

„APIE 1,9 HA TERITORIJOS PRIE PABARĖS GATVĖS DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO  
PAGRINDU“ TPD Nr. K-VT-13-23-79

**PAAIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2024-08-08

(data)

**9 versijoje pataisymas pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos nepritarimo  
raštą 2024.05.15 Nr. REG329717 (2024-05-15 Nr. A682E-103/24(2.15.1.42E-TPS).**

**1. Nederinimo motyvas:**

*Pakartotina pastaba. Atliekant šlaitų analizę, vadovaujantis pasirinktais reljefo profilio pjūviais, neteisingai nustatyti šlaitai – nenustatyta šlaitų, kurie yra statesni nei 10°. Neteisingai įvertintas šlaitų atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrajame plane (toliau – Bendrasis planas) nurodytiems kriterijams. Prašome tikslinti šlaitų analizę.*

***Būtina įvertinti Bendroju planu nustatytus šlaitų kriterijus Būtina nustatyti šlaitus, statesnius nei 10°, ir taikyti jiems Bendrajame plane nurodytą šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.***

*Tokiu būdu nustačius šlaitų ir (ar) jų paribių juostą reikia formuoti statybos zoną ir ribas ir taikyti Bendrojo plano nurodytą šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.*

*Šlaitų analizėje nėra pateikta šlaitų ir (ar) jų paribių juosta, nėra aišku, ar tikrai esamo neeksploatuojamos (faktiškai apgriuvusios) sodybos vietoje galima daugiabutė statyba tokia apimtimi kaip numatyta detaliojo plano sprendiniuose.*

**Pastaba įvertinta:**

Detalusis planas papildytas nauju dokumentu: „Pabarės g. šlaitų tyrimo ataskaita 2024726“, kurį atliko arch. Dr. Gintaras Stauskis (žiūr. Priedą 01). Šiame tyrime nustatyta šlaitų, statesnių nei 10°, zona. Šlaitai nagrinėti pagal Bendrojo plano brėžinyje „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“ nužymėtus šlaitus. Nustatinėjant šlaitų juostą, įvertinta Bendroju planu 71 p. nustatyta šlaitų sąvoka, kad „Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha <...>“. **Vadovaujantis šia sąvoka įvertinti kriterijai: nuolydis; vidutinis aukštis; užimamas plotas; šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimų taikymas.**

Nustačius šlaitų juostą, detalajame plane taikomas Bendrajame plane nustatytas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. **Vadovaujantis Bendroju planu** ir VMŠA vyriausiojo specialisto K. Buivydo 2024-04-18 raštu Nr. A51-58267/24(2.15.1.21E-TPS) (žiūr. Priedą 06), **planuojamai teritorijai taikomas Bendrojo plano šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamento 71.5 punktas.**

Bendrojo plano 71.5 p. numatyta, kad „Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadamis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu;

71.5.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadamis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio eksperto vertinimo išvadą.

**Atitinkamai papildytas DP pagrindinis brėžinys ir patikslintas aiškinamasis raštas (žiūr. 5 ir 23 psl.).**

## **2. Nederinimo motyvas:**

Detaliojo plano aiškinamojo rašto psl. 22 ir 23 nurodoma, kad sprendiniai atitinka kontekstą, tačiau artimiausioje aplinkoje šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje vyrauja ne daugiabutė statyba, o vyrauja sodybinis 2 a. užstatymas, 14 metrų užstatymas nėra vyraujantis, taip pat planuojamas užstatymas labai priartėja prie gretimų žemės sklypų. Kaip matyti iš 3D žemėlapių projektuojama užstatymo vizija konkuruoja su šiaurinėje dalyje esamu užstatymu, kuris yra žemesnis (aukštų sk. ir metrais) ir yra žemesnėje reljefo dalyje. Pateikiamose ištraukose, analizės tekstinėje dalyje ir žemėlapių ištraukose neįvertinamas, neišryškinamas esamas gretimas užstatymas. Tai labiausiai atsiskleidžia šiaurinėje dalyje 1 (vienam) iš 3 (trijų) tūrių priarėjant prie esamo užstatymo ir kaimyninių žemės sklypų ribų Gėlūnų g. 24, Pabarės g. 3, 5, ypač Pabarės g. 7. **Vertinant visą tai aukštingumas metrais ir aukštų skaičius turi mažėti, ypatingai šiaurinėje planuojamo sklypo (Nr. 0101/0071:254) dalyje.** Be viso to į detaliojo plano galiojimo ribą patenka gretimo žemės sklypo Pabarės g. 7 (kad. Nr. 0101/0071:261) užstatymas. Prašome patikslinti šią susidariusią situaciją ir patikslinti informaciją dėl trečiųjų asmenų interesų užtikrinimo, įtakos gretimam esamam užstatymui.

## **Pastaba įvertinta:**

Urbanistinio konteksto analizė atlikta **kvartale, kurį riboja Gėlūnų, Kaminkelio, Pabarės ir Žirnių gatvės**. Aiškinamojo rašto 2.4. skyriuje yra pateikta esamo užstatymo analizė (žiūr. aiškinamojo rašto 10-14 psl.). Šioje analizėje ir „Urbanistinio konteksto fotofiksacijoje“ (žiūr. Priedą 02) **yra įvertintas esamas gretimas užstatymas šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje**. Pastatai esantys kaimyniniuose sklypuose Pabarės g. 5 ir Pabarės g. 7 yra avarinėje būklėje, labai seni ir apleisti, **visiškai iškritę iš nagrinėjamo kvartalo urbanistinio konteksto - greta stovinčių daugiabučių bei mažaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų** (žiūr. Esamo užstatymo analizę ir „Urbanistinio konteksto fotofiksaciją“).

Vilniaus miesto bendrajame plane nagrinėjamame kvartale, tarp Kaminkelio ir Žirnių gatvių, numatyta **vidutinio ir intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona (ne ekstensyvaus ar mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona)** su intensyviai naudojamų želdynų zona. Vadovaujantis bendroju planu planuojamam sklypui yra nustatytas **daugiabučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdas**. **Nustatyti užstatymo reglamentai atitinka bendrojo plano nuostatas, bendrojo plano šlaitų reglamentą ir neviršija nagrinėjamo kvartalo urbanistinio konteksto parametrų. Planuojamas**

užstatymas nedaro neigiamo vizualinio poveikio miestovaizdžiui. (žiūr. aiškinamojo rašto 19 - 23 psl. 3.3. skyrių „Planuojamos teritorijos užstatymas“).

**Atsižvelgta į pastabą, pakoreguota užstatymo zona:** nuo sklypo Pabarės g. 7, atitraukiant ją per 12 metrų; nuo sklypo Pabarės g. 5, atitraukiant per 18 metrų (žiūr. *Pagr. brėžinį*). Kaimyniniame sklype Gėlūnų g. 24/26 stovi 3 aukštų dvibutis gyvenamasis namas, nuo šio sklypo užstatymo zona atitaukta per 75 metrus. **Trečiųjų asmenų interesai nepažeisti.**

**Įvertinus urbanistinio konteksto parametrus, atsižvelgta į pastabą:** pakoreguotas leidžiamasis statinių aukštis metrais - iki **12,5**. Detaliuoju planu planuojamas pastatų aukštų skaičius **1-3**.

### **3. Nederinimo motyvas:**

*Nurodyti pastatų šildymo būdą pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (T00082128, 2018-06-28).*

### **Pastaba įvertinta:**

Detaliojo plano aiškinamojo rašto 29 psl. 8 skyrius papildytas pastraipa: „Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (T00082128, 2018-06-28) planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną, galimi du būdai - dujos ir centralizuoti šilumos tinklai. Specialusis planas pažymi, kad visose teritorijose galimi ekologiški aprūpinimo šiluma būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kt.). Detaliojame plane planuojamas šildymo reglamentas – elektra.“

### **Techniniai pataisymai:**

- Patikslintas detaliojo plano pavadinimas pagal nurodytą pavadinimą TPDRIS: „**APIE 1,9 HA TERITORIJOS PRIE PABARĖS GATVĖS DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO PAGRINDU**“.
- Patikslintas planuojamos teritorijos plotas, prirašant žodį „apie“.

*Atkreipiame dėmesį, kad **VMSA 2023-09-04 raštu Nr. A51-140418/23(2.15.1.21-TPP)** pritarė detaliojo plano sprendiniams ir nustatytiems sklypo užstatymo reglamentams.*

**Detaliojo plano sprendinių esmė nesikeitė, todėl visuomenę su teritorijų planavimo dokumento patikslintais sprendiniais supažindinti neprivaloma.**