

INICIATORIUS: UAB

TPD NR. K-VT-13-24-19

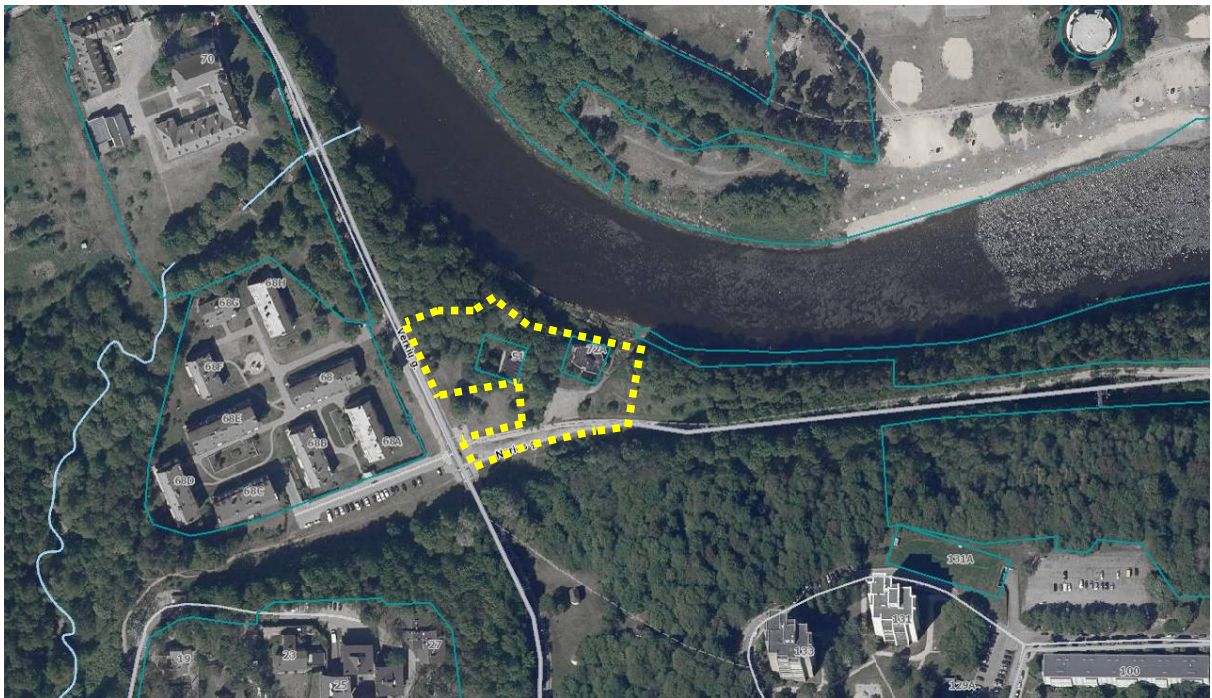
KOMPLEKSAS: SMA 23/ 32

PAVADINIMAS: **APIE 1 HA TERITORIJOS ŠALIA VERKIŲ G. 51 IR VERKIŲ G. 72A DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPUOSE NR. 1 IR NR. 2**

SPRENDINIAI

KOREGUOJAMAS TPD: T00075820

ADRESAS: Sklypai Verkių g. 51, kadastro Nr. 0101/0018:31, Verkių g. 72A, kadastro Nr. 0101/0018:56, Verkių seniūnija



Projekto vadovė:

D S
Atest. Nr.

PDV:

V M – B
Atest. Nr.

TURINYS:

Bendroji dalis

Detaliojo plano sprendiniai

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

Brėžiniai

- 01 - Pagrindinis brėžinys, M 1:500
- 02 - Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1: 500

Priedai

- 01 – Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti sprendimai“)

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-2	21

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija – apie 0,63 ha ploto teritorija, kurią sudaro žemės sklypai Verkių g. 51, kadastriniu Nr. 0101/0018:31, Verkių g. 72A, kadastriniu Nr. 0101/0018:56, ir laisvos nesuformuotos valstybinės žemės teritorija. Planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžimo, todėl yra nustatoma **nagrinėjama teritorija**, ribojama Verkių ir Neries gatvių pietvakariuose, Cedrono (Baltupio upelio) šiaurės vakaruose ir Neries upės (gamtinio elemento) šiaurės rytuose.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 30-2793/23 „Dėl leidimo koreguoti apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detalų planą sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2023 m. gruodžio 11 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-181/23.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, kontaktinis tel. (85) 211 2616, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: „Escape Velocity“ UAB, Upės g. 23-1, 08128 Vilnius, kontaktinis tel. Nr. +370 620 44907 el. p. info@techzity.lt

Planavimo uždaviniai: suplanuoti susisiekimo komunikacijas ir inžinerinę infrastruktūrą, nekeičiant įregistruotų žemės sklypų Verkių g. 51 (kadastro Nr. 0101/0018:31) ir Verkių g. 72A (kadastro Nr. 0101/0018:56) ribų ir plotų, nustatyti sklypui Verkių g. 51 (kadastro Nr. 0101/0018:31) rekreacinį žemės naudojimo būdą ir reglamentus pagal faktinius įregistruotų pastatų duomenis.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-01-15 sąlygos Nr. REG310761/ 2023-12-27 Nr. A676-203/23(2.15.1.21E-TPS);
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-01-19 sąlygos Nr. REG311839;
3. Aplinkos apsaugos agentūros 2024-01-18 sąlygos Nr. REG311715;
4. Valstybinės miškų tarnybos 2024-01-15 sąlygos Nr. REG310926;
5. Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkcijos 2024-01-23 sąlygos Nr. REG312520;
6. Lietuvos geologijos tarnybos 2024-01-26 sąlygos Nr. REG313042;
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-01-23 sąlygos Nr. REG312464;
8. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-01-19 sąlygos Nr. REG311944;
9. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-01-15 sąlygos Nr. REG310885;
10. AB „Vilniaus vandenys“ 2024-01-19 sąlygos Nr. REG311891;
11. UAB „Grinda“ 2024-01-15 sąlygos Nr. REG310861;

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-3	21

12. Telia Lietuva, AB, 2024-01-22 sąlygos Nr. REG312131;
 13. AB Vilniaus šilumos tinklai 2024-01-18 sąlygos Nr. REG311668.
 14. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2024-01-17 pateikė Atsisakymą nagrinėti klaidingą prašymą, Nr. REG311523.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-24-19. Esamos būklės įvertinimo dokumentai TPDRIS sistemoje pateikti 2024-02-22, dokumento Nr. REG316859.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 30-2793/23 „Dėl leidimo koreguoti apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detalų planą sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 inicijavimo sutarties pagrindu“ ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: nekeičiant įregistruotų žemės sklypų Verkių g. 51 (kadastro Nr. 0101/0018:31) ir Verkių g. 72A (kadastro Nr. 0101/0018:56) ribų ir plotų, nustatomas sklypui Verkių g. 51 (kadastro Nr. 0101/0018:31) rekreacinis žemės naudojimo būdas, užstatymo reglamentai, planuojamos susisiekiimo komunikacijos ir inžinerinė infrastruktūra.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 499 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos (R).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis - $\leq 7,1$ m, maks. altitudė $\leq 106,60$ m, aukštų skaičius ≤ 2 aukštai.

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 50 %:

leidžiamasis užstatymo intensyvumas: $\leq 0,7$.

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas – lp;

Statinių paskirtys: poilsio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 40 %.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 470 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos (R).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis - $\leq 13,26$ m, maks. altitudė $\leq 106,75$ m, aukštų skaičius ≤ 2 aukštai + pusrūsis.

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 45 %:

leidžiamasis užstatymo intensyvumas: ≤ 1 .

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas – lp;

Statinių paskirtys: poilsio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 40 %.

Automobilių statymo reglamentas – nenustatomas.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 1236 m².

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-4	21

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Servitutas S1 (tarnaujantis, 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; plotas – 224 m².

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 2640 m², kurį sudaro reglamentinėmis ribomis nurodytos sklypo dalys: Nr. 4.1, kurios plotas – 2170 m², ir Nr. 4.2, kurios plotas – 470 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 4.1 - atskirųjų želdynų teritorijos (E), reglamentinėje dalyje Nr. 4.2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: reglamentinėje zonoje Nr. 4.1 – nenustatoma, reglamentinėje zonoje Nr. 4.2 - 0 %.

Servitutas S2 (tarnaujantis, 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; plotas – 98 m².

Servitutas S3 (tarnaujantis, 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; plotas – 64 m².

Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 451 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio.

Žemės naudojimo būdas: rekreacinių miškų sklypai (M2).

Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 7 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio.

Žemės naudojimo būdas: rekreacinių miškų sklypai (M2).

Sklypui Nr. 7 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 1077 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 0 % (susiėkimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 17 išimtimi, užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai, statybos ribos ir zonos nustatomos pagal esamų pastatų – 1-ojo pakėlimo siurblinės, unikaliu Nr. 1098-8011-4018, ir gelbėjimo stoties, unikaliu Nr. 1098-0026-3016, parametrus, architektūros elementų projekcijas, įvertinus pastatų modernizavimo poreikį pastatus pritaikant poilsio paskirčiai, bei paviešintų projektinių pasiūlymų Verkių g. 51 rodiklius (numatant papildomos perdangos įrengimą Verkių g. 51; <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statinu-projektavimo-viesumas/kitos-paskirties-pastato-verkiu-g-51-vilniuje-kapitalinio-remonto-keiciant-paskirti-i-poilsio-projekto-projektiniu-pasiulymu-pristatymas/>).

Žemės sklypuose Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A stovi specialiosios paskirties pastatai, todėl žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2, atsižvelgiant į esamą užstatymo specifiką ir tai, kad nėra galimybės keisti istoriškai susiklosčiusio užstatymo tipo, nustatomas *laisvo planavimo užstatymas*.

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-5	21

Detaliojo plano sprendiniais statybos linijos neplanuojamos.

Teritorijos naudojimo reglamentai grafiškai pavaizduoti Pagrindiniame brėžinyje, aprašyti Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje. 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, pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinio duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) duomenimis į planuojamą teritoriją patenka valstybinės reikšmės miško plotai (žr. sk. 4. Aplinkos apsauga). Vadovaujantis Miškų įstatymo 4 str. 10 p. valstybinės reikšmės miškai išimtinę nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, todėl detaliojo plano sprendiniais, siekiant atidalinti valstybinio miško teritorijas, planuojami miškų ūkio paskirties sklypai Nr. 5 ir Nr. 6, nustatant rekreacinių miškų sklypų naudojimo būdą.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-01-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310761/ 2023-12-27 Nr. A676-203/23(2.15.1.21E-TPS) detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

1) įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija.

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė (žr. TPDRIS esamos būklės įvertinimo dokumentus Nr. REG316859, 2024-02-22); įvertintos gretimybės: šiaurėje ir rytuose su planuojama teritorija ribojasi laisva valstybinė žemė, Neries upės pakrantėje galiojančiu detalioju planu suplanuotas infrastruktūros sklypas priplaukos ir kt. susijusių pakrantės infrastruktūros inžinerinių statinių įrengimui; vakaruose teritorija ribojasi su Verkių g. koridoriais ir galiojančiu DP, reg. Nr. T00075820, numatytu inžinerinės infrastruktūros sklypu; pietuose – planuojama teritorija apima Neries gatvę, kuriai formuojamas atskiras sklypas. DP koregavimo sprendiniais numatyta pėsčiųjų jungtis tarp Neries g. ir pakrantės teritorijos.

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

Sklypai Verkių g. 51 ir 72A yra labai nedidelio ploto, skirti tik esamiems pastatams eksploatuoti. Aplinkinių neurbanizuojamų teritorijų (BP funkcinė zona TRN-2-1) tvarkymo prioritetai – miškai, miškingos teritorijos, natūrali Neries krantinė; gamtinės teritorijos pritaikytos subalansuotam rekreaciniam naudojimui – pėsčiųjų takų sistema jungianti Žirmūnų ir Jeruzalės rajonus Verkių seniūnijoje.

Sklypai Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2 (Verkių g. 72A) – rekreacinio naudojimo būdo. Koregavimo sprendiniais formuojami atskirųjų želdynų sklypai laisvoje valstybinėje žemėje (sklypai Nr. 3 ir 4), sklype Nr. 4 numatant servitutus jungtims: privažiavimui prie sklypo Nr. 1 (servitutas Nr. S1) ir privažiavimui prie sklypo Nr. 2 bei pėsčiųjų takui – laiptų įrengimui, nusileidimui į krantinės žemutinę terasą (servitutai Nr. S2 ir Nr. S3). Į planuojamą teritoriją patenka valstybinės reikšmės miškų plotai, kuriems planuojami sklypai Nr. 5 ir Nr. 6.

Želdynų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamu susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriais – sklypu Nr. 7 Neries gatvei, planuojamais servitutais. Neries gatvę rekomenduojama apželdinti atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Detaliojo plano prieduose pateikiama planuojamoje teritorijoje augančių „Želdinių vertinimo ataskaita“ (aut. „Balti sprendimai“); Pagrindiniame brėžinyje pažymėti išsaugomi medžiai; dėl nesaugotinių medžių tvarkymo (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybės ir k. t.) sprendžiama techninio projekto etape, priklausomai nuo projekto sprendinių.

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-6	21

Planuojamoje teritorijoje augančių medžių vertinimas (aut. „Balti sprendimai“) pateikiamas prieduose. Detaliojo plano sprendiniais visi medžiai, augantys planuojamuose miškų ūkio paskirties sklypuose Nr. 6 ir Nr. 7 Pagrindiniame brėžinyje grafiškai neišskiriami, kadangi visi yra išsaugomi – medžių priežiūra ir tvarkymas valstybinės reikšmės miške vykdomas atskirais miškotvarkos projektais, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo reikalavimais.

Pagrindiniame brėžinyje pažymėti teritorijoje išsaugomi ir nesaugotini medžiai, kurių tvarkymo būdai (išsaugojimas, šalinimas, persodinimo galimybė it k. t.) bus sprendžiami techninio projekto etape. Medžiai priskiriami saugotiniams vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“. Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

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

Nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta susisiekimo infrastruktūra: į planuojamą teritoriją galimas privažiavimas motorizuotomis priemonėmis iš Verkių gatvės, o nemotorizuoto eismo Neries gatve - dviračiais ir pėsčiomis. Sklype Nr. 4 fiksuojama esama asfaltuotos aikštelės vieta, kurią siūloma pertvarkyti pritaikant aikštelę specialiosios technikos apsisukimui ir privažiavimui prie pastato Verkių g. 72A, užtikrinant sklypų ir pastatų pasiekiamumą pagal gaisrinės saugos reikalavimus.

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

Planuojamose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 galimas tik esamo užstatymo tvarkymas ir naudojimas pagal Verkių regioninio parko specialiojo plano ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentus. Pastatai užstatyti laisvu užstatymo principu ir nėra galimybės keisti istoriškai susiklosčiusio užstatymo tipo. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 17 išimtimi, užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai, statybos ribos ir zonos nustatomos pagal esamų pastatų – 1-ojo pakėlimo siurblinės, unikaliu Nr. 1098-8011-4018, ir gelbėjimo stoties, unikaliu Nr. 1098-0026-3016, parametrus, architektūros elementų projekcijas, įvertinus pastatų modernizavimo poreikį pastatus pritaikant poilsio paskirčiai, bei paviešintų projektinių pasiūlymų Verkių g. 51 rodiklius (numatant papildomos perdangos įrengimą Verkių g. 51; <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statinu-projektavimo-viesumas/kitos-paskirties-pastato-verkiu-g-51-vilniuje-kapitalinio-remonto-keiciant-paskirti-i-poilsio-projekto-projektiniu-pasiulymu-pristatymas/>). Statybos linijos neplanuojamos.



1 pav. Verkių g. 51 vizualizacija, aut. Office De Architectura

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-7	21

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

Koregavimo sprendiniais formuojami gyvybingi viešųjų erdvių perimetrai - tiek į Neries krantinę, tiek į atskirųjų želdynų teritorijas, Pagrindiniame brėžinyje pateikiama pastaba Nr. 1 dėl fasadų apžvelgiamumo ir kokybiškos architektūros, tvarių apdailos medžiagų.

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

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 30-2793/23 „Dėl leidimo koreguoti apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detalų planą sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 inicijavimo sutarties pagrindu“ ir planavimo darbų programa, nėra tikslo užtikrinti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Vertinant saugomai teritorijai taikomus reikalavimus, paliekamas sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 esamas rekreacinių teritorijų naudojimo būdas, o laisvoje valstybinėje žemėje formuojami atskirųjų želdynų sklypai Nr. 3 ir Nr. 4. Neries gatvei planuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypas Nr. 7. Planuojamoms veikloms nereikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

8) rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametru, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai.

Koregavimo sprendiniais nekeičiamos esamos Verkių ir Neries gatvių raudonosios linijos, gatvių elementų parametrai nustatomi techninio projekto metu, atsižvelgiant į Vilniaus gatvių standarto principus.

9) nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

Teritorija išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: Verkių gatvėje ir gretimose teritorijose nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, paviršinių nuotekų surinkimo, dujotiekio, šilumos tiekimo tinklai, elektros energijos ir elektroninių ryšių kabeliai. Plačiau žr. aiškinamojo rašto inžinerinės infrastruktūros skyrių, parengtą pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas planavimo sąlygas.

10) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;

Planuojama teritorija pasiekama Verkių ir Neries gatvėmis. Vadovaujantis faktine situacija ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, suplanuotas įvažiavimas į sklypą Nr. 1 iš Verkių g. servitutu Nr. S1 sklype Nr. 3 ir privažiavimas prie sklypo Nr. 2 iš Neries g. servitutais Nr. S2 ir Nr. S3 sklype Nr. 4.

11) teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktu nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje, laisvoje valstybinėje žemėje, suplanuotas sklypas Nr. 7, skirtas susisiekimo infrastruktūrai - Neries gatvei.

12) eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, 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“;

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-8	21

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais neplanuojami kelio ženklai ir papildomos eismo saugumo priemonės, kurios bus įrengtos kitoje - techninio projekto stadijoje.

13) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis 2023-12-07 Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2793/23 patvirtinta Planavimo darbų programa, punktu Nr. 9: „Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: suplanuoti susisiekimo komunikacijas ir inžinerinę infrastruktūrą, nekeičiant įregistruotų žemės sklypų Verkių g. 51 (kadastro Nr. 0101/0018:31) ir Verkių g. 72A (kadastro Nr. 0101/0018:56) ribų ir plotų nustatyti sklypui Verkių g. 51 (kadastro Nr. 0101/0018:31) rekreacinį žemės naudojimo būdą ir reglamentus pagal faktinius įregistruotų pastatų duomenis”. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 17 išimtimi, užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai, statybos ribos ir zonos nustatomos pagal esamų pastatų – 1-ojo pakėlimo siurblynės, unikaliu Nr. 1098-8011-4018, ir gelbėjimo stoties, unikaliu Nr. 1098-0026-3016, parametrus, architektūros elementų projekcijas, įvertinus pastatų modernizavimo poreikį pastatus pritaikant poilsio paskirčiai, bei paviešintų projektinių pasiūlymų Verkių g. 51 rodiklius (numatant papildomos perdangos įrengimą Verkių g. 51; <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/kitos-paskirties-pastato-verkiu-g-51-vilniuje-kapitalinio-remonto-keiciant-paskirti-i-poilsio-projekto-projektiniu-pasiulymu-pristatymas/>).

14) ir 16) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

15) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas, neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

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

Rekreacinių sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 dydžiai, esamas užstatymas ir saugomi medžiai riboja galimybes numatyti teritoriją, skirtą technologijų plėtrai. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-09 įsakymu Nr. 30-1315/22 patvirtinto „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“, paskelbto savivaldybės interneto tinklapyje (<https://gatviustandartas.vilnius.lt/>), reikalavimai.

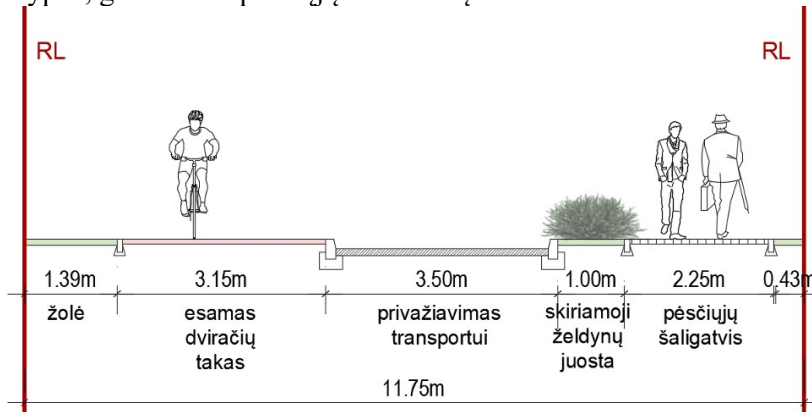
Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis – išlaikomos esamos transportinės jungtys su planuojamą teritoriją ribojančiomis **Verkių** ir **Neries gatvėmis**. Detaliuoju planu nekeičiamos esamos gatvių raudonosios linijos, kurių parametrai nurodyti Pagrindiniame brėžinyje: Verkių gatvės koridoriaus plotis ties planuojama teritorija siekia ~ 18,24 m., Neries g. planuojamos teritorijos ribose - ~ 11,65 – 12,9 m.

Verkių g. – motorizuoto eismo D kategorijos gatvė, kurios pagrindinė funkcija - srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Detaliuoju planu paliekamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas į iš Verkių gatvės į sklypą Nr. 3 bei planuojamą servitutą Nr. S1 – į sklypą Nr. 1 (Verkių g. 51).

Neries g. – nekeičiant esamų gatvės raudonųjų linijų, nustatoma D kategorija, numatant specialiojo ir aptarnaujančio transporto privažiavimo galimybę prie sklypų Nr. 2 (Verkių g. 72A) ir

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-9	21

Nr. 4, servitutai Nr. S2 ir Nr. S3, užtikrinant gaisrinę saugą – ir apsisukimo aikštelės (žr. Pagrindinį brėžinį). Siūloma vakarinėje Neries gatvės dalyje įrengti 3,5 m pločio privažiavimą specialiajam ir aptarnaujančiam transportui (žr. 2 pav.), o likusioje gatvės atkarpoje už įvažiavimo į minėtus sklypus, galimas tik pėsčiųjų ir dviračių eismas.



2 pav. Rekomendacinis Neries g. pjūvis su siūlomu privažiavimu specialiajam ir aptarnaujančiam transportui

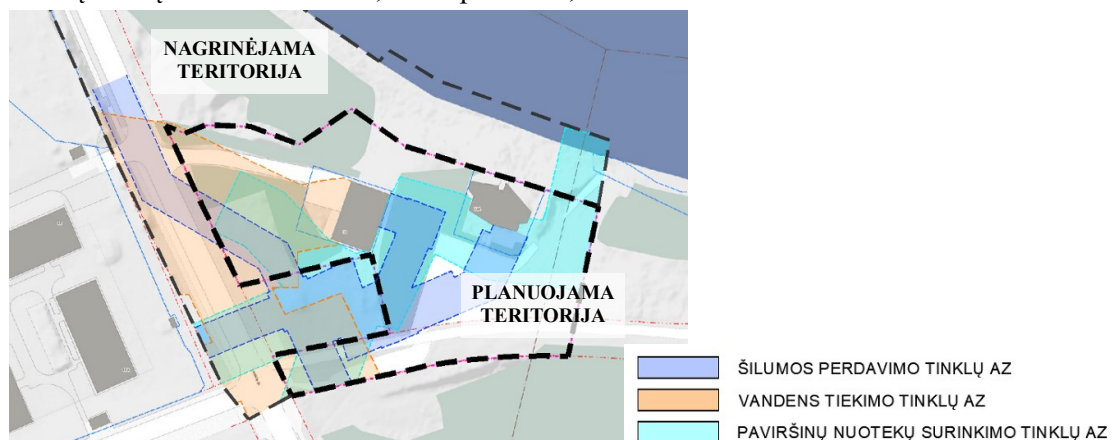
Detalioju planu Neries gatvės atkarpai, patenkančiai į planuojamos teritorijos ribas, planuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypas Nr. 7.

Detaliojo plano sprendiniais planuojami susisiekimui skirti servitutai Nr. S1, Nr. S2 ir Nr. S3 (tarnaujantys, 215), suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, eiti pėsčiųjų taku.

Sklype Nr. 1 ir sklypo Nr. 4 reglamentinėje zonoje Nr. 4.2, greta gaisrinio apsisukimo aikštelės, numatoma galimybė įrengti antžemines laikino automobilių stovėjimo vietas, laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų. Antžeminės automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: Verkių gatvėje, sklypuose ir gretimoje teritorijoje nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai, žemės sklypuose esantys pastatai prijungti prie centralizuotų miesto sistemų. Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus remontuojamų/ rekonstruojamų pastatų energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, esamų tinklų rekonstravimo ar, esant poreikiui, iškėlimo.



3 pav. Magistralinių tinklų apsaugos zonų schema

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-10	21

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose nutiesti magistraliniai šilumos perdavimo, vandens tiekimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, kuriems galioja apsaugos zonos (žr. 3 pav.). Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-01-15 sąlygų Nr. REG310885 reikalavimus, planuojamoje teritorijoje dėl esamų inžinerinių tinklų galioja LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių požeminių elektros kabelių ir įvadų į sklypus.

Techniniu projektu, konkretizuojant remontuojamų/ rekonstruojamų pastatų parametrus ir energetinius poreikius, bus sprendžiama dėl esamų tinklų rekonstravimo ar naujų tinklų projektavimo poreikio, tinklų įrengimo vietos bei jų eksploatacijai reikalingų servitutų, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi.

Techninio projekto etape būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų pagal LR energetikos ministro 2021-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų „Elektros apsaugos taisyklių“ reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2024-01-19 sąlygomis Nr. REG311891 planuojamai teritorijai galioja LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų ir įvadų. Vakariniėje planuojamos teritorijos dalyje nutiesti magistraliniai d 500 mm ir d 600 mm vandentiekio tinklai, Pagrindiniame brėžinyje pažymėta inžinerinių tinklų apsaugos zona. Žemės sklypuose Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2 (Verkių g. 72A) stovi esami pastatai - statybos ribos ir zonos planuojamos atsižvelgiant į esamo užstatymo parametrus, naujas užstatymas neplanuojamas.

Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Verkių g. (preliminari prisijungimo vieta x=6066633, y=583289), o nuotekų nuleidimas – į esamus bešeimininkius buitinių nuotekų tinklus, esančius Trinapolio g., už ~ 0,26 km (preliminari prisijungimo vieta x=6066567, y=583118). Jungiantis prie bešeimininkių tinklų ir atsiradus šių tinklų savininkui, turės būti gautas sutikimas dėl prisijungimo raštu: jei savininkas/ statytojas – fizinis asmuo, gauti raštišką, notaro patvirtintą sutikimą, jeigu juridinis – gauti raštišką, įmonės atspaudu (jei turi) patvirtintą sutikimą.

Techninio projekto etape lauko gaisrų gesinimui bus konkretizuoti poreikiai, detalizuojama pagal techninėse sąlygose pateiktus reikalavimus ir pagal poreikį, suprojektuoti ir įrengti antžeminiai gaisriniai hidrantai ant esamo d225 mm žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas įrengtas už ~ 100 m, kitapus Verkių g., žemės sklype Verkių g. 68 (žr. sk. 8. Priešgaisrinės saugos reikalavimai).

Techninio projekto etape geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai bus projektuojami kompleksiskai, konkretizavus užstatymo energetinius poreikius, gavus technines prisijungimo sąlygas. Lauko gaisrų gesinimui vandens poreikis, hidrantų kiekis ir vieta parenkami techninio projekto etape.

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

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2024-01-15 sąlygomis Nr. REG310861, planuojamai teritorijai galioja LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų ir įvadų. Centrinėje ir rytinėje planuojamos teritorijos dalyse nutiesti magistraliniai d 400 mm ir d 600 mm paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, Pagrindiniame brėžinyje pažymėta inžinerinių tinklų apsaugos zona. Žemės sklypuose Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-11	21

(Verkių g. 72A) stovi esami pastatai - statybos ribos ir zonos planuojamos atsižvelgiant į esamo užstatymo parametrus, naujas užstatymas neplanuojamas.

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

Jei dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamoje teritorijoje esančius d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklus. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

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

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2024-01-22 sąlygomis Nr. REG312131, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

Techninio projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-01-18 planavimo sąlygomis Nr. REG311668, planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų šilumos perdavimo tinklų ir įvadų. Dalis esamų tinklų – neveikiantys, tačiau kol tinklai nedemontuoti, jiems galioja apsaugos zonos, grafiškai pažymėtos ir Pagrindiniame brėžinyje.

Žemės sklypuose Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2 (Verkių g. 72A) stovi esami pastatai - statybos ribos ir zonos planuojamos atsižvelgiant į esamus pastatų – 1-ojo pakėlimo siurblynės, unikaliu Nr. 1098-8011-4018, ir gelbėjimo stoties, unikaliu Nr. 1098-0026-3016, parametrus, architektūros elementų projekcijas, modernizavimo galimybę. Techninio projekto etape, realizuojant detaliojo plano sprendinius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl esamų šilumos tiekimo tinklų perkėlimo ar pereinamojo kanalo (kolektoriaus) įrengimo poreikio, esamų tinklų rekonstravimo, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su AB „Vilniaus šilumos tinklai“.

4. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkcijos 2024-01-23 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG3125320 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos respublikos saugomų

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas AR-12	Lapų 21
DP				

teritorijų įstatymu, Saugomų teritorijų tipiniu apsaugos reglamentu, Verkių regioninio parko nuostatomis ir atitinka Verkių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00054273, patvirtinto 2009-05-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 492) ir plano korektūros (reg. Nr. T00083501, patvirtintos 2019-04-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 375), Verkių regioninio parko tvarkymo plano (reg. Nr. T00054277, patvirtinto 2009-06-22 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-342) ir plano korektūros (reg. Nr. T00083532, patvirtintos 2019-06-12 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-362), sprendinius.

Verkių regioninio parko tvarkymo plano ir korektūros sprendiniais sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 patenka į rekreacinės paskirties urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zoną NRu, gretima valstybinės žemės teritorija - į žemės ūkio paskirties apsauginių agrarinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo bendrojo apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną ŽAb.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų tipiniu apsaugos reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos vyriausybės 2004-08-19 nutarimo Nr. 996, (toliau – Reglamentas) V sk. 29.2 p. apibrėžta galima veikla Urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonoje (NRu):

- statomi stovyklaviečių, kempingų, turizmo centrų, poilsio namų ar kitokių stacionarių rekreacinių statinių kompleksai;
- kuriama intensyviai lankyti pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra;
- rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis.

Vadovaujantis Verkių regioninio parko nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-07-19 nutarimu Nr. 855, 30 p., **urbanizuojamose rekreacinėse teritorijose, numatytose regioninio parko planavimo schemoje (ribų ir tvarkymo planuose), įrengiami paplūdimiai, statomi lieptai, leidžiama naujų rekreacinių pastatų statyba, nustatant, kad vyraujanti (ne mažiau kaip 80 %) rekreacinio pastato ar pastatų komplekso paskirtis turi būti poilsio arba gydymo.**

Vadovaujantis Reglamento IV sk. 21 p., apsauginės agrarinės teritorijos (įsiterpusios miškuose) - tai apsauginėse draustinių zonose esančios agrarinės žemės. Reglamento 21.1. p. apibrėžti reikalavimai Bendrojo apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zonai (ŽAb):

- draudžiama naikinti medžių grupes, keisti į žemės ūkio naudmenas kaip miško žemė inventorizuotus plotus ir krūmynus buvusiose žemės ūkio naudmenose, išskyrus tvarkymo priemones, skirtas biologinei įvairovei apsaugoti;
- draudžiama sausinti ir versti kitomis naudmenomis pelkutes, didesnes kaip 0,5 hektaro, ir jų apypelkius, naikinti ar keisti pelkių augaliją, kasti durpes, kultūrinti ir versti kitomis naudmenomis natūralias pievas;
- rekomenduojama ir skatinama didinti miško želdinių plotą, žemėtvarkos projektuose numatoma formuoti vietinės reikšmės gamtinio karkaso elementų tinklą;
- leidžiama remontuoti esamas ir įrengti naujas sausinimo sistemas, išskyrus atvejus, numatytus Reglamento 21.1.2 papunktyje;
- jeigu ši zona išskiriama polderiuose, papildomai draudžiama suarti pievas, tačiau leidžiama persėti žolyną, draudžiama įrengti galvijų vasaros aikšteles, nesutvarkius nuotekų surinkimo ir kenksmingumo šalinimo įrenginių, pievos šienaujamos ir nuolat ganomos, skatinama nenaudoti pesticidų ir kitų chemikalų.

Atsižvelgiant į Verkių regioninio parko planavimo dokumentų sprendinius ir Saugomų teritorijų tipinio apsaugos reglamento reikalavimus, detaliuoju planu nekeičiamos esamos žemės sklypų Verkių g. 51 (sklypas Nr. 1) ir Verkių g. 72A (sklypas Nr. 2) ribos ir plotai, žemės paskirtis, paliekamas esamas rekreacinių teritorijų žemės naudojimo būdas. Statybos ribos ir zonos nustatomos pagal esamų pastatų parametrus, architektūros elementų projekcijas, įvertinus pastatų modernizavimo galimybę.

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-13	21

Valstybinės žemės dalyje planuojami atskirųjų želdynų sklypai Nr. 3 ir Nr. 4, valstybinių miškų sklypai Nr. 5 ir Nr. 6 bei susisiekimui skirtos teritorijos – Neries gatvės sklypas Nr. 7, servitutai, gaisrinio apsisukimo aikštei skirta zona Nr. 4.2 (esamos asfaltuotos aikštelės vietoje).

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-12-07 įsakymu Nr. 30-2793/23 patvirtintos „nagrinėjamos teritorijos“ ribos apima Neries pakrantę ir ribojasi su Natura2000 teritorija – Neries upe, tačiau šioje zonoje rengiamu detaliuoju planu sprendiniai nenumatomi. Teritorijai galioja „Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detalusis planas“, reg. Nr. T00075820, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015-04-15 sprendimu Nr. 1-2361, kuriuo suplanuota inžinerinės infrastruktūros (II) teritorija, numatant prieplaukos vietą. Detaliuoju planu sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomi esamo užstatymo rodikliai, neplanuojama nauja statyba, planuojama teritorija tiesiogiai nesiriboja su Natura2000 ir nuo jos yra nutolusi ~ 15-17 m, todėl detaliojo plano sprendiniai įtakos Natura2000 teritorijai ir jos apsaugai neturės. Planuojamos teritorijos sklypams nustatomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V sk. „Saugomos teritorijos“ 23 skirsnio „Valstybiniai parkai“ apribojimas.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2024-01-18 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG311715 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Planuojama teritorija Bendrojo plano sprendiniais patenka į **riboto geoekologinio potencialo** nacionalinės svarbos migracijos koridorių bei į želdynų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną.

Žemės sklypuose Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2 (Verkių g. 72A) stovi esami pastatai. Detaliuoju planu užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai, statybos ribos ir zonos nustatomos pagal esamų pastatų – 1-ojo pakėlimo siurblinės, unikaliu Nr. 1098-8011-4018, ir gelbėjimo stoties, unikaliu Nr. 1098-0026-3016, parametrus. Priklausomųjų želdynų normos rekreacinių teritorijų naudojimo būdo sklypams nustatytos vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“ (toliau – Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 aktualios redakcijos, priedu - $\geq 40\%$.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms priklausomųjų želdynų norma Apraše neregamentuota, todėl detaliuoju planu nustatomas 0 %; Neries gatvės koridoriuje (sklypas Nr. 7) želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540, ir išduotomis planavimo sąlygomis, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos negali būti koreguojamos ar tikslinamos, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo žemėlapis ir (ar) schema, todėl detaliojo plano sprendiniais paliekamos galiojančiu detaliuoju planu, reg. Nr. T00075820, nustatytos, su planuojamos teritorijos šiaurės rytine riba sutampančios, Neries upės apsaugos juosta ir zona (žr. Pagrindinį brėžinį).

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu – teritorijoje ir ją ribojančioje Verkių gatvėje yra esami centralizuoti inžineriniai tinklai, užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, todėl bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių nuotekų šalinimas ir paviršinių nuotekų surinkimas.

Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvių potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenimis (<https://potvyniai.aplinka.lt/map>) planuojama teritorija šiaurės rytinė dalis neįžymiai patenka į ekstremalių situacijų (0,1 %) tikimybės sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės teritoriją; nepatenka į užliejamas priekrantės teritorijas ar į ledo sangrūdų potvynių teritorijas. Detaliojo plano sprendiniais naujas užstatymas neplanuojamas, esamas pastatas - gelbėjimo stotis, unikaliu Nr. 1098-0026-3016, - patenka į itin mažos tikimybės potvynių zoną. 2021 m parengti

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-14	21

projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (išsamiau žr. atitikimą Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygų reikalavimams), įvertintos geologinės ir hidrogeologinės sąlygos.

Planuojamos teritorijos sklypuose Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2 (Verkių g. 72A) iš viso auga 5 lapuočiai, o greta valstybinėje žemėje – dar 8 želdiniai. Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai, medžių inventorizacija ir arboristinis vertinimas (aut. MB „Balti sprendimai“) pateikiamas prieduose. Dauguma medžių – jauni, keletas – pusiau brandūs. Dauguma medžių – patenkinamos būklės, auga prastomis sąlygomis ir neturi perspektyvos. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 5 punktu rekreacinėse ir atskirųjų želdynų teritorijose saugotini didesnio kaip 12 cm skersmens uosiai ir klevai. Planuojamoje teritorijoje išsaugomi medžiai Nr. 2, Nr. 9, Nr. 10 ir Nr. 13, dėl nesaugotinių medžių Nr. 1, Nr. 3 – 8, Nr. 11, Nr. 12 tvarkymo (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybės ir k. t.) sprendžiama techninio projekto etape, priklausomai nuo projekto sprendinių. Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

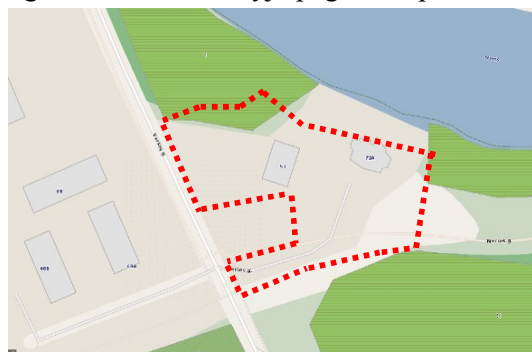
Medžiai, augantys planuojamuose miškų ūkio paskirties sklypuose Nr. 6 ir Nr. 7, grafiškai Pagrindiniame brėžinyje neišskiriami, kadangi visi yra išsaugomi – medžių priežiūra ir tvarkymas valstybinės reikšmės miške vykdomas atskirais miškotvarkos projektais, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo reikalavimais.

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

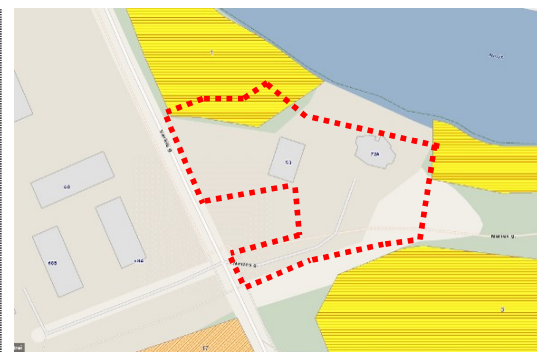
Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos 2024-01-15 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310926 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenimis (M-GIS), LR miškų įstatymu, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei galiojančiais planavimo dokumentais – Vilniaus miesto savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms sąrašu ir schema (patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-23 nutarimu Nr. 411) bei Vilniaus miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997-10-23 nutarimu Nr. 1154 su vėlesniais pakeitimais).

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) duomenimis į planuojamos teritorijos šiaurės ir šiaurės rytų dalis patenka valstybinės reikšmės miškai (žr. 4 pav.); pagal ūkininkavimo režimą ir pagrindinę funkcinę paskirtį miškai priskirti II B rekreacinių miškų grupės miestų miškų pogrupiui (žr. 5 pav.). Valstybinės reikšmės miško plotai grafiškai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje pagal Geoportal erdvinius duomenis.



4 pav. Valstybinės reikšmės miškai



5 pav. Rekreaciniai – miesto miškai

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-15	21

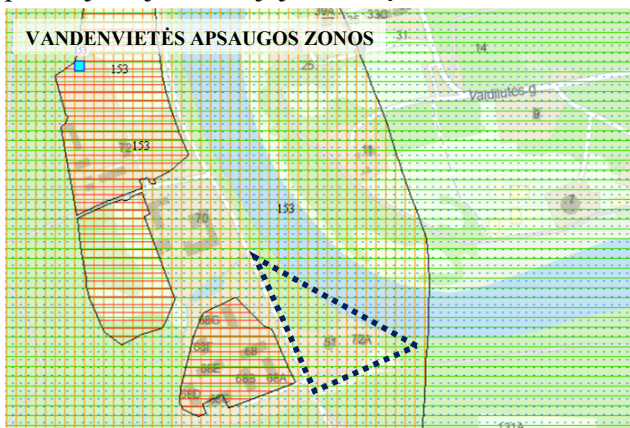
Vadovaujantis Miškų įstatymo 4 str. 10 p. valstybinės reikšmės miškai išimtinė nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, todėl detaliojo plano sprendiniais, siekiant atidalinti valstybinių miškų plotus, planuojami miškų ūkio paskirties rekreacinių miškų naudojimo būdo (M2) sklypai Nr. 5 ir Nr. 6. Detaliojo plano sprendiniais miško žemė kitomis naudmenomis nekeičiama.

Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 3 str. 3 p. apibrėžta II grupės (specialios paskirties) rekreacinių miškų (B) sąvoka: *tai yra miško parkai, miestų miškai, valstybinių parkų rekreacinių zonų miškai, rekreaciniai miško sklypai ir kiti poilsiui skirti miškai. Ūkininkavimo tikslas – formuoti ir išsaugoti rekreacinę miško aplinką. Šios miškų grupės medynuose draudžiami plynieji pagrindiniai miško kirtimai, o gamtinės brandos nepasiekusiuose medynuose draudžiami atvejiniai pagrindiniai miško kirtimai. Kirtimus draudžiama vykdyti poilsavimo sezono metu, išskyrus stichinių arba biotinių veiksnių sudarkytus medynus.*

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-01-25 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG313042 reikalavimais.

- punkto Nr. 1 ir Nr. 5 reikalavimais, panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymu Nr. 1-248, taip pat vadovautasi Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Valstybinės geologinės informacinės sistemos (GEOLIS) duomenimis analizuojama teritorija patenka į Vilniaus (Trinapolio) požeminio vandens vandenvietės Nr. 153 apsaugos zonos 2-ąją, 3A ir 3B juostas (žr. 6 pav.). Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis planuojamoje teritorijoje židinių nėra.



6 pav. Požeminio vandens vandenviečių žemėlapio fragmentas; šaltinis - lgt.lt/epaslaugos

- punkto Nr. 2 ir 3 reikalavimais, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti įvertinus, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės sanitarinės apsaugos juostą, todėl vandenvietės būklei, išteklių ir vertingųjų savybių apsaugai nustatyti ūkinės veiklos vykdymo sklypuose apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, įstatymo 106 str. reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais numatoma netarši rekreacinė veikla, neplanuojamas atliekų laikymo aikštelės ar sąvartyno įrengimas. Užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų buitinių nuotekų šalinimo tinklų; teritorijoje neplanuojama vykdyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio 5 dalyje nurodytų veiklų.

- punkto Nr. 4 reikalavimais įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos – 2021 m parengtos ataskaitos (aut. „UAB „Geoinžinerija“): „Pastatas 1-ojo pakėlimo siurblynė, Verkių g. 51, Vilniaus m. Projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, priskirti III geotechninei

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-16	21

kategorijai“, tyrimų Nr. 31049-2021, ir „Gelbėjimo stoties pastatas, Verkių g. 72A, Vilniaus m. Projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, priskirti III geotechninei kategorijai“, tyrimų Nr. 28333-2021.

Geomorfologiniu požiūriu teritorija yra holoceno ir vėlyvojo ledynmečio, paskutiniojo apledėjimo fluvio-glacialinių lygumų, Vilnios lygumos, Neries vidurupio slėnio viršsalpinėje terasoje, dešiniajame Neries šlaite. Teritorijos natūralus paviršius pakeistas komunikacinių klijimo ir pastatų statybų metu.

Geologiniu požiūriu sklypuose Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A sutikti technogeniniai (t IV) ir aliuviniai (a III bl) dariniai. Augalinis sluoksnis (dirvožemis) padengęs visą Verkių g. 51 teritoriją 0,10 – 0,15 m storio, o Verkių g. 72A – 0,2 m storio sluoksniu. Piltinis gruntas Verkių g. 51 aptiktas iki 5,2 - 8,0 m gylio, po piltiniu gruntu iki pragręžto 9,0 – 12,0 m gylio aptikti aliuviniai dariniai daugiausiai sudaryti iš rupaus grunto, tačiau lokaliai sutinkamas ir smulkus. Sklype Verkių g. 72A technogeniniai dariniai sutinkami po dirvožemiu ir yra sudaryti iš rupaus grunto. Po technongeniniais dariniais vyrauja aliuviniai, daugiausiai sudaryti iš rupaus grunto, tačiau lokaliai sutinkamas ir smulkus.

Hidrogeologinės sąlygos. 2019 metų spalio mėnesį vykusių lauko darbų metu sklype Verkių g. 51 požeminis vanduo sutiktas 5,2 – 7,2 m (90,68 – 94,86 m abs. a.) gylyje nuo esamo žemės paviršiaus. Vandenį talpina įvairios sudėties rupios aliuvinės nuogulos. Vandeningo sluoksnio apatinė vandenspara nepasiekta. 2021 metų rugpjūčio mėnesį vykusių lauko darbų metu požeminis vanduo Verkių g. 72A sutiktas 3,50 m (88,89 m abs. a.) gylyje nuo esamo žemės paviršiaus. Sklypuose sutiktas gruntinis vanduo turi ryšį su upės vandenimis ir į jį išsikrauna.

Tyrimų išvadomis, tirtose teritorijose lietingais laikotarpiais ir pavasarinio polaidžio metu aeracijos zonoje gruntinio vandens lygis gali pakilti apie 2 m virš lauko darbų metu nustatyto lygio. Geotechniniu požiūriu pagal STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ 2 priedą inžinerinės geologinės sąlygos sklypuose yra sudėtingos: sklype Verkių g. 51 - dėl didelio storio piltinio grunto, ir šalia esančio stataus šlaito, sklype Verkių g. 72A – dėl sklypo reljefo ir aktyvių geologinių procesų. Pamatų pagrindais nereikėtų naudoti technogeninių labai purių ir purių gruntų (IGS-1). Naudojant pamatų pagrindais silpnus gruntuos (rekomenduojame) pamatų parinkimui atlikti detalius skaičiavimus, galimos nedidelės pagrindo deformacijos.

Išvadose atkreipiamas dėmesys į vykstančius bei praeityje vykusius ir pasikeitus gamtinėms sąlygoms galinčius atsinaujinti geologinius procesus ir reiškinius, siūloma parinkti geotechninius sprendinius jų stabilizavimui ir prevencijai; ypač svarbu sutvarkyti erozijos pažeistus šlaitus, bei numatyti prevencines priemones jų apsaugojimui - reikalingas paviršinio vandens surinkimas ir nuvedimas, apsauga trukdanti paviršinių vandenų srautams patekti ant žemiau sklypo esančių šlaitų.

5. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-01-19 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG311839, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punktų Nr. 1 reikalavimais planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamas žemės sklypų Nr. 1 ir Nr.2 rekreacinių teritorijų naudojimo būdas, planuojami miškų ūkio paskirties ir atskirųjų želdynų naudojimo būdo sklypai. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje galimi poilsio paskirties pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Techninio projekto etape, konkretizuojant gerbūvio įrengimą, esant poreikiui bus sprendžiama dėl esamų inžinerinių tinklų ir su jais susijusių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų išskelimo.

– punkto Nr. 2 reikalavimai. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-17	21

paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius sklypuose, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

- punktų Nr. 3 ir Nr. 4 reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniais planuojami rekreacinio naudojimo būdo, atskirųjų želdynų ir miškų sklypai, susisiekimui skirtos teritorijos. Detalioju planu numatoma poilsio veikla, pritaikant esamus pastatus Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A. Remiantis Vilniaus m. savivaldybės interaktyvių triukšmo žemėlapių (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>) duomenimis planuojamos teritorijos vakarinė dalis neįžymiai veikiama Verkių gatve pravažiuojančio bendramiestinio transporto triukšmo, tačiau esamos triukšmo vertės nesiekia, o rekreacinio naudojimo būdo sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra ženkliai mažesnės, už ribines vertes, reglamentuojamas pagal Lietuvos higienos normą HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Dėl riboto sklypo Nr. 1 ploto detalioju planu numatomas laikinas automobilių stovėjimas, o sklype Nr. 2 automobilių stovėjimo vietų neplanuojama; esama asfaltuota aikštelė prie sklypo Nr. 2 pertvarkoma gaisrinei saugai užtikrinti, laikinai specialiajam ir aptarnaujamam transportui privažiuoti. Prognozuojama, kad dauguma lankytojų atvyks bemotorėmis transporto priemonėmis, pėsčiomis ar vandens transportu, ateityje įrengus prieplauką Neries upėje.

Gretimybėse arčiausiai stovintys gyvenamieji pastatai – daugiabučių namų kvartalas kitapus Verkių gatvės, esantis už $\geq 36 - 40$ m nuo planuojamos teritorijos ribos. Prognozuojama, kad dėl numatomos vykdyti veiklos ir viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuojančių ir su planuojamos teritorijos veikla susijusių autotransporto srautų sukeliamas triukšmo lygis dienos, vakaro ir nakties laikotarpiais artimiausių esamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1-os lentelės 1-ą ir 4-ą punktus. Gyvenamojoje aplinkoje vyraujančiu išliks esamų autotransporto srautų Verkių gatvėje sukeliamas triukšmas.

Techniniame projekte rekomenduojamos kompensacinės triukšmo sklaidos mažinimo priemonės (pastatuose ir teritorijoje):

- *spřesti dėl padidintos garso izoliacijos langų įrengimo poreikio;*
- *projektuoti tylesnę asfalto dangą planuojamoje teritorijoje (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“);*
- *statybos darbų metu siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.*

Esamų transporto srautų keliamas triukšmas - bendramiestinė problema, kurią planuojama spřesti kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, gerinant eismo sąlygas, didinant saugumą: mieste įgyvendinami Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategija (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planas 2019 - 2023 m. (patvirtintas 2019-12-04 sprendimu Nr. 1-296), taikomi „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principai.

Oro taršos vertinimas planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atliktas remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje www.gamta.lt pateiktais oro taršos žemėlapiais („2019 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje“; atnaujinta 2021-08-18). Žemėlapių duomenimis,

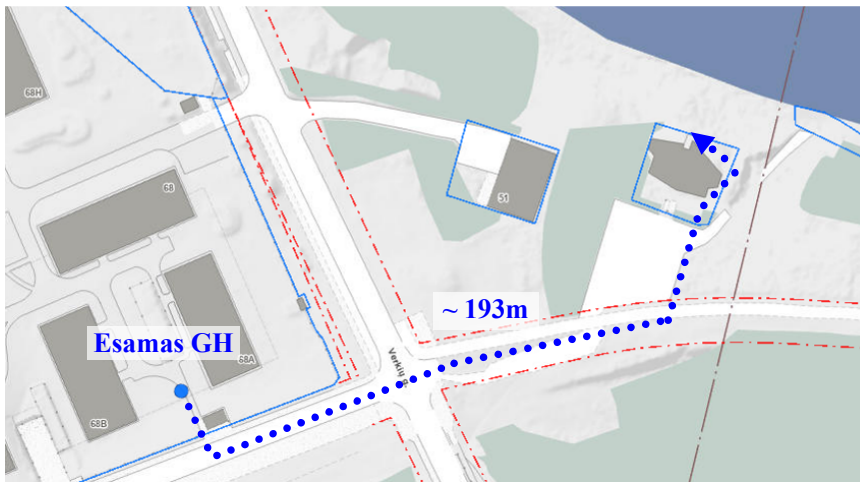
Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-18	21

analizuojamoje teritorijoje fiksuojamos ženkliai mažesnės vidutinės metinės vertės, todėl prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos susidarys minimalios koncentracijos aplinkos ore ir neviršys užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo”.

6. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-01-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312464 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 6-toji komanda), esanti P. Vileišio g. 20A, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 3,8 km.



7 pav. Esamo gaisrinio hidranto vieta; <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas>

Esamų pastatų gaisrinei saugai reikalingas vandens kiekis, gaisrinių hidrantų skaičius ir vieta, gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi techninio projekto stadijoje, pastatus pritaikant poilsio paskirčiai, ir sprendžiant dėl inžinerinių tinklų išdėstymo teritorijoje pagal techninėse sąlygose pateiktus reikalavimus; esant poreikiui, antžeminiai gaisriniai hidrantai gali būti projektuojami ir įrengiami ant esamo d225 mm žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Planuojamas vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 10 l/s, todėl vandens tiekimas galimas iš vieno hidranto. Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra kitapus Verkių g., žemės sklype Verkių g. 68, įrengtas už ~ 193 m iki tolimiausio Verkių g. 72A pastato taško (žr. 7 pav.).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (toliau – Taisyklės), patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis). Pagal Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-19	21

privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Gaisrinės technikos privažiavimai prie esamų įveiklinamų pastatų galimi iš Verkių ir Neries gatvių; Neries gatvės vakarinėje atkarpoje siūlomas įrengti 3,5 m pločio privažiavimas (žr. rekomendacinius Neries g. pjūvius prieduose). Detaliuoju planu reglamentuojamas pastatų aukštis – 7,1 m ir 13,26 m/ 2 aukštai, pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m, todėl, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.2 punktu, kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti sklypų Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2 (Verkių g. 72A) gaisrinio pasiekiamumo spinduliai, siūlant esamoje aikštelėje įrengti 15x15 m gaisrinio automobilio apsisukimo vietą/ aikštelę.

Tikslūs gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninių projektų studijoje, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintus „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Priešgaisriniai privažiavimai projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Neišlaikant norminių atstumų, būtina užtikrinti gaisro plitimo į gretimus pastatus privalomuosius reikalavimus pagal „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 93 ir 94 punktus.

7. ŽEMĖTVARKA

Planuojamoje teritorijoje esantis žemės sklypas Verkių g. 51 nuosavybės teise priklauso „Escape Velocity“, UAB (a. k. 306062474), sklypas Verkių g. 72A - Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėtinis – Vilniaus miesto savivaldybė (a. k. 111109233).

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos esamos žemės sklypų Nr. 1 (Verkių g. 51) ir Nr. 2 (Verkių g. 72A) ribos ir plotai, paliekama esama *kita* paskirtis, *rekreacinių teritorijų* naudojimo būdas. Gretimoje valstybinėje žemėje planuojami sklypai:

- vadovaujantis Bendruoju planu, planuojami atskirųjų želdynų naudojimo būdo sklypai Nr. 3 ir Nr.4, išskiriant susisiekimo ir inžinerinių tinklų naudojimo būdo teritoriją Nr. 4.2 esamos asfaltuotos aikštelės vietoje, siekiant užtikrinti sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 pasiekiamumą gaisrinės saugos atžvilgiu, specialiajam ir aptarnaujančiam transportui privažiuoti;
- vadovaujantis Miškų įstatymo 4 str. 10 p., valstybinės reikšmės miškų plotams planuojami miškų ūkio paskirties rekreacinių miškų naudojimo būdo (M2) sklypai Nr. 5 ir Nr. 6;
- esamų Neries gatvės raudonųjų linijų ribose planuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų naudojimo būdo sklypas Nr. 7.

Teritorijoje planuojami servitutai: Nr. S1, Nr. S2 ir Nr. S3 (tarnaujantys, 215) – suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

Žemėtvarkiniai sprendiniai grafiškai atvaizduoti Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinyje, kuris paaiškina ir papildo sprendinių Pagrindinį brėžinį.

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP			AR-20	21

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

V skyrius „Saugomos teritorijos“:

- Valstybiniai parkai (23 skirsnis).

VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“

- Miško žemė (3 skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (11 skirsnis).

Nekilnojamojo turto registro duomenimis žemės sklypuose Verkių g. 51, kadastriniu Nr. 0101/0018:31, ir Verkių g. 72A, kadastriniu Nr. 0101/0018:56, registruotas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų V skyriaus pirmojo skirsnio apribojimas „Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos“ detaliuoju planu naikinamas, vadovaujantis 2023-09-12 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM-2244/1, kuriuo pakeistos Vilniaus Kalvarijų komplekso u. k. 4097 vertybės teritorijos ribos - **sklypai Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A į NKV teritorijos ribas nebepatenka.**

Nekilnojamojo turto registro duomenimis žemės sklype Verkių g. 72A, kadastriniu Nr. 0101/0018:0056, registruotas VI skyriaus trečiojo skirsnio specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas „Miško žemė, tačiau **miškų ūkio naudmenys NT registre neregistruoti**, Geoinformacijos apie miškus (M-GIS) ir REGIA duomenimis bei natūroje miško žemės ir (ar) **miškų plotų sklypo ribose nėra – sklypo apribojimas detaliuoju planu naikinamas.**

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

Igyvendinant VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2024-01-19 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG311944 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“ - naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais naujas užstatymas neplanuojamas, teritorijoje esamų pastatų maksimali aukščio altitudė ≤ 106,75 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. S

PDV

V. M

– B.

Stadija	Apie 1 ha teritorijos šalia Verkių g. 51 ir Verkių g. 72A detaliojo plano	SMA-23/32	Lapas	Lapų
DP	koregavimas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Sprendinių aiškinamasis raštas		AR-21	21