9,20 m3/hmax; užterštumas BDS7 350 mg/l. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d1000 mm nuotekų tinklus Sietyno g. Poreikiui esant galima numatyti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninį projektą, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2026-06-11 Nr. REG56037524.

Lietaus nuotekų tinklai

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis 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:

1) privažiavimo kelyje prie žemės sklypo Sietyno g. 14 esantį 400 mm paviršinių nuotekų tinklą;

2) Sietyno gatvėje esantį 1200 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.

Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginys numatomas sklypo ribose, jo pozicionavimas priklauso nuo planuojamo pastato išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinio/debito reguliavimo įrenginio vieta detalizuojama techninio projekto rengimo stadijoje.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2026-6-08, Nr. REG55804023.

Šilumos tiekimo tinklai

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų. Prisijungimo taškas – ŠK93333, Ø812,6 mm.

Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2026-06-11 AB „Vilniaus šilumos tinklai“, Nr. REG56017663.

Visi detaliojo plano inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai

Apie 0,3 ha teritorijos prie Sietyno gatvės detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu keičiant sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:242) prie Sietyno gatvės detalųjį planą projektu transporto dalis sprendžiama, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-04-15 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG52386246, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

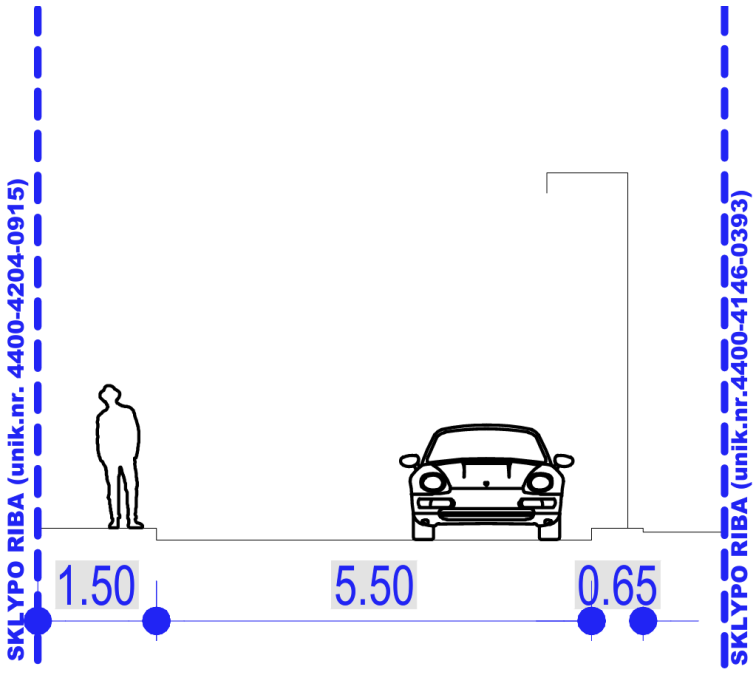
Planuojama teritorija yra Karoliniškių seniūnijos vakarinėje dalyje, kvartale tarp A kategorijos (didesnės svarbos) Vilniaus vakarinio aplinkkelio ir D kategorijos Sietyno gatvės. Planuojamos teritorijos ribose ir sklypą ribojančiose gatvėse yra dalinai įrengta kieta važiuojamoji danga, nustatytos gatvių raudonosios linijos.

Detaliuoju planu formuojamas akligatvis. Akligatviui nustatoma Ds kategorija (plotis svyruoja nuo 5,5 iki 16,9 m), atitinkanti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Sklype Nr. 1 užtikrinamas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas (automobilių parkavimo būdai), sprendžiama dėl reikalingų saugumo priemonių numatymo. Įvažiavimas projektuojamas ir norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype Nr. 1 užtikrinamas statybos projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Ties planuojama teritorija Sietyno gatvėje tarp raudonųjų linijų – 20 m.

Rekomenduojamas akligatvio pjūvis su gatvės elementais:



A-A gatvės pjūvio schema

Rengiant statybos projektus, esant poreikiui, reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai rengiami ir detalizuojami statybos projekte. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai pagal poreikį bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2026-04-21 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG52739267 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamam žemės sklypui taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3.2. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė komercinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus, todėl specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl ūkinės komercinės veiklos nenustatomos ir apribojimai netaikomi.

Nei planuojamame žemės sklype, nei kituose kaimyniniuose žemės sklypuose nėra gamybinių, komunalinių, ar kitų objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Įvertinti Lietuvos Geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekologinių tyrimų žemėlapio duomenys ir nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje galimų taršos židinių nenustatyta. Užtikrinama, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršyja Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ nustatytų ribinių verčių.

Įvertinti triukšmo rodikliai planuojamoje teritorijoje (žr. priedą *Sietyno g. 20 Triukšmas, oras + priedai*). Nustatyta, kad prognozuojami triukšmo lygiai viršija HN 33:2026 nustatytas ribines vertes ir siekia:

- Ldiena – iki 65–69 dB(A);
- Lvakaras – iki 60–64 dB(A);
- Lnaktis – iki 55–59 dB(A).

Vadovaujantis vertinimu, rengiant techninį darbo projektą, siūloma visuose butuose numatyti rekuperacinę vėdinimo sistemą, kuri sudarytų galimybę vėdinti patalpas neatidarant langų. Taip pat rekomenduojama butuose, kurių langai orientuoti į Vakarinį aplinkkelį, miegamuosiuose kambariuose numatyti aukštesnės garso izoliacijos („B“ akustinės klasės) langus arba aukštesnę garso izoliaciją turinčius langus (33-37 dB(A)) bei atitinantys „C“ garso klasę. Kaip alternatyva aukštesnės garso izoliacijos langams gali būti projektuojamas antrinis fasadas, pavyzdžiui, įstiklinami balkonai ar lodžijos, kurie papildomai sumažintų į patalpas patenkantį transporto triukšmą.

Diena	Vakaras	Naktis
		
60-64 dBA – 65-69 dBA	55-59 dBA - 60-64 dBA	55-59 dBA – 50-54 dBA

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje nėra radiotechninių objektų, elektros perdavimo linijų ar kitų inžinerinių objektų, galinčių daryti neigiamą poveikį, o aplinkoje dominuoja gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai. Taip pat teritorijoje ir jos gretimybėje nėra pramoninių ar kitų objektų, galinčių skleisti kvapus ar kitus reikšmingus aplinkos teršalus. Rengiant techninį darbo projektą, privaloma vadovautis higienos normų HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“, HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 gHz radijo dažnių juostoje“ reikalavimais.

Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų rengiant statybos projektus privalo būti išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Planuojamame sklype Nr. 1 numatytas požeminis automobilių parkavimo būdas.

4.1.7 Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis 2026-04-24 Aplinkos apsaugos agentūros pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG52972800 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Nustatyta, kad planuojamos teritorijos dalis (laisvos valstybinės žemės plotas patenka į gamtinio karkaso teritoriją (vietinio vidinio stabilizavimo arealą), šioje dalyje planuojamas sklypas Nr. 4 (480 k. m.), kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas, kuriam priklausomųjų želdynų plotų norma nenustatoma, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintu priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu.

Planuojamai teritorijai netaikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

Lietuvos Respublikos Miškų valstybės kadastro duomenimis, į planuojamos teritorijos ribas patenka 0,01 ha ploto valstybinės reikšmės miško teritorija (kvartalas Nr. 34, sklypo Nr. 7 ir Nr. 8 dalys).

Valstybinės reikšmės miško plotas (kvartalas Nr. 34, sklypo Nr. 7 dalis) formuojamas rekreacinių miškų sklypų naudojimo būdo sklypu Nr. 5 (65 kv. m.).

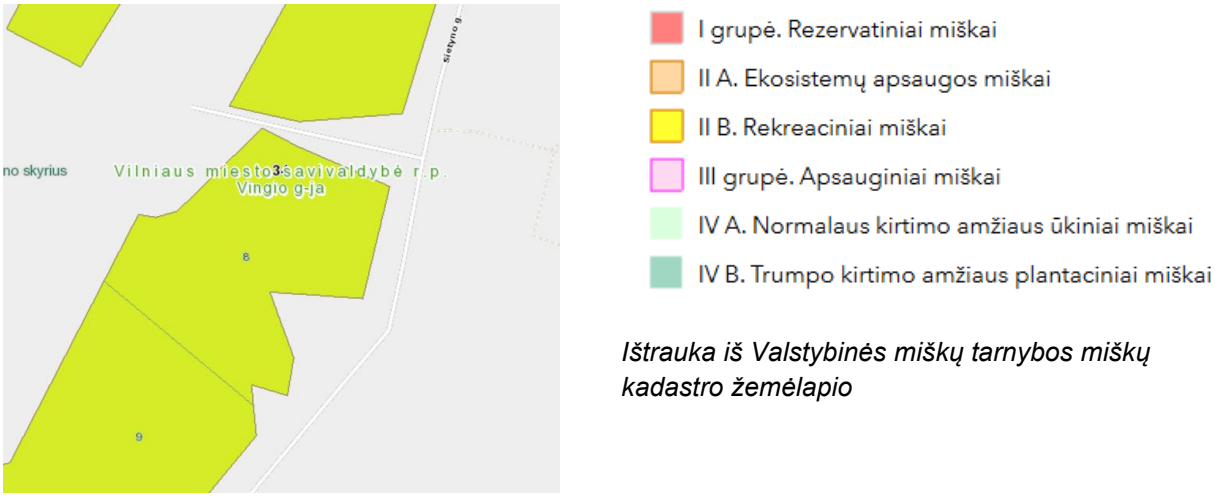
Valstybinės reikšmės miško plotas (kvartalas Nr. 34, sklypo Nr. 8 dalis) kartu su laisva valstybine žeme formuojamas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių naudojimo būdo sklypu Nr. 4.

<u>Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis teisinis pagrindas:</u>

Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio 4 dalis nustato, kad miško žemė gali būti paversta kitomis naudmenomis, kai tai numatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Esamu atveju planuojama teritorija patenka į intensyviai naudojamų želdynų zoną KAR-2-6. Bendrojo plano aiškinamojo rašto pagrindinio brėžinio reglamentų lenelėje (Bendrojo plano aiškinamojo rašto

priedas Nr. 1) nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje gali būti numatomos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), skirtos susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms. Taigi, siekiamo suformuoti žemės sklypo paskirtis – kitos paskirtis žemė, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos teritorijos, atitinka Bendrajame plane įtvirtintą reguliavimą ir sudaro pagrindą miško žemės pavertimui kitomis naudmenomis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 2 punktu, miško žemė paverčiama kitomis naudmenomis inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus. Planuojama teritorija patenka į IIB grupės Rekreacinių miškų grupę. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 str. 2 p., paversti miško žemę kitomis naudmenomis ribojama tik I, IIA grupės ekosistemų apsaugos ir III draustinių ir valstybinių rezervatų apsaugos grupės miškuose. Šiuo atveju planuojama teritorija patenką į IIB grupės rekreacinių miškų grupę, todėl miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis nėra ribojamas.



Ištrauka iš Valstybinės miškų tarnybos miškų kadastro žemėlapio



Lietuvos Respublikos Miškų valstybės kadastro duomenimis, į planuojamos teritorijos ribas patenka valstybinės reikšmės miško teritorija, kvartalo Nr. 34, sklypų Nr. 7 ir Nr. 8 dalys.

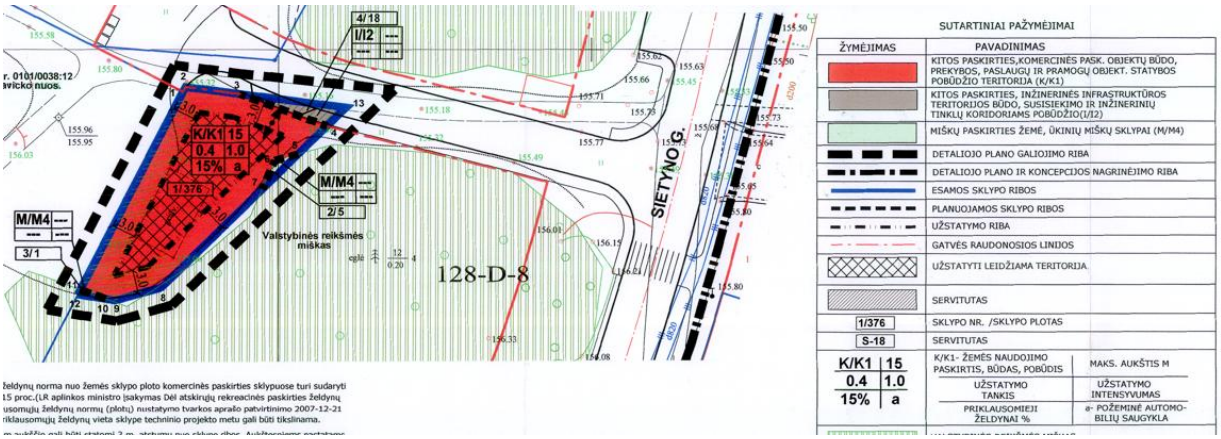


Valstybinės reikšmės miško plotas (kvartalas Nr. 34, sklypo Nr. 8 dalis) kartu su laisva valstybine žeme formuojamas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių naudojimo būdo sklypu Nr. 4, todėl Detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano, Miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 2 punkto nuostatas, sudarančias pagrindą paversti miško žemę kitomis naudmenomis.

<u>Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis būtinumą, sprendinių proporcingumą ir faktinį poreikį užtikrinančių aplinkybių pagrindimas:</u>

1) Detaliuoju planu numatomas pavertimas apima tik 39 kv. m valstybinės reikšmės miško žemės (39 kv. m, kvartalas Nr. 34, taksacinis sklypas Nr. 8) ploto, kuri yra reikalinga susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus teritorijos naudojimo būdo sklypui Nr. 4 (480 kv. m) suformuoti. Šis infrastruktūra yra būtina užtikrintas planuojamo sklypo Nr. 1 (kuriame numatoma daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba) privažiavimą ir inžinerinių komunikacijų (elektros, vandentiekio, nuotekų, šilumos tiekimo tinklų) prijungimą prie centralizuotų miesto tinklų.

Pavertimui numatytas plotas neapima papildomo miško žemės ploto, kuris nėra reikalingas susisiekimo koridoriui suformuoti. Pagal 2011 m. gegužės 25 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-55 patvirtintą gretimo žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:243) prie Sietyno gatvės detalųjį planą, besiribojančiame sklype jau yra nustatytos gatvės raudonosios linijos ir suformuota infrastruktūros sklypo riba – kitos paskirties, inžinerinės infrastruktūros teritorijos būdo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams skirtas sklypas Nr. 4 (I/I2), žr. žemiau.



Ištrauka iš sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:243) prie Sietyno gatvės detaliojo plano

Siekiant užtikrinti racionalų sprendinių planavimą ir nepažeisti jau patvirtinto detaliojo plano sprendinių, šiuo detaliuoju planu planuojamo sklypo Nr. 4 riba sugretinama su minėto patvirtinto detaliojo plano I2 paskirties sklypo riba ir jame nustatytomis gatvės raudonosiomis linijomis, tęsiant jau suformuotą susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių, bei užtikrinant racionalų sprendinių įgyvenimą.

2) Planavimo proceso metu įvertinta planuojamos teritorijos gretimybė ir konfigūracija – sklypas Nr. 1 vakarinėje pusėje ribojasi su Sietyno gatve, o likusi dalis yra apsupta gamtinio karkaso (reljefo ir miško masyvo) bei besiformuojančia laisva valstybine žeme. Kadangi susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius formuojamas kaip tiesiausia bei trumpiausia jungtis tarp sklypo Nr. 1 ir Sietyno gatvės, alternatyvių trasų, kurios aplenktų valstybinės reikšmės miško žemės dalį (kvartalas Nr. 34, sklypo Nr. 8 dalis), nėra galimybės suformuoti alternatyvaus susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriaus, kuriuo būtų sumažinamas paverčiamo miško žemės kitomis naudmenomis plotas. Priešingai, galimos alternatyvos apimtų tik didesnio miško žemės ploto pavertimo kitomis naudmenomis poreikį. Įvertinus, kad pavertimui parinktas plotas (39 kv. m) sudaro tik nedidelę dalį viso sklypo Nr. 4 (480 kv. m), o likusi sklypo dalis formuojama laisvoje valstybinėje žemėje, pasirinktas sprendinys laikytinas mažiausią poveikį miško žemei darančiu sprendiniu.

3) Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio 7 dalimi, kai miško žemę planuojama paversti kitomis naudmenomis, pirmenybė teikiama tai miško žemei, kuri yra mažiausios aplinkosauginės reikšmės, o visais atvejais turi būti atsižvelgiama į miškų aplinkosauginę reikšmę.

Planuojama teritorija patenka į IIB grupės rekreacinių miškų grupę, kurioje miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis nėra draudžiamas. Pavertimui parinkta miško žemės dalis (kvartalo Nr. 34 sklypo Nr. 8 dalis) yra fragmentiška, ribinė sklypo Nr. 4 dalis, besiribojanti su jau urbanizuota teritorija ir Sietyno gatve. Faktiškai teritorijoje nėra augančių medžių, tai nėra vientisas, didelės aplinkosauginės vertės miško masyvas. Dėl nedidelio ploto (39 kv. m) ir faktinės jo padėties, šios miško žemės dalies pavertimas kitomis naudmenomis nedaro reikšmingo poveikio aplinkinio miško masyvo ekologinėms funkcijoms, biologinei įvairovei ar kraštovaizdžio vientisumui, todėl sprendinys atitinka mažiausio galimo poveikio miško žemei kriterijų.

4) Detaliojo plano sprendiniuose konkrečiai nustatyta, kad paverčiamos miško žemės dalys kitomis naudmenomis – 39 kv. m, esantys miško kvartale Nr. 34, taksaciniame miško sklype Nr. 8. Ši teritorija formuojama kartu su gretima laisva valstybine žeme į sklypą Nr. 4 (bendras plotas 480

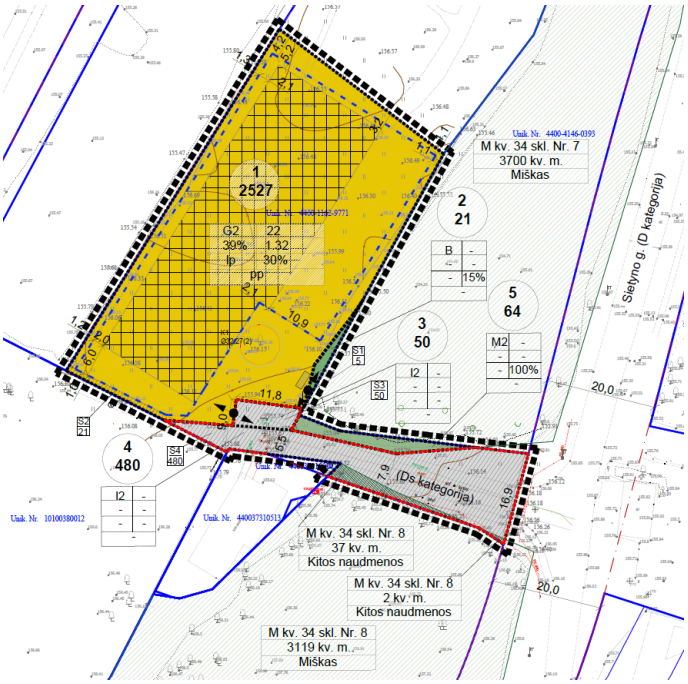
kv. m), žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Konkretūs planuojami objektai – susisiekimo (akligatvio įvažiavimo) ir inžinerinių komunikacijų (elektros, vandentiekio, nuotekų, šilumos tiekimo tinklų) koridorius, skirtas sklypo Nr. 1 aptarnavimui. Tokiu būdu numatama žemės sklypo paskirtis, ribos, plotas ir numatomi objektai yra konkretūs ir patvirtinantys planuojamų sprendinių būtinumą ir proporcingumą.

5) Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 10^2 straipsnis numato galimybę miško žemėje tiesti inžinerinius tinklus bei įrengti dviračių ir pėsčiųjų takus nepaverčiant šios miško žemės kitomis naudmenomis, jeigu tai nedaro esminės įtakos miško ekosistemai ir atitinka šiame straipsnyje nustatytas sąlygas (be kita ko, kad tinklai tiesiami IIB, III ar IV grupės miškuose arba medynu neapaugusioje miško žemėje).

Šiuo atveju sklype Nr. 4 numatomas ne vien inžinerinių tinklų ar pėsčiųjų/dviračių tako įrengimas, o susisiekimo (transporto) ir inžinerinės infrastruktūros koridoriaus, skirto motorizuoto transporto privažiavimui prie sklypo Nr. 1, suformavimas. Toks susisiekimo komunikacijų koridorius pagal savo pobūdį ir funkciją neapima Miškų įstatymo 10^2 straipsnio taikymo apimties, kuri apsiriboja išimtinai inžineriniais tinklais ir pėsčiųjų/dviračių takais. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamam objektui (susisiekimo koridoriui transporto priemonių eismui) įrengti būtina suformuoti atskirą žemės sklypą ir numatyti inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą, Miškų įstatymo 10^2 straipsnyje numatyta galimybė išvengti miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis šiuo konkrečiu atveju negali būti pritaikyta, todėl pasirinktas sprendinys, grindžiamas Miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 2 punktu, yra vienintelis teisės aktus atitinkantis būdas užtikrinti sklypo Nr. 1 aptarnavimą.

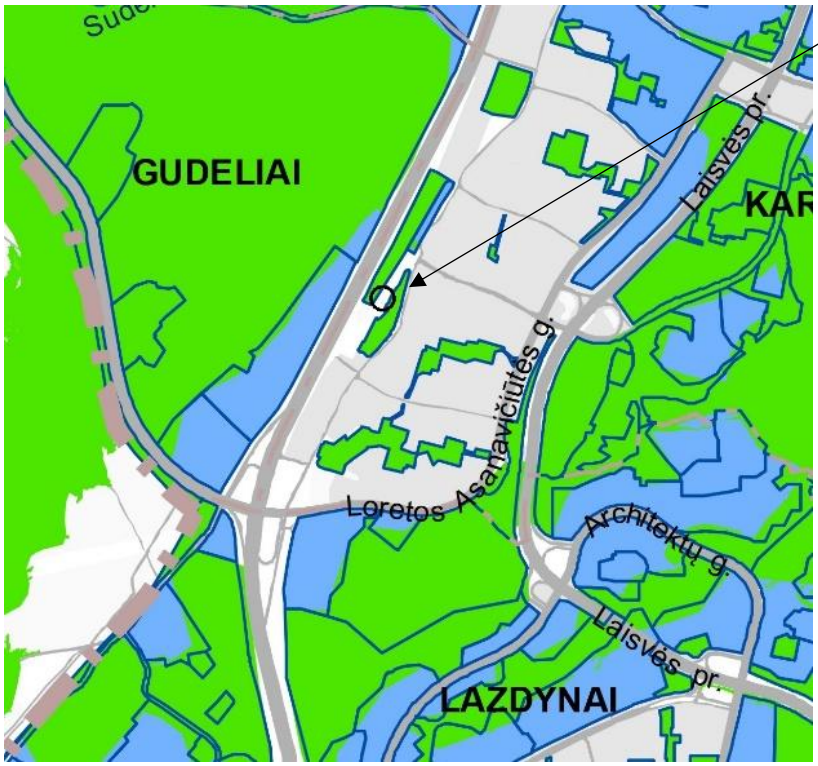
6) Planuojamu sprendiniu formuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius (sklypas Nr. 4) tenkina konkretų viešąjį interesą – užtikrina privažiavimą prie formuojamo gyvenamosios paskirties sklypo Nr. 1 bei jo prijungimą prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, o kartu sudaro sąlygas nenutrūkstamam susisiekimui su gretima teritorija. Taip pat, sklype Nr. 1 nustatomas servitutas S2 (21 kv. m), skirtas naudotis pėsčiųjų taku, kuriuo užtikrinamas šios viešosios erdvės prieinamumas visuomenei.

Šio viešojo intereso negalima įgyvendinti kitomis, mažesnį poveikį valstybinės reikšmės miškams darančiomis priemonėmis, nes, kaip nurodyta 2 punkte, alternatyvių susisiekimo trasų, kurios neapimtų miško žemės dalies, suformuoti nėra galimybės dėl esamos sklypo konfigūracijos ir gretimybių. Kadangi pavertimui numatytas tik minimaliai būtinas 39 kv. m plotas, o likęs sklypo Nr. 5 (65 kv. m) valstybinės reikšmės miško plotas formuojamas rekreacinių miškų naudojimo būdui, sprendinys atitinka proporcingumo principą ir nepažeidžia Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnyje įtvirtinto valstybės išimtinės nuosavybės teisės į valstybinės reikšmės miškus apsaugos principo, kadangi miško žemės pavertimas vykdomas tik teisės aktų nustatytais pagrindais (Miškų įstatymo 11 str. 1 d. 2 p.), minimaliai būtina apimtimi ir užtikrinant visuomenės interesų tenkinimą.



Taig, detaliojo plano sprendiniuose numatomas miško žemės plotų pavertimas kitomis naudmenomis: **M kv. 34 Nr. 8** (plotas 39 kv. m, miško kvartalas Nr. 34, taksacinis miško sklypas Nr. 8) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms), sudaro pagrindą paversti miško žemę kitomis naudmenomis.

Detaliuoju planu planuojamame sklype Nr. 1 numatoma daugiabučio gyvenamojo pastato statyba. Pagal gamtinio karkaso schemą sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl sklypui nustatomas 30 proc. priklausomųjų želdinių plotas.



Nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 900 m yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis.

Nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 700 m yra Atragis Sudervėlės slėnyje (Geomorfologinis gamtos paveldo objektas, Saugomų teritorijų valstybės kadastro identifikavimo kodas: 0310200080002).

Artimiausia Natura 2000 teritorija – Neries upė nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 1,5 km.

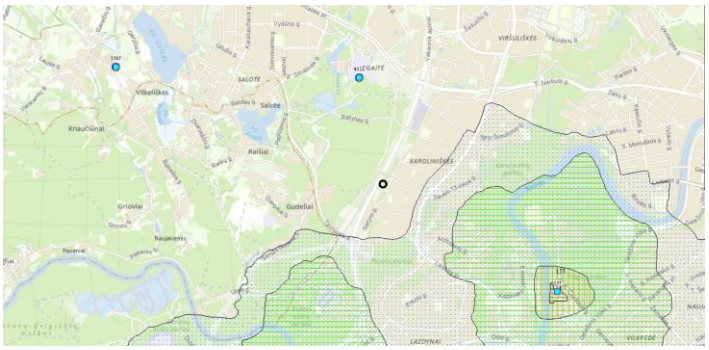


Ištrauka iš Saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapio

Planuojamoje teritorijoje yra atliktas arboristinis vertinimas, žr. priedą „*Sietyno g. 20 _Želdinių arboristinė vertinimo ataskaita 2026-05-27*“ bei 2026-07-27 atlikta medžių būklės diagnostika tomografu, siekiant tiksliai nustatyti medžių šaknų apsaugos zonas (žiūr. priedą *Medžių būklės tyrimai - ataskaita (Sietyno g. 20, Vilnius*). Vertinant pastarąjį vertinimą, medžių (E3, E5, B10, B12, B20, B22, B34, B38, B40, B41, B42, B43, B44, E46, B48) šaknų sistemos į projektuojamą požeminio parkingo plotą nepatenka.

4.1.8 Geologinės sąlygos

Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2026-04-22 raštu Nr. REG52838308 „Atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją“ atsisakyta išduoti teritorijų planavimo sąlygas.



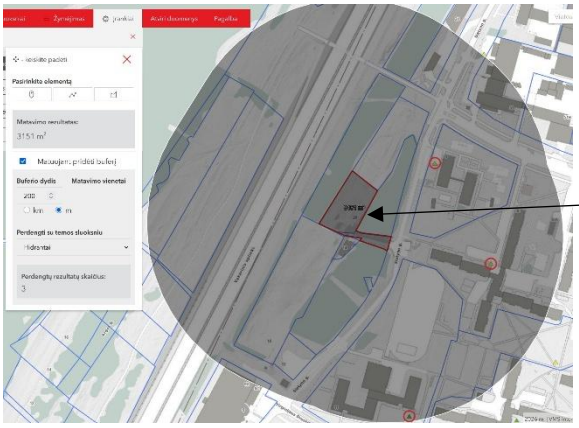
Ištrauka iš Lietuvos geologijos tarnybos Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapio

Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių ir planuojama teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų teritorijas.

4.1.9 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2026-04-20 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG52646737 detaliojo plano sprendiniams, įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1. Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių 200 m. pasiekiamumo zonoje 3 vnt.



Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose.

4.1.9.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

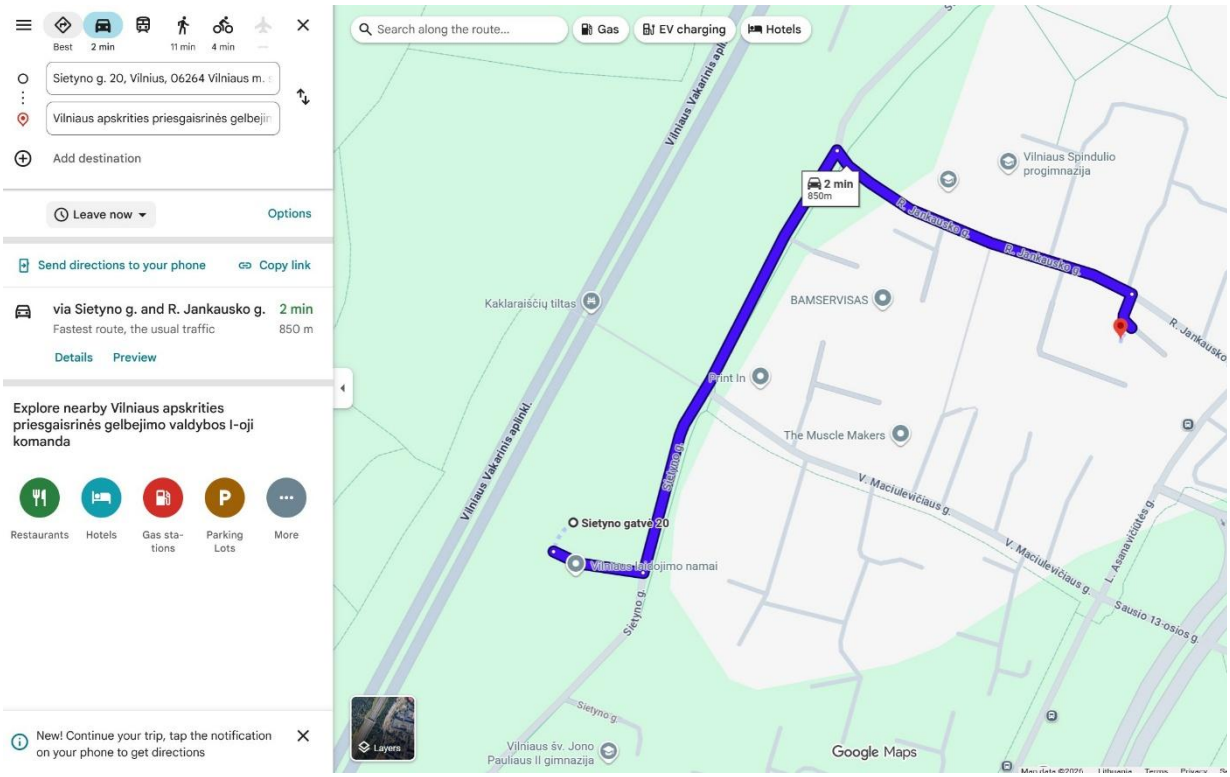
4.1.9.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose

numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilinėms kopėčioms ir (arba) automobiliniams keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 1-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas R. Jankausko g. 2. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 850 m, atvykimo laikas apie 2 min.



4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2026-04-28 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG53173891 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Planuojamoje teritorijoje maksimalus užstatymas numatomas iki 22 m., iki 5 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 178,6 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Architektė		Ada Gervatauskaitė
Projektų vadovė		Rasa Druskienė