

Sklypų (kadastro Nr. 0101/0165:440 ir Nr. 0101/0165:511) buvusiuose Bališkių ir Kulokiškių kaimuose detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 7, 17, 24, 26, 29, 35, 46, 47, 49, 50, 56, 59, 62, 66, 70, 80, 84, 91, 92, 107, 113, 114, 115, 124, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 ir 151 inicijavimo sutarties pagrindu		
Eil. Nr.	Pastaba	Komentaras
2023-03-29 Aplinkos apsaugos agentūros pastaba Nr. REG270475		
1.	Vadovaujantis galiojančiu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritorijas, tačiau pagal pateiktą informaciją detalajame plane sunku šias teritorijas identifikuoti ir nustatyti jų ribas. Prašome detaliojo plano brėžiniuose aiškiai pažymėti gamtinio karkaso teritorijų ribas ir joms taikyti Gamtinio karkaso nuostatų ¹ reikalavimus. Šį atsakymą Jūs turite teisę apskųsti teisės aktuose nustatyta tvarka ² .	Detaliojo plano brėžiniuose paryškinta gamtinio karkaso riba.
2023-03-30 UAB "Vilniaus vandenys" pastaba Nr. REG270730		
2.	Projektiniai sprendiniai neatitinka PS reikalavimų projektuoti žiedinį vandentiekio tinklą. Nuo pasijungimo taško turėtumėte projektuoti du vamzdžius, juos žiedinant savo nagrinėjamoje teritorijoje. Ar tikrai jums reikia lauko gaisrų gesinimo nuo VV tinklo, nes reikalavimas žiedinti yra tik dėl gaisrų. Jei lauko gaisrų nereikia, reiktų keisti PS. Nagrinėjamoje teritorijoje yra galimybė pasijungti nuo UAB „Trakų vandenys“ esamų vandentiekio/nuotekų tinklų (jie žymiai arčiau nei UAB „Vilniaus vandenys tinklai“). Siūlyčiau pasikreipti į juos dėl PS išdavimo.	Sprendiniuose rodomos sužiedintas vandentiekis planuojamos teritorijos ribose ir prie planuojami gaisriniai hidrantai.
2023-04-05 UAB "ID Vilnius" pastaba Nr. REG271430		
3.	Nesutampa kai kurios koordinatės lentelėj pagal esamus sklypus ir į sistemą įkeltus duomenis. Kai kurių sklypų plotai neteisingi.	Sprendiniai pakoreguoti.
2023-04-05 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos Nr. REG271446		
4.	Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (reg. Nr. T00086338) (toliau – BP) ir jame funkcinėms zonoms BLŠ-9-1 ir BLŠ-7-1 nustatytais reglamentais, detaliojo plano sprendiniais, prašome planuojamuose komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdo žemės sklypuose Nr. 29, 30 ir 31 įvertinti vieno mažmeninės prekybos objekto bendrojo ploto reglamentą. Pagal BP vieno mažmeninės	Sprendiniuose įvertintas vieno mažmeninės prekybos objekto bendrojo ploto reglamentą.

	prekybos objekto bendrasis plotas – pastato ir jo priklausinių bendrasis plotas, kurį sudaro prekybinės (skirtos mažmeninei prekybai), pagalbinės ir kitos patalpos skirtos pramogoms, paslaugoms ir kt.). Į šias patalpas neįeina administracinės, gyvenamosios ir kitos su prekybos ir paslaugų funkcijomis nesusietos patalpos, taip pat prekybos ir paslaugų objektų funkcionavimui reikalingų automobilių stovėjimo aikštelių plotas.	
5.	Vadovaujantis BP daliai planuojamos teritorijos galioja tekstinis reglamentas Nr. 37 Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimuose yra nustatyta, kad urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą. Detaliojo plano sprendiniuose prašome pažymėti/patikslinti pelkinių lygumų ribas, kurios yra pažymėtos BP režinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, o jeigu jos patenka į planuojamą užstatyti teritoriją, tuomet prašome pateikti pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą.	Detaliojo planos aiškinamajame rašte aprašyta informacija, kad pelkės šioje teritorijoje nėra. Atlikti geologiniai grunto tyrimai.
6.	Vadovaujantis BP daliai planuojamos teritorijos galioja tekstinis reglamentas Nr. 38- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Detaliojo plano sprendinių aiškinamajame rašte teigiame, kad „Nedidelė dalis planuojamos teritorijos patenka į Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo zoną“. Prašome pateikti papildomus paaiškinimus/grafinius žymėjimus pagrindžiančius šį teiginį. Pažymėtina, kad vadovaujantis BP Glaciokarstinėse dubėse ir jų 25 m pločio paribių juostose pastatų statyba negalima	Aiškinamajame rašte pateikta informacija, kad planuojamoje teritorijoje Glaciokarstinių dubių nėra.
7.	Detaliojo plano sprendinių aiškinamajame rašte arba pagrindiniame brėžinyje prašome ištaisyti technines klaidas (pvz., planuojamame sklype Nr. 27 nustatytas užstatymo tankis nesutampa su pagrindinio brėžinio duomenimis, sklypuose Nr. 29, 30 ir 31 aprašytas teritorijos naudojimo tipas, nesutampa su pagrindiniame brėžinyje nustatytu tipu).	Techninės klaidos ištaisytos.
8.	Pagrindiniame brėžinyje prašome papildyti sutartinius žymėjimus (pvz., nėra paaiškinta, kas yra planuojamą žemės sklypą Nr. 27 kertanti stora juoda ištisinė linija).	Pagrindiniame brėžinyje papildyti sutartiniai žymėjimai.

9.	Detaliojo plano sprendinių aiškinamajame rašte teikiate kelis kartus pasikartojančią informaciją, pvz., dėl žemės sklypuose esančių medžių ir krūmų išsaugojimo, taip pat pagrindimą dėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatlikimo. Prašome informaciją dėstyti aiškiai ir glaustai, nekartojant informacijos	Aiškinamasis raštas pakoreguotas pagal pateiktą pastabą.
10.	Brėžinyje aiškiai rodyti ribojančių gatvių pavadinimus, raudonųjų linijų parametrus ir kategorijas	Brėžinys pakoreguotas.
11.	Įvažiavimai/išvažiavimai į sklypus turi būti planuojami vadovaujantis gatvių kategorijomis ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais	Įvažiavimai/išvažiavimai į sklypus planuojami vadovaujantis gatvių kategorijomis ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.
2023-08-13 UAB "Vilniaus vandenys" pastaba Nr. REG290628		
12.	Du vandentiekio vamzdžius (žiedinius) projektuoti tik pagrindinėmis planuojamomis gatvėmis. Įvažose projektuoti vieną vandentiekio vamzdį (hidrantą galima statyti iki 200 m atstumu nuo žiedinio tinklo). 2. Nenumatyti vandentiekio ir nuotekų sprendiniai sklypui Nr.10.	Vandentiekio vamzdžiai (žiediniai) planuojami tik pagrindinėmis planuojamomis gatvėmis. Numatyti vandentiekio ir nuotekų sprendiniai sklypui Nr.10.
2023-08-22 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos Nr. REG291710		
13.	Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (toliau – BP) daliai planuojamos teritorijos galioja tekstinis reglamentas Nr. 37 Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimuose yra nustatyta, kad urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą. Detaliojo plano sprendinių aiškinamajame rašte teigiate, kad „Pagal atliktus geologinius grunto tyrimus planuojamos teritorijos dalyje, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau Bendrasis planas) sprendiniuose pažymėtoje kaip įvairių tipų pelkinės lygumos, pelkių, specifinės augalijos ar durpių klodų nerasta. Šioje planuojamos teritorijos dalyje drėgmės perteklius nesusidaro.“ Atkreiptinas dėmesys, kad topografinėje nuotraukoje, žemės sklypų Nr. 23 ir Nr. 24 dalyje, kurioje yra pažymėta statybos zona, taip pat yra grafiškai pažymėtos ir pelkės ribos, kas prieštarauja pateikiamai tekstinei informacijai. Vadovaujantis BP reglamentu prašome patikslinti pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atlikti pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą.	Patikslinti topo nuotraukos duomenys.

14.	Parodžius įvažiavimus į visus žemės sklypus teikiame pastabas dėl jų: dėl įvažiavimo į žemės sklypą pažymėta Nr. 29, planuoti įvažiavimą ko toliau nuo būsimos pietinėje dalyje ribojančios gatvės, taip pat rodyti įvažiavimą nuo gatvės per servitutą; dėl įvažiavimų į 30, 31 žemės sklypus, jų neplanuoti iš Lentvario gatvės, o planuoti iš vakaruose ribojančios gatvės; prie žemės sklypo Nr. 19, nerodyti įvažiavimo į neplanuojamą žemės sklypą; į žemės sklypus Nr. 23, 24, rodyti įvažiavimą iš akligatvio	Detaliojo planos sprendiniai pakoreguoti pagal pateiktas pastabas.
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

2023-12-10 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos Nr. REG306155

15.	<p>Pakartotinai teikiama pastaba: Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (toliau – BP) daliai planuojamos teritorijos galioja tekstinis reglamentas Nr. 37 Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimuose yra nustatyta, kad urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/ vertinimą. Detaliojo plano sprendinių aiškinamajame rašte teigiame, kad „Pagal atliktus geologinius grunto tyrimus planuojamos teritorijos dalyje, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau Bendrasis planas) sprendiniuose pažymėtoje kaip įvairių tipų pelkinės lygumos, pelkių, specifinės augalijos ar durpių klotų nerasta. Šioje planuojamos teritorijos dalyje drėgmės perteklius nesusidaro.“ Atkreiptinas dėmesys, kad nors pateiktoje atnaujintoje topografinėje nuotraukoje, žemės sklypų Nr. 23 ir Nr. 24 dalyje, žymimos pelkės ribos planuojamuose sklypuose nebeliko, tačiau nebuvo įgyvendintas BP įtvirtintas reikalavimas – patikslintos pelkinių lygumų ribos. Pažymime, kad nagrinėjamu atveju aktualioje teritorijoje turėtų būti analizuojamas visas BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai pažymėtos pelkinės lygumos plotas, o tokiu atveju jeigu jis yra mažinamas, tai turėtų būti pagrįstai patikslinta jo riba. Papildomai atkreipiame dėmesį ir į žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaitoje pateiktas išvadas, kuriose nurodoma, kad tyrimų metu požeminis gruntinis vanduo aptiktas 0,9 – 1,1 m gylyje. Maksimalus prognozinis požeminio vandens lygis gali pakilti apie 0,5 m aukščiau tyrimų metu</p>	Atliktas pelkių ekosistemos ekspertizė/vertinimas.
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

	fiksuoto lygio. Įvertinus išdėstyta aukščiau ir vadovaujantis BP reglamentu prašome patikslinti pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atlikti pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą.	
16.	Planuoti įvažiavimus/išvažiavimus į planuojamus sklypus Nr. 23, 24. Nerodyti brėžinyje Paluknio g. akligatvyje įvažiavimo rodyklę į už DP ribų esamą žemės sklypą.	Detaliojo plano sprendiniai pakoreguoti pagal pateiktas pastabas.
17.	Į sklypus Nr. 30, 31 įvažiavimus planuoti iš vakaruose ribojančios Kudrionių gatvės nustatyto servituto vietoje arba iš rytinės pusės ribojančio sklypo servituto vietoje.	Detaliojo plano sprendiniai pakoreguoti pagal pateiktas pastabas.
18.	Rodyti ribojančios Kudrionių g. pavadinimą, raudonąsias linijas, kategoriją ir parametrus.	Detaliojo plano sprendiniai pakoreguoti pagal pateiktas pastabas.
2024-02-13 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos Nr. REG315752		
19.	Vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 sausio 31 d. nutarimu administracinėje byloje Nr. eA-1035-662/2024 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) aiškinamojo rašto įvado E pastraipoje vartojamos sąvokos „didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius“ nuostata „mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles“ negali būti taikoma, todėl prašome šį paaiškinimą pašalinti iš sprendinių. Atitinkamai reaguojant į pašalintą apibrėžimą bei susiklosčiusį urbanistinį kontekstą, prašome sumažinti pastatų aukštų skaičių – ne daugiau kaip 2	Detaliojo plano sprendiniuose pašalinta pastaba. Planuojama ne daugiau kaip 2 aukštai.
20.	Detaliojo plano dokumentuose kortelėje „TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai)“ papildomuose prieduose teikiate UAB „Senasis ežerėlis“ atliktą ekspertizę dėl Vilniaus miesto Bendrajame plane pažymėtoms pelkinėms lygumoms priskirtų sklypų Paluknio g. 58 ir 60 Vilniuje (toliau – Ekspertizė). Ekspertizės aiškinamajame rašte yra teigiama, kad „Sklypų apžiūros metu (2023 12 30) sniegas jau buvo ištirpęs, tačiau nebuvo sąlygų atlikti korektiškus sklypų žolinės augalijos tyrimus.“ Siūlytina tikslinti Ekspertizę, pateikiant išvadas, pagrįstas tinkamose sąlygose atliktais korektiškais tyrimais.	Patikslinta pelkių ekspertizė.
2024-06-10 UAB "Grinda" pastaba Nr. REG334242		
21.	Taisyti aiškinamojo rašto 25 psl. „Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai“ paskutinę pastraipą, kurioje rašoma apie paviršinius nuotekų tinklus. Išduotose techninėse sąlygose nėra rašoma dėl viršijamo kietų dangų kiekio kompensacijų	Aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje informacija patikslinta.

2024-07-11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos Nr. REG21001737

22.	Pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotų teritorijų planavimo sąlygų (Teritorijų planavimo sąlygos patvirtintos 2022-05-19 Nr. REG224849 8 dalies 3 punktą, prašome įvertinti medžius atliekant taksaciją. Priešingu atveju prašome pateikti paaiškinimą, kodėl taksacija nebuvo atlikta.	Pateiktas paaiškinimas, kad planuojamoje teritorijoje medžių nėra.
23.	Vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 sausio 31 d. nutarimu administracinėje byloje Nr. eA-1035-662/2024 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) aiškinamojo rašto įvado E pastraipoje vartojamos sąvokos „didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius“ nuostata „mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles“ negali būti taikoma, todėl prašome šį paaiškinimą pašalinti iš sprendinių. Atitinkamai reaguojant į pašalintą apibrėžimą bei susiklosčiusį urbanistinį kontekstą, prašome sumažinti pastatų aukštų skaičių – ne daugiau kaip 2	Aiškinamajame rašte minėtos sąvokos nenaudojamos. Aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje planuojamas aukštų skaičius – 2 aukštai.
24.	Aiškinamojo rašto 2 psl. minimos funkcinės zonos, į kurias patenka planuojama teritorija. Pažymime, kad į BLŠ-10-1 funkcinę zoną nepatenka.	Patikslinta informacija aiškinamojo rašto 2 psl. Planuojama teritorija nepatenka į BLŠ-10-1 funkcinę zoną.
25.	Vadovaujantis 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“ 16 lentelė, teritorijų naudojimo tipas (TK) – inžinerinės infrastruktūros koridorius. Prašome patikslinti TK naudojimosi tipą aiškinamajame rašte žemės sklypui Nr. 8 ir Nr. 30	Aiškinamajame rašte patikslinta informacija dėl naudojimo tipo sklypuose Nr. 8 ir Nr. 30.
26.	Vadovaujantis 2007 m. vasario 04 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 punktu, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, todėl tikslintinas žemės sklypo, Nr. 25, užstatymo tankis (nedidelė žemės sklypo dalis patenka į gamtinį karkasą).	Patikslintas žemės sklypo Nr. 25 užstatymo tankumas (33%).
27.	Žemės sklypo, Nr. 26 užstatymo tankis 30 proc. skaičiuojant interpoliavimo metodu, apvalinant į mažesnę pusę.	Patikslintas žemės sklypo Nr. 26 užstatymo tankumas (30%).
28.	Žemės sklypo Nr. 9 altitudė skiriasi brėžinyje ir aiškinamajame rašte. Prašome patikslinti.	Aiškinamajame rašte patikslinta žemės sklypo Nr. 9 altitudė (165,25).
29.	Dėl bendros tvarkos prašome pažiūrėti, kad AR ir brėžinyje būtų vienodai išrašyti viešpataujantys servitutai.	Aiškinamajame rašte patikslinta informacija dėl viešpataujančių servitutų.
30.	Apželdinamas plotas aiškinamajame rašte žymimas lygu ir daugiau simboliu „≥“, prašome ir	Pagrindiniame brėžinyje patikslintas priklausomųjų želdynų normos simbolis „≥“.

	pagrindiniame brėžinyje žymėti tuo pačiu simboliu	
31.	Prašome aiškinamajame rašte parodyti skaičiavimus, dėl priklausomųjų želdynų normos didinimo sklypams, kurie dalimi patenka į gamtinio karkaso teritoriją, t. y. koks procentas žemės sklypo patenka į gamtinį karkasą (aiškinamojo rašto 28 psl. 3 pastraipa).	Aiškinamojo rašto 27-28 psl. aprašytas priklausomųjų želdynų normos apskaičiavimo principas.