



TURINYS

1. ĮVADAS.....	2
1.1. Teritorijų planavimo objektas	2
1.2. Pradiniai duomenys ir dokumentai	2
1.3. Teisės aktai.....	2
1.4. Teritorijų planavimo organizatorius.....	3
1.5. Detaliojo plano koregavimo rengėjas	3
2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	3
2.1. Koregavimo pagrindas	3
2.2. Planuojamos teritorijos padėtis Vilniaus m.	4
2.3. Esama situacija. Gretimybės	5
2.4. Esama situacija. Inžinerinė infrastruktūra.....	6
2.5. Esama situacija. Gamtinė aplinka	6
2.6. Esama situacija. Teritorijos naudojimo apribojimai	8
3. KOREGUOJAMŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS	9
3.1. Statinių statybos zona, riba	9
3.2. Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir komunikacijų koridorių ribos	9
3.3. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.....	9
3.4. Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.....	10

0	2023.01	Visuomenės informavimui supaprastinta tvarka.			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimas, keitimo priežastis			
Įmonės k.	Plano rengėjas:		Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Apie 80.000 kv. m. teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų g. detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Bajorų kelias 12 (kad. Nr. 0101/0004:1469)		
304440594					
UA	MB URBANISTINĖ ARCHITEKTŪRA Turgaus a. 21, Klaipėda info@urbanistinearchitektura.lt www.urbanistinearchitektura.lt				
Kv. dok. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Teritorijų planavimo lygmuo: Vietovės	
A 1944	KTPV, arch.	L. B			
A 1841	Arch.	P. D			
				Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas	Laida 0
Kalba	Planavimo organizatorius:		Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų
LT	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius		UA2211-KTP-DP.B-01	1	10

1. ĮVADAS

1.1. Teritorijų planavimo objektas

Koreguojamas vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas - detaliojo plano „Apie 80.000 kv. m. teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų g. detaliojo plano“ sprendinių dalis sklype adresu Bajorų kelias 12, Vilniaus m. Detalusis planas patvirtintas Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2010m. kovo 17d. sprendimu Nr. 1-1426. Detaliojo plano rengėjas – SĮ „Vilniaus planas“.

Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis patvirtintais aukštesnio lygmens, į planuojamą teritoriją patenkančių vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais, specialiaisiais planais, aktualiais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir šio įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais koreguojami šie patvirtinto detaliojo plano dalies sklype adresu Bajorų kelias 12, Vilniaus m sprendiniai:

- nustatyta statybos zona, statybos riba;
- inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacijų koridorių ribos;
- automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

Informacija visuomenei apie kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama LR Vyriausybės nustatyta supaprastinta tvarka, aprašyta „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose“.

1.2. Pradiniai duomenys ir dokumentai

- Galiojantis teritorijos detalusis planas. (Rengėjas SĮ „Vilniaus planas“). Patvirtintas 2010-03-17, Nr. 1-1426).
- Žemės sklypo Bajorų kelias 12, Vilniaus m., un. Nr. 4400-2151-1436 nuosavybės dokumentai.
- Žemės sklypo Bajorų kelias 12, Vilniaus m., un. Nr. 4400-2151-1436 kadastro dokumentai.
- Žemės sklypo Bajorų kelias 12, Vilniaus m. topografinis planas (Rengėjas UAB „Vilniaus geodezijos linija“), 2021-08-02, un. Nr. 13:21:6933.

1.3. Teisės aktai

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės;
- Teritorijų planavimo normos;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija;
- Kiti teisės aktai, galintys turėti įtaką projekto rengimui ar tolesniam įgyvendinimui.

Vadovaujamasi aktualia teisės aktų redakcija.

1.4. Teritorijų planavimo organizatorius

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius
Adresas: Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius

1.5. Detaliojo plano koregavimo rengėjas

Plano rengėjas: MB "Urbanistinė architektūra", į. k. 304440594
Adresas: Turgaus a. 21, LT-91246 Klaipėda
Planavimo vadovas: L B, arch. kv. dok. Nr. A 1944.
Mob. tel. +370 675 33 8 77, el. p.

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

2.1. Koregavimo pagrindas

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami sklype Bajorų kel. 12 projektuojamo mokslo paskirties pastato statybos techninio projekto rengimo metu. Projektuojamas pastatas – mokykla (progimnazija). Pastatas sklype projektuojamas 2022m. įvykusį architektūrinį konkursą laimėjusio konkursinio projekto pagrindu be esminių pakeitimų.

Konkurso techninė užduotis.

Užduotyje (statinio projektavimo sutarties priede) nurodyta „pastatą projektuoti laisvoje nuo esamų medžių sklypo teritorijoje, maksimaliai išsaugant esamus želdinius. Techninio projekto rengimo metu turės būti koreguojama detaliojo plano statybos zona, su tikslu statybos zoną nustatyti laisvoje nuo esamų medžių teritorijoje, pagal teritorijų planavimo įstatymo reikalavimus, bei atsižvelgiant į konkursinio projekto sprendinius“.

Teritorijų planavimo įstatymas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir šio įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais koreguojami 1.1 punkte aprašyti galiojančio detaliojo plano sprendiniai.

Visuomenė su koreguojamo detaliojo plano sprendiniais supažindinama supaprastinta tvarka.

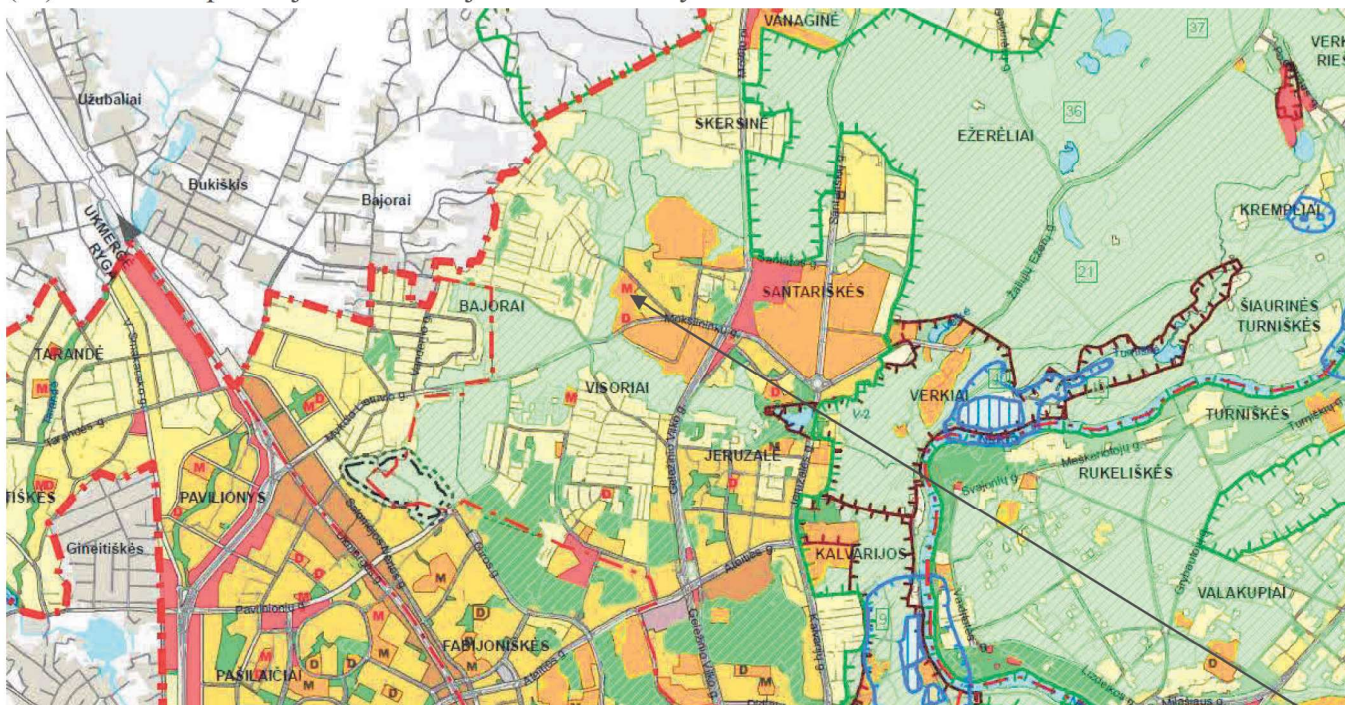
2.2. Planuojamos teritorijos padėtis Vilniaus m.

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Vilniaus m. dalyje, Verkių seniūnijos vakarinėje dalyje, urbanizuotoje ir inžineriniu aspektu aprūpintoje teritorijoje. Planuojama teritorija yra žemės sklypas adresu Bajorų kelias 12, Vilniaus m.



1 pav. Ištrauka iš interaktyvaus Regia.lt žemėlapio su planuojamos teritorijos vieta

Pagal galiojantį Vilniaus m. savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą planuojama teritorija yra Visorių rajono dalyje VIS-2, funkcinėje zonoje nr. VIS-2-2 „Specializuotų kompleksų zona“. Teritorija (M) rezervuota planuojamos bendrojo lavinimo mokyklos vietai.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus m. BP pagrindinio (suvestinio) brėžinio su planuojamos teritorijos vieta



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus m. BP pagrindinio brėžinio (Verkių seniūnija) su planuojamos teritorijos vieta

2.3. Esama situacija. Gretimybės

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Vilniaus m. dalyje, urbanizuotoje ir inžineriniu aspektu aprūpintoje teritorijoje. Planuojamos teritorijos gretimybėse (šiaurės, rytų, pietų pusėse) yra arba planuojami gyvenamosios paskirties (daugiabučiai), mokslo paskirties (ikimokyklinio ugdymo įstaigos) pastatai. Vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su neurbanizuota ir neplanuojama urbanizuoti gamtine teritorija. Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su esama gatve - Bajorų keliu.

Planuojama teritorija neurbanizuota – neužstatyta esamais pastatais ar statiniais, teritorijoje nėra esamų inžinerinių tinklų. Pietinė ir vakarinė teritorijos dalys gausiai apželdintos natūraliais želdiniais, už kurių – Bajorų sodų gyvenvietė (ind. gyv. pastatais užstatytos teritorijos).



4 pav. Ištrauka iš interaktyvaus 3Dvilnius žemėlapiu su planuojamos teritorijos vieta

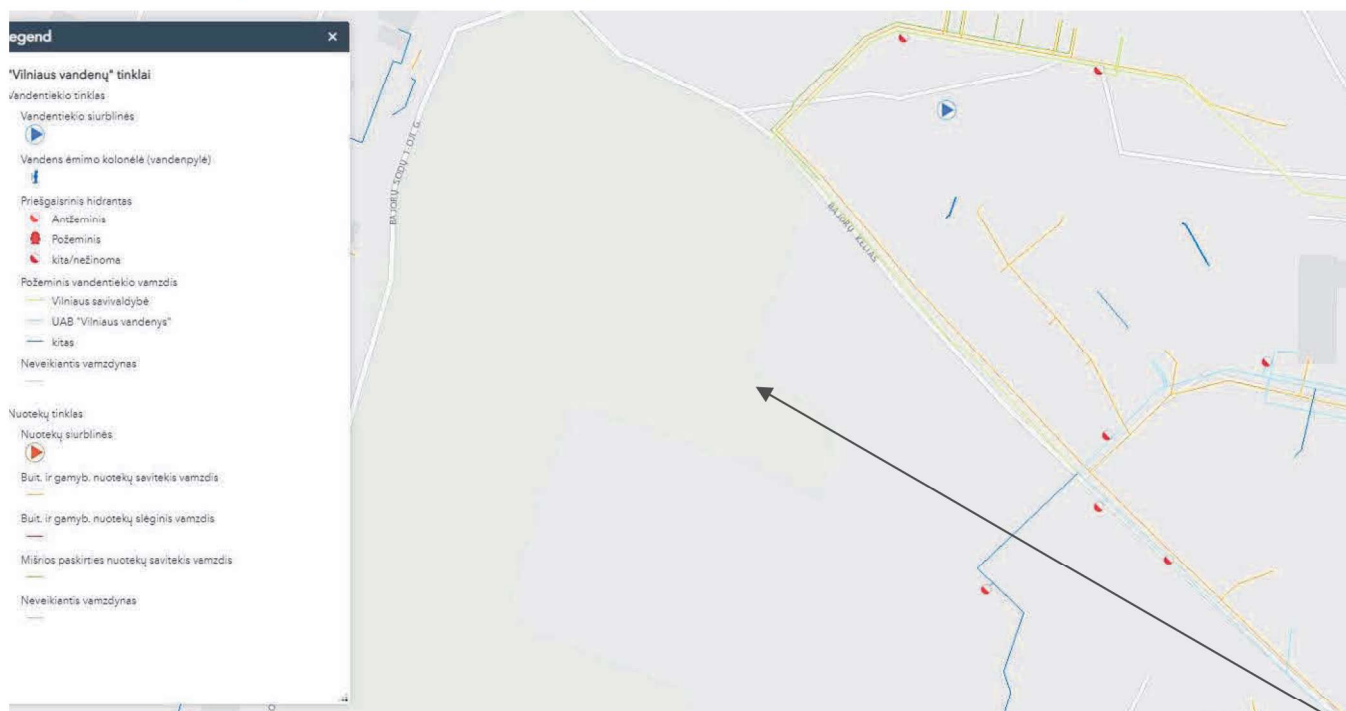
2.4. Esama situacija. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Vilniaus m. dalyje, urbanizuotoje ir inžineriniu aspektu aprūpintoje teritorijoje. Pačiame sklype nėra esamų inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų, kitų inžinerinių statinių ar įrenginių.

Besiribojančiose gatvėse ir gretimose teritorijose yra esmai veikiantys centralizuoti inž. tinklai.



5 pav. Ištrauka iš interaktyvaus Regia.lt žemėlapiu su esmais inž. tinklais ir planuojamos teritorijos vieta



6 pav. Ištrauka iš interaktyvaus „Vilniaus vandens“ žemėlapiu su esmais inž. tinklais ir planuojamos teritorijos vieta

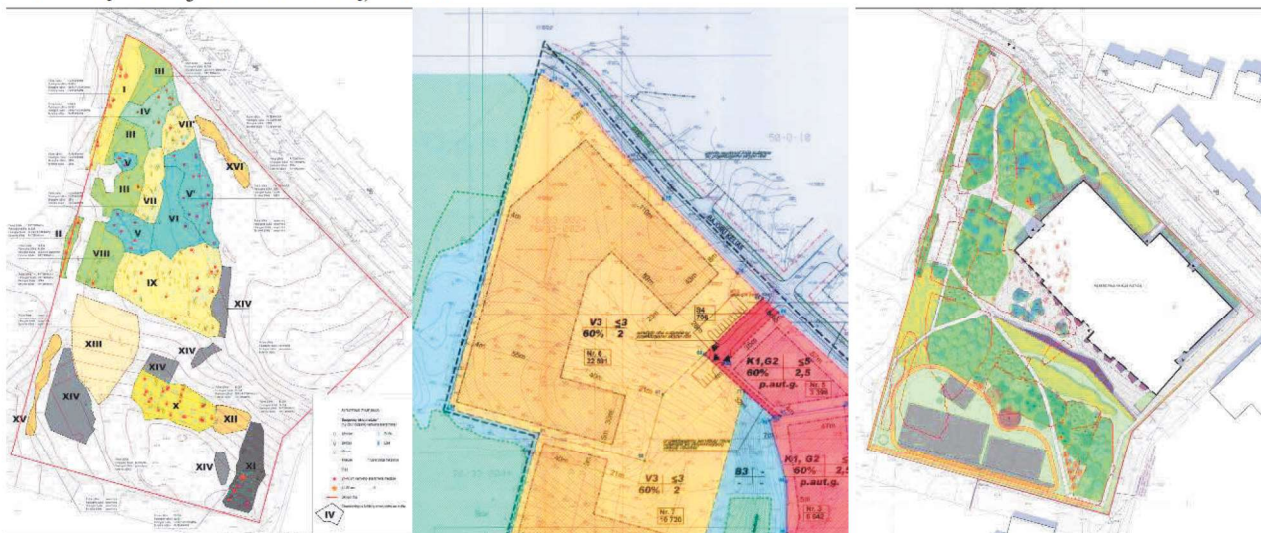
2.5. Esama situacija. Gamtinė aplinka

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Vilniaus m. dalyje, urbanizuotoje teritorijoje. Planuojama teritorija – nenaudojama ir neurbanizuota, gausiai apaugusi įvairiais želdiniais (medžiai, krūmai), dalis kurių yra sąvašynai. Visa sklypo teritorija padengta natūralia danga – žole, gruntu. Teritorija yra į šiaurę nuo Fabijoniškių miškų. Planuojamoje teritorijoje ir artimose gretimybėse esamų vandens telkinių nėra.

Planuojamos teritorijos reljefas pasižymi išraiškingu charakteriu. Reljefas nuo rytinio teritorijos pakraščio kyla pietvakarių kryptimi. Rytinėje teritorijoje reljefo pokytis nuosaikus, neišraiškingas, lėkštos formos. Nuo centrinės teritorijos dalies vakarų ir pietų kryptimis reljefo lygis kyla intensyviai.

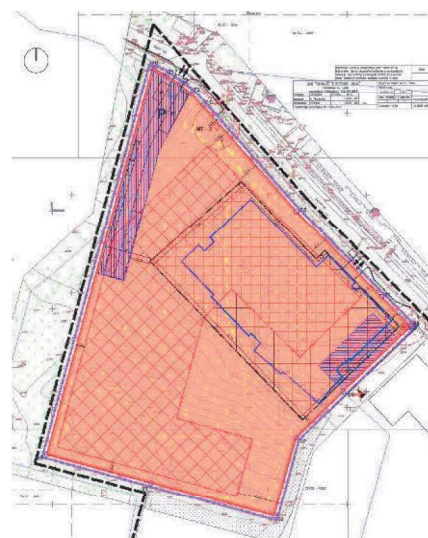
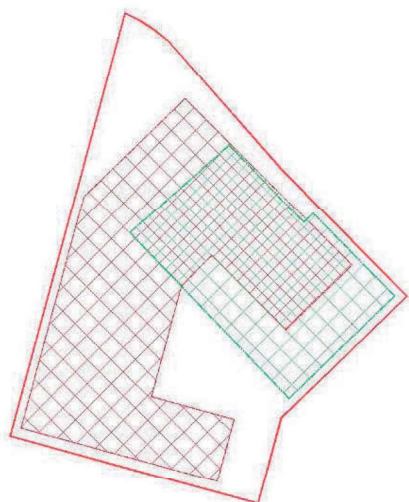
Reljefo formų planuojamoje teritorijoje ypatumai tiesiogiai lėmė 2022m. įvykusio architektūrinio konkurso projektinius sprendinius, tuo pačiu ir koreguojamo detaliojo plano sprendinius – statinių statybos zonos konfigūraciją ir padėtį sklype.

Projektuojamo mokyklos pastato projektinių pasiūlymų rengimo metu atlikta detali sklypo želdinių taksacija ir vertinimas. Atsižvelgiant į šio tyrimo rezultatus parengti sklypo plano sprendiniai, patikslinta tiek projektuojamo pastato, tiek kitų statinių (sporto aikštelių, takų, atvirų edukacijos erdvių, automobilių stovėjimo aikštelių) vieta.



7-9 pav. Ištraukos iš sklypo esamų želdinių tyrimo, galiojančio teritorijos detaliojo plano ir sklype projektuojamo pastato PP

Galiojančiame teritorijos detalajame plane statinių statybos zona suplanuota pietinėje ir vakarinėje sklypo dalyje, pasižymintioje išraiškingu reljefu ir didelių esamų saugomų želdinių kiekiu. Atsižvelgiant į tai, koreguojant DP siūloma naikinti anksčiau suplanuotą statinių statybos zoną pietinėje, vakarinėje sklypo dalyse, suplanuojant naują statinių statybos zoną rytinėje, šiaurės rytinėje sklypo dalyse. Tokiu būdu sudaromos sąlygos išsaugoti gamtinius sklypo elementus – reljefo formas, želdinius (pavienius ir dideles jų grupes).



10-11 pav. Anksčiau suplanuotos ir pakoreguotos statybos zonų sklype palyginimas / DP koregavimo brėžinio ištrauka

2.6. Esama situacija. Teritorijos naudojimo apribojimai

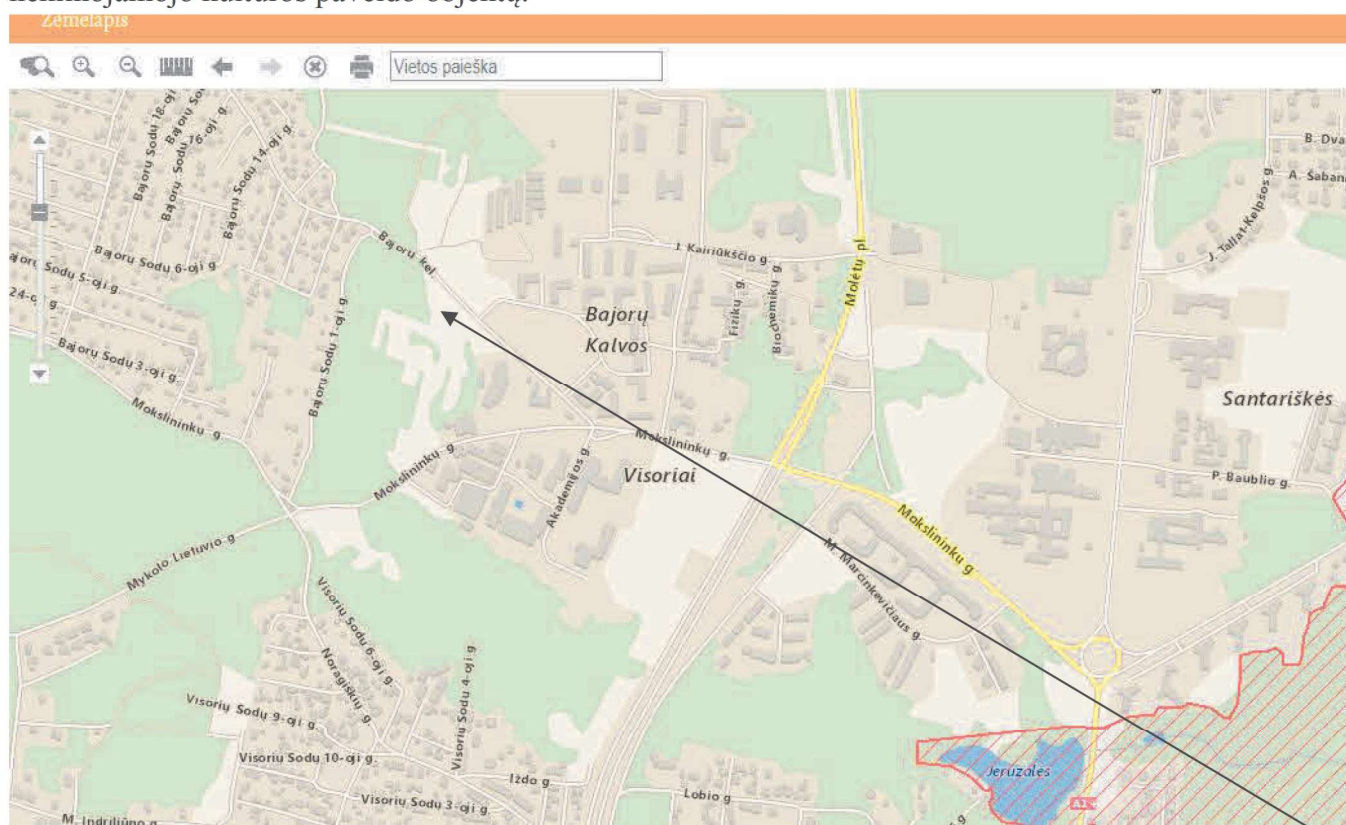
Planuojamai teritorijai nėra nustatytų reikšmingų apribojimų, turinčių įtakos koreguojamo detaliojo plano sprendiniams.

Planuojamai teritorijai – žemės sklypui Bajorų kelias 12 yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neturinčios įtakos koreguojamo detaliojo plano sprendiniams:

1 lentelė. Sklypui nustatytos SŽNS

Zona	Žymuo	Plotas
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos	III skyrius, 12 skirsnis	Visas sklypas
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	III skyrius, 6 skirsnis	Visas sklypas
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	III skyrius, 11 skirsnis	0,0324 ha
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	III skyrius, 10 skirsnis	Visas sklypas
Elektros tinklų apsaugos zonos	III skyrius, 4 skirsnis	Visas sklypas

Planuojama teritorija nepatenka į saugomų teritorijų, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijas ar jų apsaugos zonas. Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra saugomų teritorijų ar nekilnojamojo kultūros paveldo objektų.



12 pav. Ištrauka iš KVR.KPD interaktyvaus nekiln. kult. paveldo objektų žemėlapis su planuojamos teritorijos vieta

3. KOREGUOJAMŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir šio įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais koreguojami šie patvirtinto detaliojo plano dalies sklype adresu Bajorų kelias 12, Vilniaus m sprendiniai:

- nustatyta statybos zona, statybos riba;
- inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacijų koridorių ribos;
- automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;
- susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.

Koreguojant detaliojo plano sprendinius pagrindiniai galiojančiame detaliajame plane nustatyti užstatymo reglamentai (tankumas, intensyvumas, aukštis ir kt.) nekeičiami ir nekoreguojami.

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja galiojančio Vilniaus m. Bendrojo plano sprendiniams.

3.1. Statinių statybos zona, riba

Koreguojama suplanuota statinių statybos zona ir riba. Koreguojant naikinama dalis anksčiau suplanuotos statybos zonos ir ribos vakarinėje bei pietinėje sklypo dalyse, gausiai apželdinta medžių masyvais ir pasižyminčiose išraiškingomis reljefo formomis. Šiose sklypo dalyse neplanuojamas užstatymas, maksimaliai siekiama išsaugoti esamus želdinius ir tereną.

2 lentelė. Statinių statybos zonos koregavimo rodikliai

Iki koregavimo suplanuotas statybos zonos plotas, m ²	Naujai planuojamas statybos zonos plotas, m ²	Naikinamas statybos zonos plotas, m ²	Pakoreguotos statybos zonos plotas, m ²
12583	2786	8177	7199

PASTABA: Statybos linija anksčiau nebuvo suplanuota. Koreguojant DP nauja statybos linija neplanuojama.

3.2. Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir komunikacijų koridorių ribos

Atsižvelgiant į rengiamo mokslo paskirties pastato statybos projekto sprendinius koreguojama anksčiau suplanuotos inžinerinės infrastruktūros teritorijų išdėstymas, nekoreguojant šių teritorijų dydžio (ploto).

Anksčiau suplanuota vieta elektros transformatorinei perkeliama iš rytinės sklypo dalies į šiaurinę.

3.3. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas

Atsižvelgiant į rengiamo mokslo paskirties pastato sprendinius ir atlikto medžių taksacijos ir vertinimo rezultatus bei rekomendacijas koreguojamas anksčiau suplanuotas antžeminių automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

Anksčiau suplanuotos automobilių stovėjimo vietos rytinėje planuojamos teritorijos (sklypo Bajorų kelias 12) dalyje naikinamos. Šiaurės vakarinėje sklypo dalyje planuojamos naujos automobilių stovėjimo vietos.

3 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimo rodikliai

Iki koregavimo suplanuotas automobilių stovėjimo vietų teritorijos plotas, m²	Naujai planuojamos automobilių stovėjimo vietų teritorijos plotas, m²	Naikinamas automobilių stovėjimo vietų teritorijos plotas, m²	Pakoreguotos automobilių stovėjimo vietų teritorijos plotas, m²
666	1552	666	1552

Atsižvelgiant į rengiamo mokslo paskirties pastato sprendinius ir atlikto medžių taksacijos ir vertinimo rezultatus bei rekomendacijas koreguojamas anksčiau suplanuotas antžeminių automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

3.4. Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai

Anksčiau suplanuota įvažiavimo į sklypą vieta naikinama. Planuojama nauja įvažiavimo į sklypą vieta tiesiogiai iš Bajorų kelio šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Planuojama naujo (epizodinio naudojimo, aptarnaujamojo) įvažiavimo į sklypą vieta ties projektuojamu pastatu, tiesiogiai iš Bajorų kelio.