

**APIE 4,5 HA TERITORIJOS PRIE DIDLAUKIO G. IR SKLYPO (KADASTRO Nr. 0101/0017:194) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU  
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Rengiamo detaliojo plano planuojamą teritoriją sudaro 4,2244 ha miškų ūkio, rekreacinių miškų žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0017:194), esantis Vilniaus m. sav., Verkių seniūnijoje ir laisva valstybinė žemė greta šio sklypo.

Rengiamo Detaliojo plano pagrindinis tikslas - padalyti žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0017:194) į du sklypus, atidalytame sklype paversti miško paskirties žemę kitomis naudmenomis, pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 244 p. Detaliųjų planų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius. Fiziniai asmenys, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę ir gali Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis teikti savivaldybei pasiūlymus dėl detaliųjų planų rengimo, keitimo, koregavimo ir (ar) finansavimo. Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos meras 2023-05-19 priėmė potvarkį dėl leidimo rengti apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalių planą.



*1 pav. Ištrauka iš Planavimo darbų programos*



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano

<b>Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b>	
	Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona
	Vandenių zona
	Konservacinės teritorijos zona
<b>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b>	
Gyvenamoji zona:	
	Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
Centrų zona:	
	Pagrindinio centro zona
	Miesto dalies centro zona
	Specializuotų kompleksų zona
	Paslaugų zona
	Sodininkų bendrijų zona
	Pramonės ir sandėliavimo zona
	Inžinerinės infrastruktūros zona
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
	Vandenviečių zona
Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:	
	Intensyviai naudojamų želdynų zona
	Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
	Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba

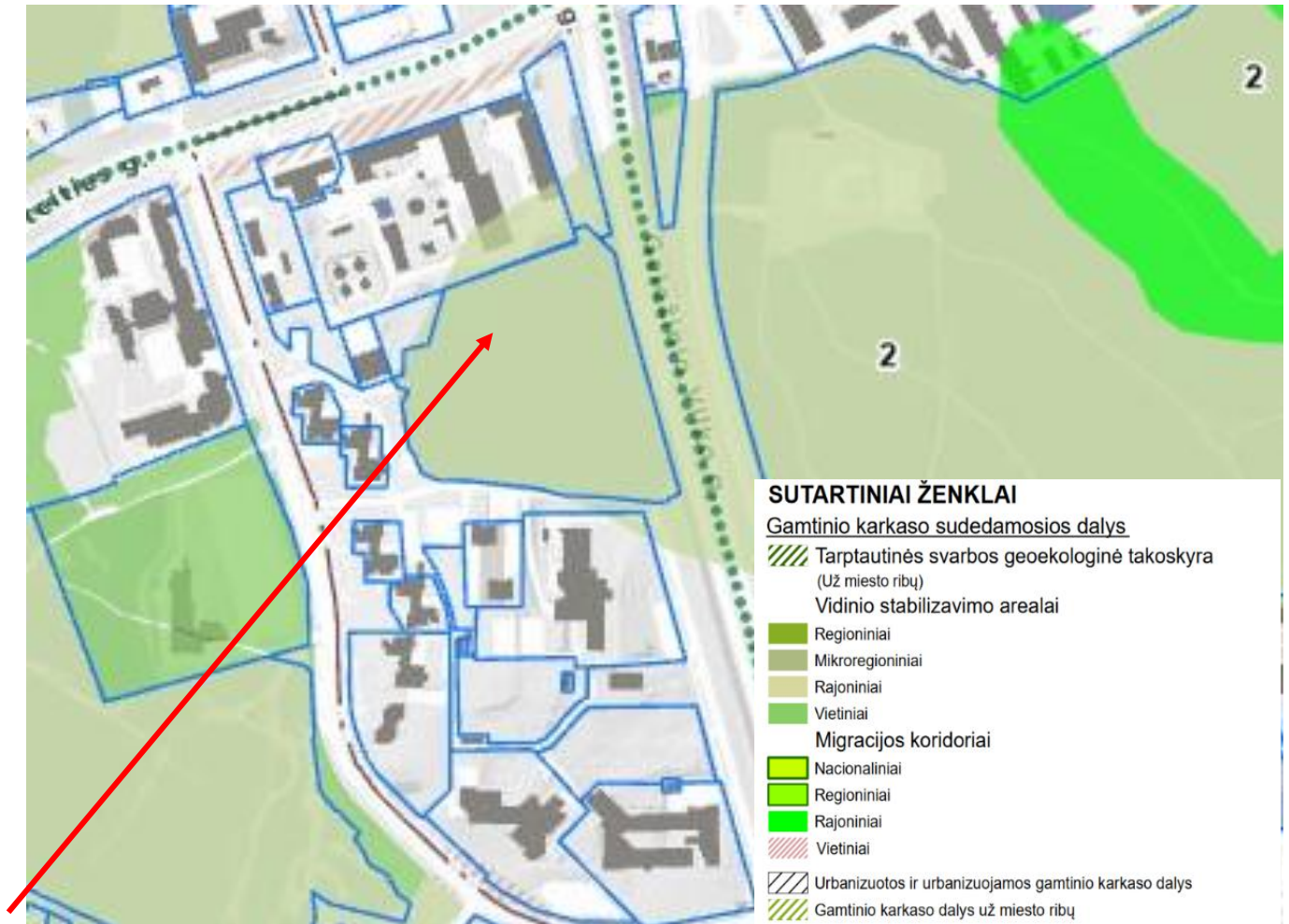
Pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) sprendinius dalis planuojamos teritorijos patenka į Intensyvaus užstatymo zoną (BAL-2-4), dalis planuojamos teritorijos patenka į Intensyviai naudojamų želdynų zoną (BAL-2-3).

Planuojamai teritorijai taikomi Bendrojo plano tekstiniai reglamentai:

- 01-**UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;
- 02-**UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;
- 03-**Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);
- 05-**Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;
- 32-**Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 39-**Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastr. Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



Gamtinio karkaso teritorijų geoeekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano. Gamtinio karkaso schema. Planuojama teritorija

Pagal Bendrojo plano sprendinius didžioji planuojamos teritorijos dalis (planuojami sklypai Nr. 3 ir Nr. 4) patenka į rajoninį vidinio stabilizavimo arealą, geoeekologinis potencialas silpnas. Likusi planuojamos teritorijos dalis (sklypai Nr. 1, Nr. 2) į gamtinį karkasą nepatenka.

**39-**Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktu;

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano. Želdynų pasiekiamumas.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenką į želdynų pasiekiamumo zoną (200-300 m).

### **Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai**

#### **Laisvoje valstybinėje žemėje planuojamo sklypo Nr. 1:**

Plotas - 1082 m<sup>2</sup> :

*Teritorijos naudojimo tipas* – mišri gyvenamoji teritorija (GM);

*Žemės naudojimo paskirtis* – kitos paskirties žemė (KT);

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

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas – ;

#### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

*Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)*

*Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)*

*Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,*

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

vienuoliktasis skirsnis)

*Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)*

*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

### **Laisvoje valstybinėje žemėje planuojamo sklypo Nr. 2:**

Plotas - 1530 m<sup>2</sup> :

*Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);*

*Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);*

*Žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);*

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas – ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

*Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)*

*Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)*

*Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

*Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)*

*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

### **Planuojamo sklypo Nr. 3:**

Plotas - 306 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas – Techninės infrastruktūros koridorius (TK);*

*Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);*

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

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas – ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

**Planuojamo sklypo Nr. 4:**

Plotas - 41940 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas* – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);

*Žemės naudojimo paskirtis* – Miškų ūkio (M);

*Žemės naudojimo būdas* – rekreacinių miškų sklypai (M2);

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas – ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

*Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)*

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

*Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

*Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)*

*Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, trečiasis skirsnis)*

*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

**Teritorijos naudojimo būdo turinys:**

Laisvoje valstybinėje žemėje planuojami du sklypai Nr. 1 ir Nr. 2. Dalyje miškų ūkio paskirties žemės sklypo keičiamos miško žemės naudmenos kitomis naudmenomis ir planuojamas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas Nr. 3

Sklypas Nr. 1, Nr. 3 – **I2** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai - žemės sklypai, skirti keliams ir inžineriniams tinklams.

Sklypas Nr. 2 **E** – atskirųjų želdynų teritorija.

**Sklypas tvarkomas vadovaujantis LR Želdynų įstatymu.**

**Šiame sklype gali būti šie želdynų statiniai ir įrenginiai** – atraminės sienelės, aikštelės, terasos, tvorelės, laiptai, pavėsinės, paviljonai, amfiteatrai, stoginės, lieptai, tiltai, šviestuvai,

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

---

Konkretizuoti sprendiniai

pergolės, stendai, skydai, nuorodos, meno kūriniai, kiti želdynų elementai, atitinkantys želdynų formavimo tikslus ir jų lankytojų poreikius.

Saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti galima tik turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius (toliau – leidimas) ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo (toliau – sprendimas) ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius, kai šalinami Vyriausybės nustatytus kriterijus dėl augimo vietos, rūšies, matmenų ir būklės atitinkantys saugotini želdiniai, arba pagal savivaldybės atstovaujamosios institucijos sprendimu saugotiniais paskelbtų želdinių atkuriamosios vertės įkainius, kai šios institucijos sprendimu yra nustatyti didesni šių želdinių atkuriamosios vertės įkainiai ir kai šalinami jos sprendimu saugotiniais paskelbti želdiniai, apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją.

Saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti be leidimo ar sprendimo galima, kai jie auga elektros tinklų, šilumos perdavimo tinklų, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose ir šiuos darbus atlieka, prieš darbų pradžią apie juos raštu informavę žemės, kurioje auga saugotini želdiniai, savininką ar valdytoją, elektros tinklus, šilumos tinklus, magistralinius dujotiekus ir naftotiekus (produktotiekus) eksploatuojantys asmenys ar jų įgalioti tretieji asmenys;

Sklypas Nr. 4 - **M2** – rekreacinių miškų sklypas - Miško parkai, miesto miškai, valstybinių parkų rekreaciniai miško sklypai ir kiti miškai, naudojami gyventojų poilsiui.

Planuojamuose žemės sklypuose pastatų statyba nenumatoma.

### **Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai**

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Statybos zona, statybos riba ir kiti reglamentai nenustatomi.

### **Teritorijai taikomi apribojimai**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

#### **Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)**

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*

*<...> 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;;*

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

#### **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), sklypai Nr. 1, 4.**

**Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), sklypas Nr. 1.**

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

**Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), sklypai Nr. 1, Nr. 4.**

**Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), sklypai Nr. 1, 4**

**Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**

**Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), sklypas Nr. 4**

**Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, trečiasis skirsnis), sklypas Nr. 4.**

Vadovaujantis LR miškų įstatymo (toliau – Įstatymas) 11 str. 1 dalies 2 punktu, miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis *inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti.*

Kitomis naudmenomis paverčiama rekreacinių miškų paskirties žemė priskiriama II miškų grupei (specialiosios paskirties miškai, rekreaciniai miškai). Vadovaujantis Įstatymo 11 str. 2 dalies 4 p. paversti miško žemę kitomis naudmenomis draudžiama *kituose miškuose, esančiuose vieno kilometro atstumu nuo Baltijos jūros ir Kuršių marių, II grupės rekreaciniuose miškuose ir III grupės vandens telkinių apsaugos zonų, laukų apsauginiuose ir valstybinių parkų apsaugos zonų miškuose, išskyrus šio straipsnio 1 dalies 1, 2, 3, 7, 8, 9 punktuose nurodytus atvejus <...>*. Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis neprieštarauja teisės aktų nuostatomis.

Vadovaujantis Įstatymo 11 str. 4 dalimi *Šio straipsnio 2 ir 3 dalyse nenurodytuose miškuose miško žemę paversti kitomis naudmenomis leidžiama, jeigu šio straipsnio 1 dalies 1–6, 8 punktuose nurodyti atvejai yra numatyti bendruosiuose planuose ar valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentuose*. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius miškų ūkio paskirties žemės sklypas patenka į Intensyviai naudojamų želdynai funkcinę zoną (urbanizuojama teritorija). Šioje zonoje vienas iš galimų žemės naudojimo būdų yra I2 – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (2 pav.). Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Vadovaujantis Įstatymo 11 str. 6 dalimi *Miško žemę paversti kitomis naudmenomis valstybinės reikšmės miškuose galima tik po to, kai miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis suplanuotas vietovės lygmens bendruosiuose planuose arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, arba detaliuosiuose planuose ir Vyriausybė priima nutarimą dėl tam tikrų valstybinės reikšmės miškų plotų išbraukimo iš valstybinės reikšmės miškų plotų.*

Vadovaujantis šio Įstatymo 11 str. 8 dalimi, *Asmenys, inicijuojantys valstybinės miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis, privalo į valstybės biudžetą sumokėti piniginę kompensaciją, kurią sudaro kitomis naudmenomis paverčiamos miško žemės sklypo vertė rinkos kainomis, jame augančio medyno įveisimo ir išauginimo iki amžiaus, kurį šis medynas pasiekė pavertimo kitomis naudmenomis metu, išlaidos ir prarasto medienos prieaugio, kurį šis medynas sukauptų iki nustatyto pagrindinių kirtimų amžiaus, vertė nenukirto miško kainomis. Miško žemę paverčiant kitomis naudmenomis, išskyrus šio straipsnio 1 dalies 8 punkte numatytą atvejį, III grupės miškuose, mokama dvigubo dydžio pinigine kompensacija, II grupės miškuose – trigubo dydžio pinigine kompensacija. Reikalavimas sumokėti piniginę kompensaciją netaikomas už tą kitomis naudmenomis paverčiamos miško žemės dalį, kurioje formuojami atskirieji želdynai ir (ar) įrengiamos kapinės, taip pat kurioje įgyvendinami ypatingos valstybinės svarbos krašto apsaugos srities projektai.*

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastrą Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Detaliojo plano sprendiniai gali būti įgyvendinami tik iniciatoriui sumokėjus piniginę kompensaciją už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis.

Kitomis naudmenomis paverčiama 0,0306 ha miško žemės sklypo ir suformuojamas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas Nr. 3, kuris skirtas suplanuoti patekimą – įvažiavimą į žemės sklypą (kad. Nr. 0101/0017:380), esantį Didlaukio g. 67B, Vilniaus m. sav. Taip pat planuojamas ir patekimas į miškų ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 0101/0017:194).

Kertami saugotini medžiai (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“) nustatomi techninio projekto sprendiniuose, o esamų saugomų medžių šalinimas galimas tik gavus statybą leidžiantį dokumentą.

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

### Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti centralizuoti vandentiekio, nuotekų tinklai.

Pagal 2024-03-02 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG318230:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d160 mm vandentiekio tinklų Didlaukio g. privažiavime.

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Didlaukio g. privažiavime.

Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamų gaisrinių hidrantų Didlaukio g. privažiavime. (x=6067051 y=581252), (x=6066949 y=581275), (x=6066954 y=581503), įvertinus atstumus iki jų.

### Elektros energijos, dujų tiekimas

Greta planuojamos ir dalyje planuojamos teritorijos yra nutiesti požeminiai elektros tinklai, elektros oro linija. Planuojamoje teritorijoje esantiems elektros tinklams nustatytos apsaugos zonos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

### Lietaus nuvedimas

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti centralizuoti lietaus surinkimo tinklai.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40% toje planuojamos teritorijos dalyje, kuri pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius patenka į Intensyvaus užstatymo zoną. Kitoje planuojamos teritorijos dalyje šis rodiklis nėra nustatytas.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastru Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

techniniai sprendiniai.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamo sklypo pietinėje dalyje esantį d 500 mm skersmens paviršinių tinklą.

Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

### Šilumos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje šildymo reglamentas - centralizuotas šildymas. Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti šilumos tinklai. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra prisijungiant prie centralizuotų šilumos tinklų, vartojant elektrą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.

Planuojamoje teritorijoje yra numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai šilumos tiekimo tinklams.

Šilumos tiekimo tinklams nustatytos apsaugos zonos.

Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).

Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliama esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB „Vilniaus šilumos tinklų“ technines sąlygas.

Pagal Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.

Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

- Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

- Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją.

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniai nekeičia patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių.

### **Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas**

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Pagal Bendrojo plano sprendinius didžioji planuojamos teritorijos dalis (planuojami sklypai Nr. 3 ir Nr. 4) patenka į rajoninį vidinio stabilizavimo arealą, geoekologinis potencialas silpnas. Likusi planuojamos teritorijos dalis (sklypai Nr. 1, Nr. 2) į gamtinį karkasą nepatenka (3 pav.).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

### **Higieninių reikalavimų vertinimas**

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Aplinkos triukšmo padidėjimas nenumatomas (aplinkos triukšmo ir oro taršos matavimai pridedami).

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmeniu bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

### **Priešgaisriniai reikalavimai**

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

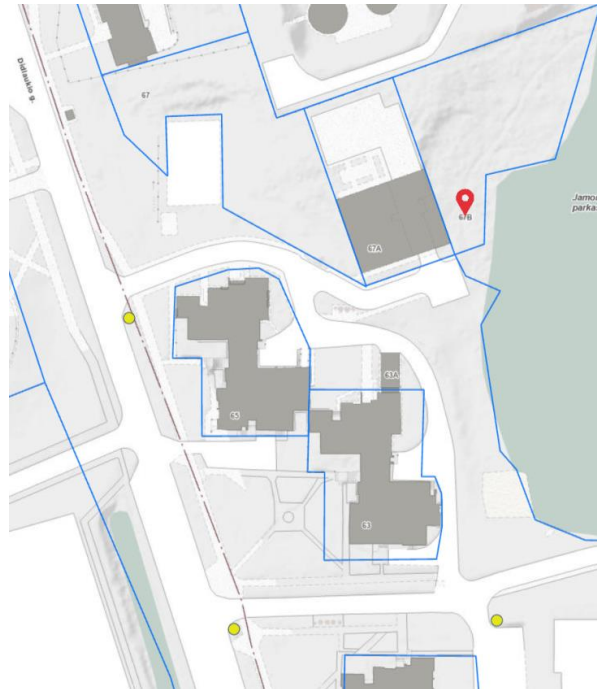
Vienu metu kilusių gaisrų skaičiui priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - nenumatomas, nes detaliojo planavimo tikslas yra suplanuoti įvažiavimą į žemės sklypą, esantį

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Didlaukio g. 67 B. Teritorijos naudojimo reglamentai nėra nustatomi. Tikslūs vandens kiekiai lauko gaisrų gesinimui tikslinami techninio projekto rengimo metu. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma komercinės, paslaugų, gyvenamosios paskirties objektų pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš rytinėje pusėje esančios Didlaukio gatvės per Detaliuotu planu suplanuotą įvažiavimą. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos yra įrengti gaisriniai hidrantai, atstumas iki kurių yra ne didesnis kaip 200 m.



5 pav. ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Sprendiniai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu. Privažiavimai prie pastatų turi būti įrengti iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastr. Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

## Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

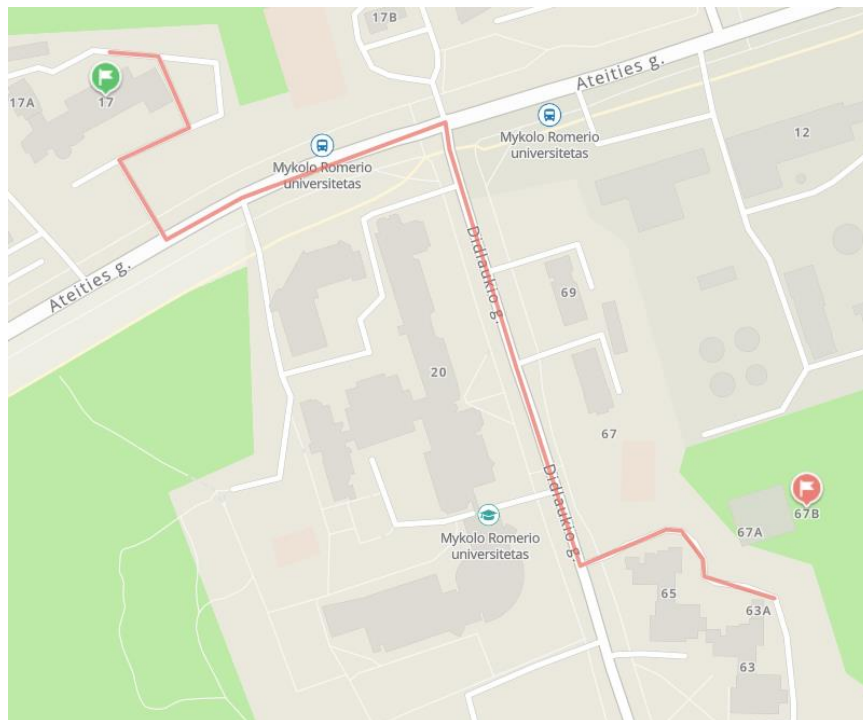
STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Sprendiniai konkretizuojami ir tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG III-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 700 m).



6 pav. Priešgaisrinė gelbėjimo II-oji komanda. Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.).

### Susisiekimo sistema

Privažiavimo kelio plotis prie esamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

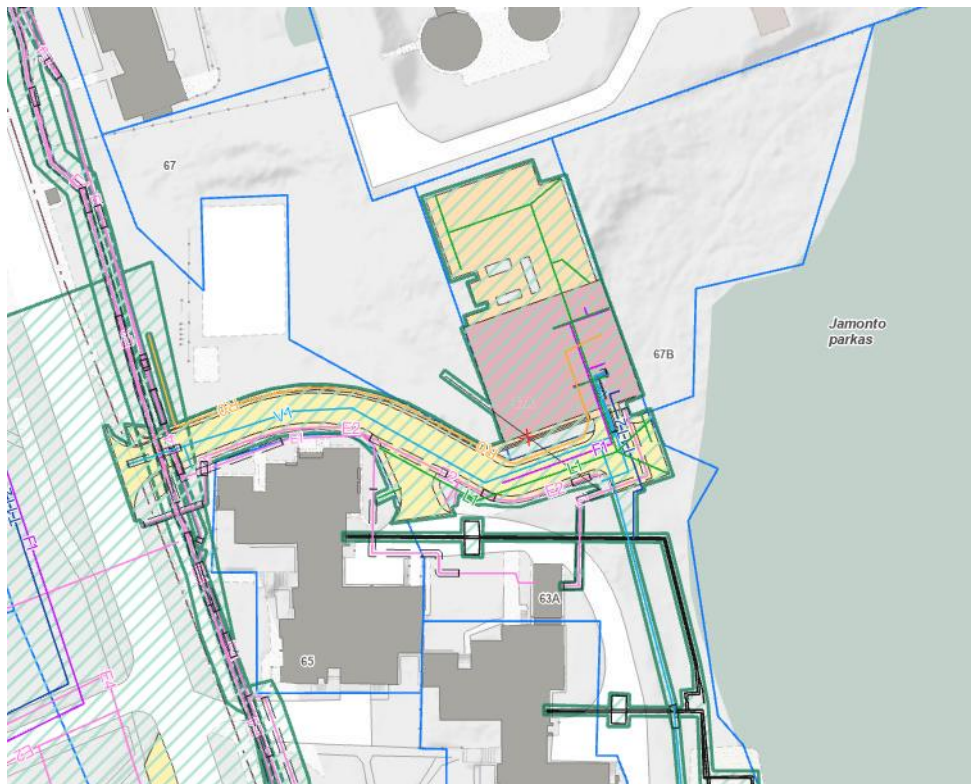
D kategorijos gatvės - *lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.*

Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su A kategorijos Geležinio Vilko gatve. Į planuojamą teritoriją planuojamas patekimas iš vakarinėje pusėje esančios D kategorijos Didlaukio gatvės. Planuojama teritorija tiesiogiai su Didlaukio gatve nesiriboja. Planuojamas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas Nr. 2 yra skirtas įvažiuoti į esamą žemės sklypą (kad. Nr. 0101/0017:380), esantį Didlaukio g. 67B.

Planuojamame žemės sklype Nr. 2 yra nustatyti aklakelio parametrai – automobilių apsisukimo aikštelė ne mažesnė kaip 12x12 m. Iš planuojamo aklakelio esant poreikiui numatomas įvažiavimas/išvažiavimas į/iš parko teritorijos specialiajam transportui.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Detaliojo plano rengimo metu specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.



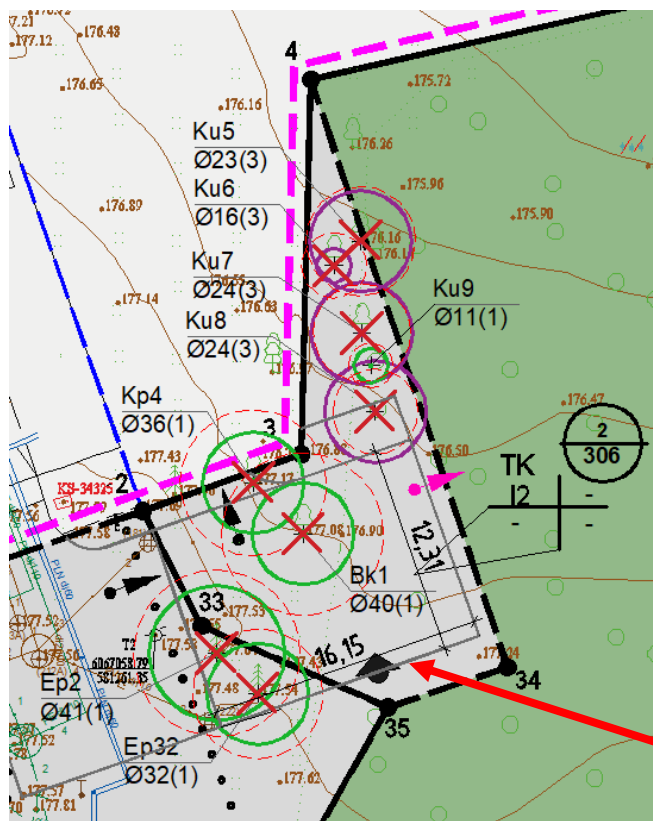
5 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt). Išduoti statybą leidžiantys dokumentai.

Planuojamas sklypas Nr. 3 pratęsiant esamą gatvę, kuriai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas.

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

## Želdiniai



Fotofiksacijos kryptis



PV Asta Karniauskiene

Apie 4,5 ha teritorijos prie Didlaukio g. ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0017:194) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai