

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Esama buklė

Pavadinimas:

Sklypų Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:43 ir 0101/0167:484) detaliojo plano (registracijos Nr. T00054789) sprendinių koregavimas žemės sklype Sembos g. 16 (kadastro Nr. 0101/0167:1696) inicijavimo sutarties pagrindu detalusis planas.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. 30-1179 „Dėl sklypų buvusiame Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“ detalusis planas (registro Nr. T00054789). Projektas rengiamas TPS „Vartai“ sistemoje. TPD Nr. K-VT-13-25-1175.

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto administracijos direktoriaus įsakymas Nr. 30-2202/25, 2025-08-25.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius (-iai):

UAB „Baiza“.

Projekto rengėjas:

IVVP 402871 PV arch. Dmitrij Kaidašov, tel. +37068574269, el. p. architect.dmitrij@gmail.com.

Teritorijų planavimo vadovas:

Dmitrij Kaidašov, Atest. Nr. A1454.

Teritorija, kurioje koreguojami sprendiniai:

Sklypas Sembos g. 16, skl. kad. Nr. 0101/0167:1696.

Nagrinėjama teritorija:

2,34 ha (pagal pridedamą miesto ištrauką).

Planuojama teritorija:

0,157 ha (pagal pridedamą miesto ištrauką).

Planavimo uždaviniai:

Sklypą Sembos g. 16 (kadastro Nr. 0101/0167:1696) padalyti ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

Planuojami žemės sklypai:

Sklypas Sembos g. 16, skl. kad. Nr. 0101/0167:1696.

Sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0,157 ha.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

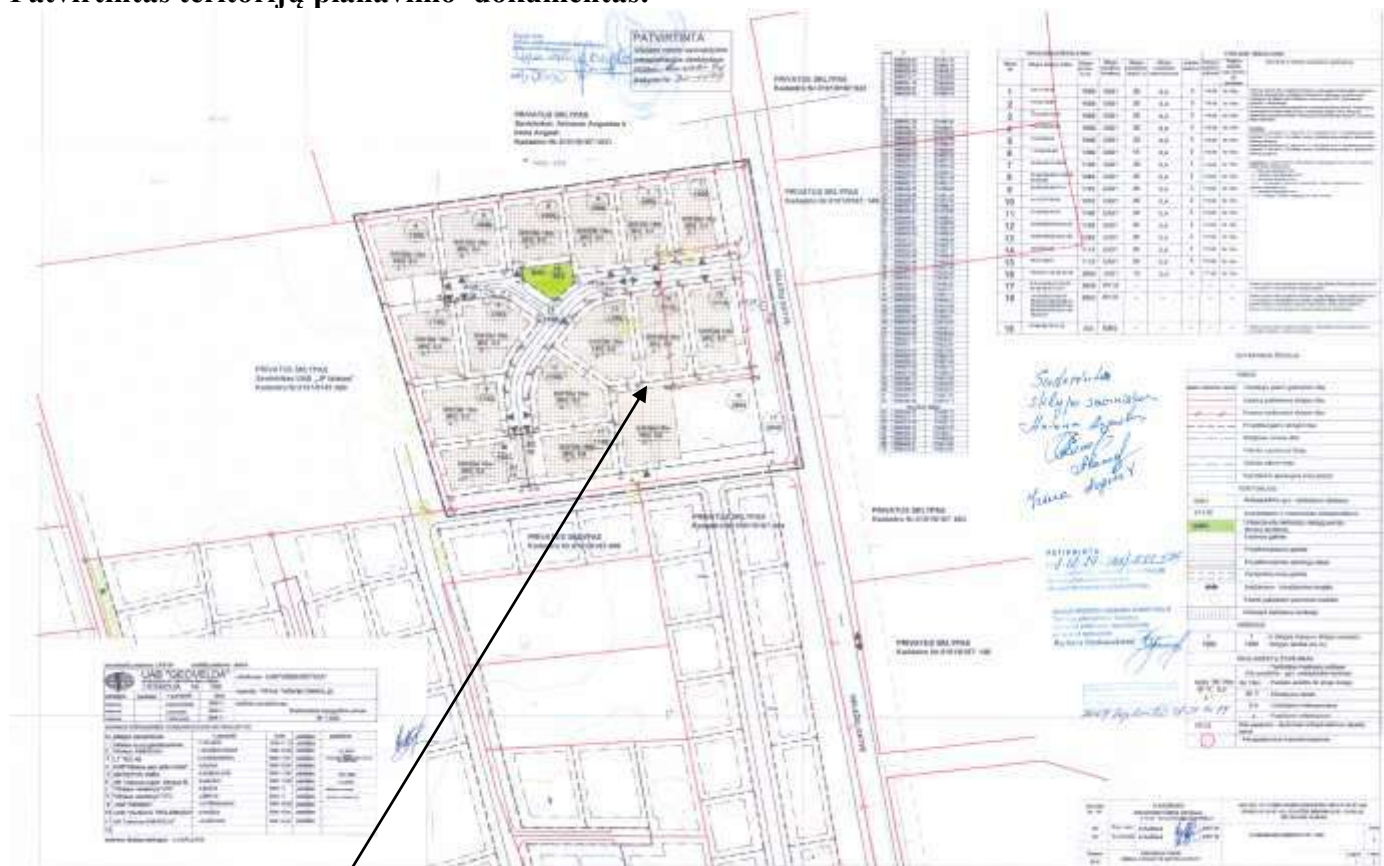
III skyrius, 4 skirsnis – elektros tinklų apsaugos zonos;

III skyrius, 1 skirsnis – aerodromo apsaugos zonos;

Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus m. sav. teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08 (pav. 2);
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00095476, 2025-03-13;
- Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617, 2015-01-12;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27;
- Vilniaus m. dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. 30-1179 „Dėl sklypų buvusiame Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo detalusis planas, Nr. T00054789 (pav. 1);
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. kovo 4 d. įsakymu Nr. 30-545/25 „Dėl sklypų buvusiame Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo detalusis planas, Nr. T00095456 (pav. 4);

Patvirtintas teritorijų planavimo dokumentas:



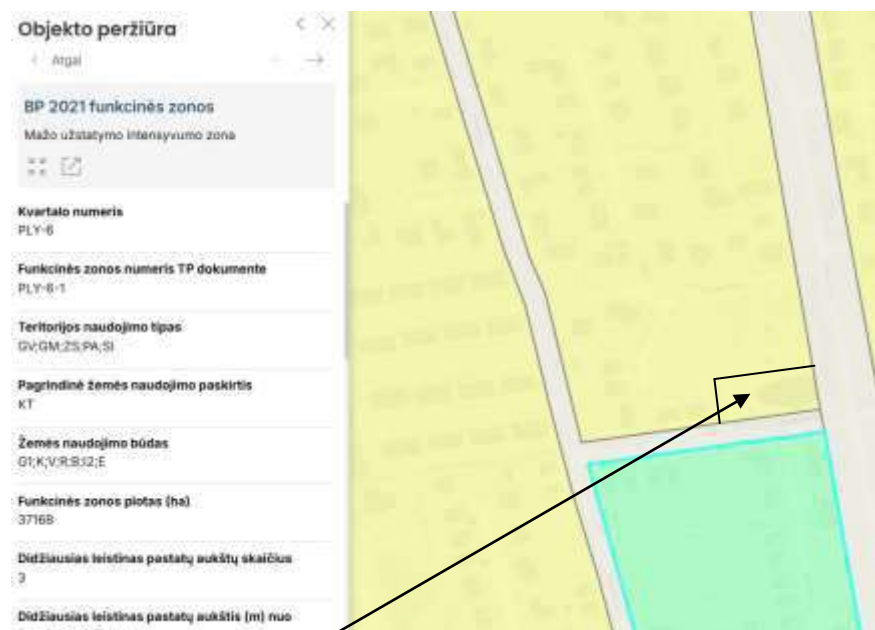
Planuojamas sklypas

pav.1

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431), strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos. Pagal planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka į poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal patvirtintą Vilniaus m. sav. teritorijos BP, planuojamoje teritorijoje galimi žemės naudojimo būdai: G1; K; V; R; B; I2; E. Planavimo sprendiniai atitinka nustatytiems planavimo tikslams ir uždaviniams. I2

sklypas atsirado kaip planuojamą teritoriją aptarnaujantis susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kuriuo privažiuojama, ir inžinerinė infrastruktūra pasiekia konkrečius sklypus. Maksimaliai leidžiamas kietų dangų kiekis sklype – 40 %. Viršijus leidžiamą nelaidžių dangų procentą, numatomos lietaus vandens nuotėkio kompensavimo priemonės: infiltracija į gruntą, lietaus vandens sulaikymas bei pralaidžių dangų naudojimas, užtikrinant natūralų vandens balansą sklype.



Planuojama teritorija

Pav.2

Ištrauka iš BP



Planuojama teritorija

pav.3

Ištrauka iš Vilniaus miesto bendro plano žemėlapių



Patvirtintos detaliojo plano korektūros ištrauka

Planuojamas sklypas

pav.4

Nagrinėjamos teritorijos sklypai, planuojamos teritorijos sklypai ir gretimybės

Nagrinėjamos teritorijos plotas, numatytas planavimo darbų programoje, – 2,34 ha.

Papildomai nagrinėjami ir sklypai, kurie atitinka kaimyninių sklypų planuojamai teritorijai sąvoką.

(Pagal LR nutarimą dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiam sprendimui dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo, kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais. Už Zujūnų gatvės sklypai nenagrinėjami, kadangi Zujūnų gatvė – C kategorijos.)

Planuojama teritorija – sklypas, kad. Nr. 0101/0167:1696, plotas – 0,157 ha.

Suformuotas per detaliojo plano korektūrą (pav. 4).

Nagrinėjamoje teritorijoje esama inžinerinė infrastruktūra.

Gatvė Nr. 1 ir Sembos gatvė praeina ryšio kabeliai ir elektros tinklų kabeliai. Būtent prie šių gatvių planuojami sklypai. Šiame kvartale yra dar Dargužių ir Zujūnų gatvės, kuriose yra paklotas vidutinio slėgio dujotiekio tinklas. Vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Kvartalui buvo parengta ir patvirtinta detaliojo plano korektūra, reg. Nr. T00095456, kurioje planuojamai teritorijai buvo numatyti inžineriniai sprendiniai.

Planuojamą teritoriją buvo numatyta prijungti prie artezinio vandens gręžinio, suplanuoto savo teritorijoje

servitute zonoje. Biologinio valymo įrenginiai buvo numatyti vietiniai, kiekviename sklype, taip pat buvo numatyta perspektyvinė centralizuota buitinių nuotekų trasa. Lietaus nuotekų tinklų sprendiniai buvo numatyti tokie patys. Įrengus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus šalia planuojamų sklypų, privaloma prie jų prisijungti. Prie suplanuotų sklypų vandentiekis numatytas nuo anksčiau suplanuoto artezinio gręžinio. Taip pat numatyti perspektyviniai centralizuoti buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai.

Gatvės

Dargužių gatvė (D kat. gatvė, RL-12 m) – žvyro danga;
Zujūnų gatvė (C kat. gatvė, RL-40 m) – asfaltuota danga;
Sembos gatvė (D kat. gatvė, RL-15 m) – asfaltuota danga.

Centralizuoti inžineriniai tinklai

Zujūnų gatve praeina elektros, dujų ir elektros tinklai; kitų centralizuotų tinklų nėra.
Vandentiekio, nuotekų, lietaus ir šilumos tinklų nėra.

Kraštovaizdis, želdynai

Nagrinėjamoje teritorijoje yra dirbtinis nepratekamas vandens telkinys – kūdra, apie 7,5 arų ploto.

Socialinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje jokios socialinės infrastruktūros nėra. Arčiausiai esantys socialiniai objektai 2–3 km spinduliu:

- Vaikų darželiai: VŠĮ „Smalsučių slėnis“, VŠĮ „Krikščioniškas vaikų darželis“, VŠĮ „Varniukai“, VŠĮ „Parko jonvabaliai“ ir nemažai kitų.
- Mokymosi įstaigos: Vilniaus Pilaitės gimnazija, Vydūno progimnazija.
- Medicinos įstaigos: Pilaitės poliklinika, Pilaitėje – „Eurovaistinė“, „Camelia“ vaistinė.
- Laisvalaikio / pramogų / prekybos centrai – prie Zujūnų gatvės: parduotuvė „Šilas“, BON Pizza, „Norfa XL“.
- Poilsui skirti objektai: įvairios pramogos, kavinės ir pan. prie ežero Gelūžė.
- Kiti visuomeniniai objektai: remonto dirbtuvės, sporto arenos ir pan.
- Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, 2–3 km atstumu, yra Medžiakalnio geomorfologinis draustinis; į rytus nuo planuojamos teritorijos Katniavos gatve galima pasiekti atskirųjų želdynų teritorijas.
- Planuojama teritorija yra aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais, nors pasiekiamumas bėgant metams mažėja, kadangi didėja gyventojų skaičius. Todėl daroma išvada, kad socialinės infrastruktūros poreikis didėja.

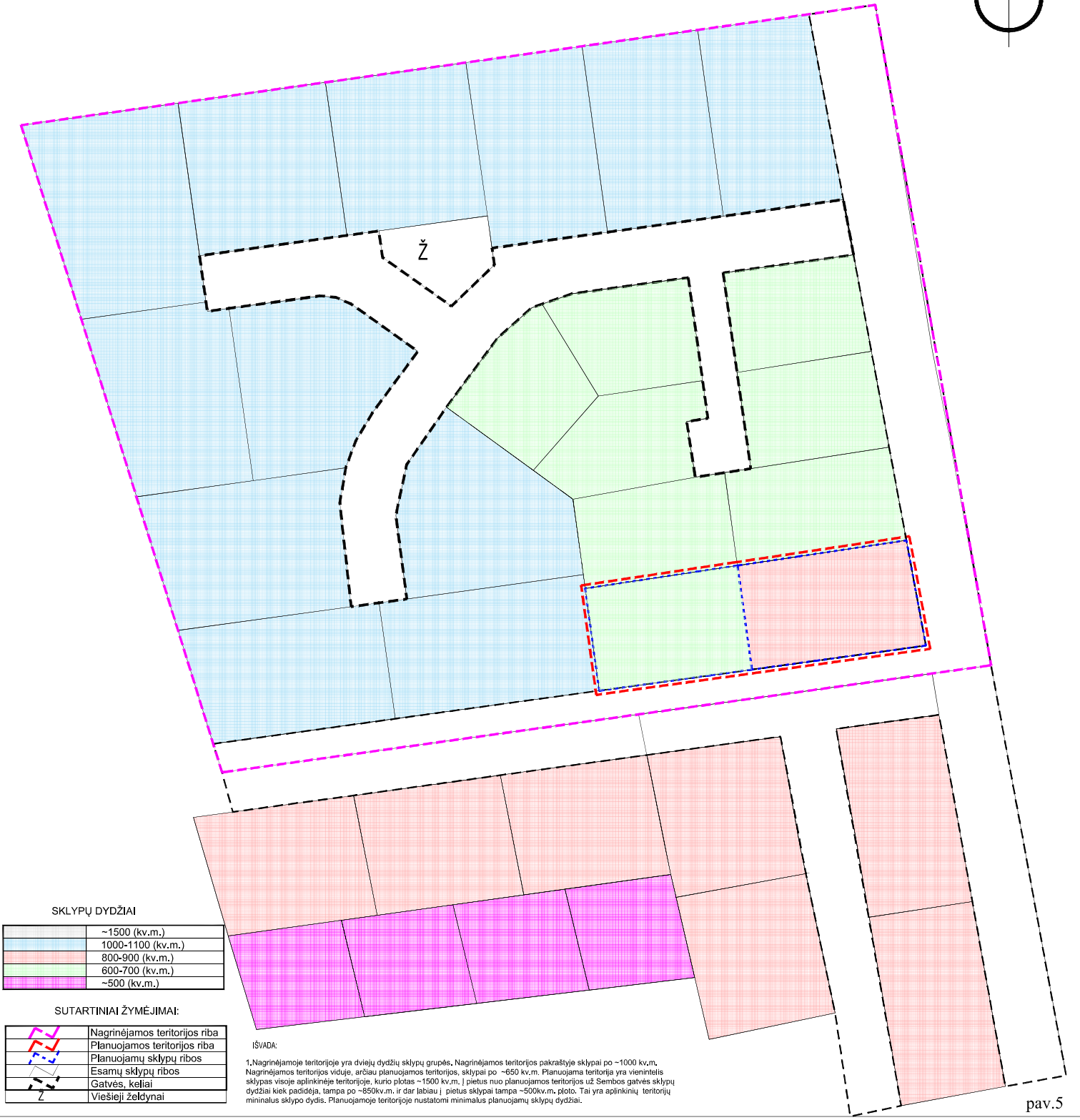
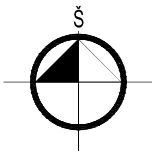
Teritorijos konteksto urbanistinė analizė.

Masteliškumas. Planuojami sklypų dydžiai.

Atlikta planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos analizė pagal urbanistinei struktūrai svarbius aspektus.

- sklypų dydžių analizė (pav. 5);
- užstatymo intensyvumo analizė (pav. 6);
- užstatymo tankumo analizė (pav. 7);
- užstatymo aukščio analizė (pav. 8);
- užstatymo morfotipo analizė (pav. 9).

KVARTALO SKLYPŲ DYDŽIŲ ANALIZĖ



SKLYPŲ DYDŽIAI

	~1500 (kv.m.)
	1000-1100 (kv.m.)
	800-900 (kv.m.)
	600-700 (kv.m.)
	~500 (kv.m.)

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

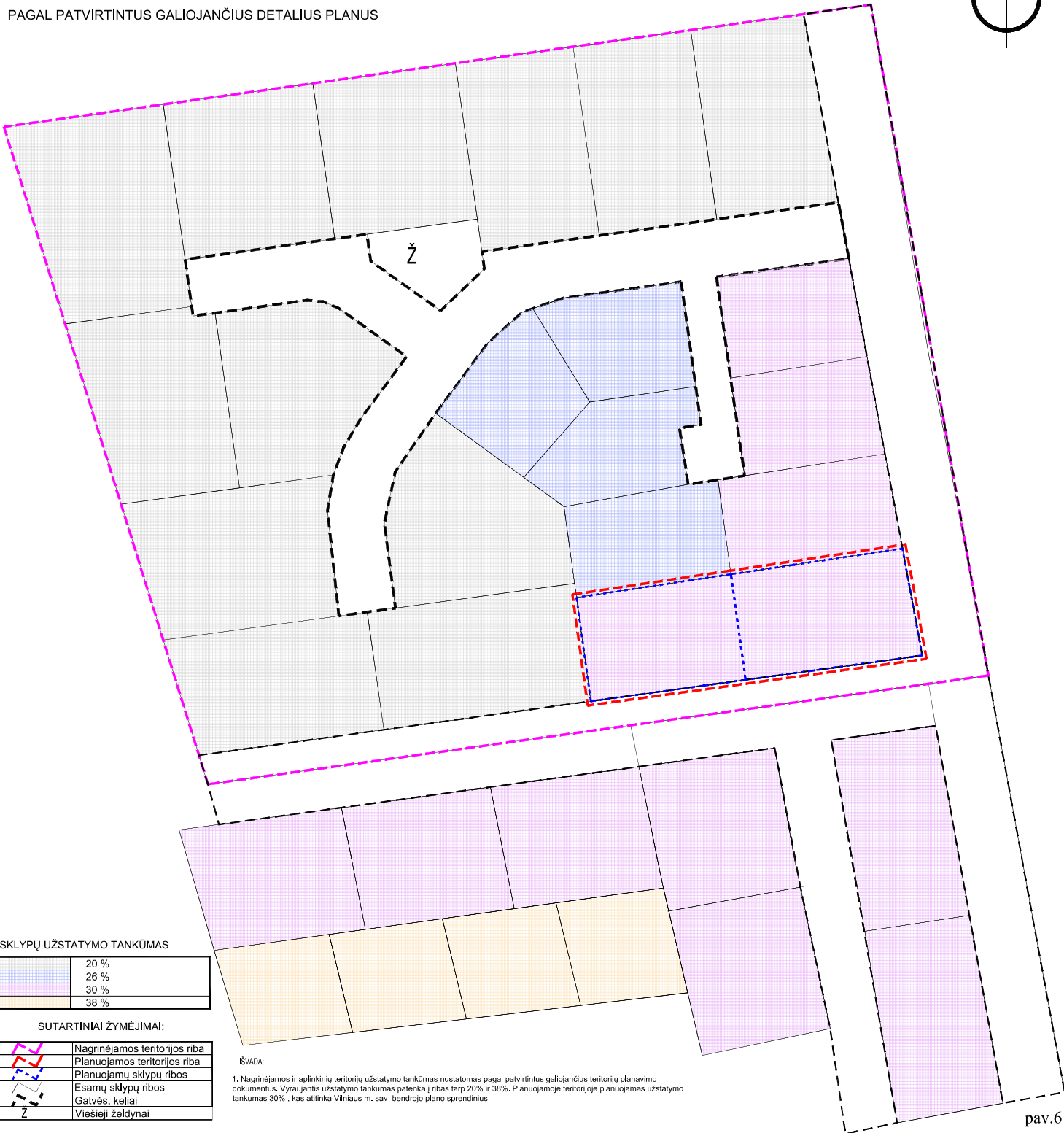
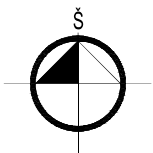
	Nagrinėjamos teritorijos riba
	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamų sklypų ribos
	Esamų sklypų ribos
	Gatvės, keliai
	Viešieji želdynai

IŠVADA:

1. Nagrinėjamoje teritorijoje yra dviejų dydžių sklypų grupės. Nagrinėjamos teritorijos pakraštyje sklypai po ~1000 kv.m. Nagrinėjamos teritorijos viduje, arčiau planuojamos teritorijos, sklypai po ~650 kv.m. Planuojama teritorija yra vienintelis sklypas visoje aplinkinėje teritorijoje, kurio plotas ~1500 kv.m. Į pietus nuo planuojamos teritorijos už Sembos gatvės sklypų dydžiai kiek padidėja, tampa po ~850 kv.m., ir dar labiau į pietus sklypai tampa ~500 kv.m. ploto. Tai yra aplinkinių teritorijų minimalus sklypo dydis. Planuojamoje teritorijoje nustatomi minimalus planuojamų sklypų dydžiai.

KVARTALO UŽSTATYMO TANKIO ANALIZĖ

PAGAL PATVIRTINTUS GALIOJANČIUS DETALIUS PLANUS



SKLYPŲ UŽSTATYMO TANKŪMAS

	20 %
	26 %
	30 %
	38 %

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

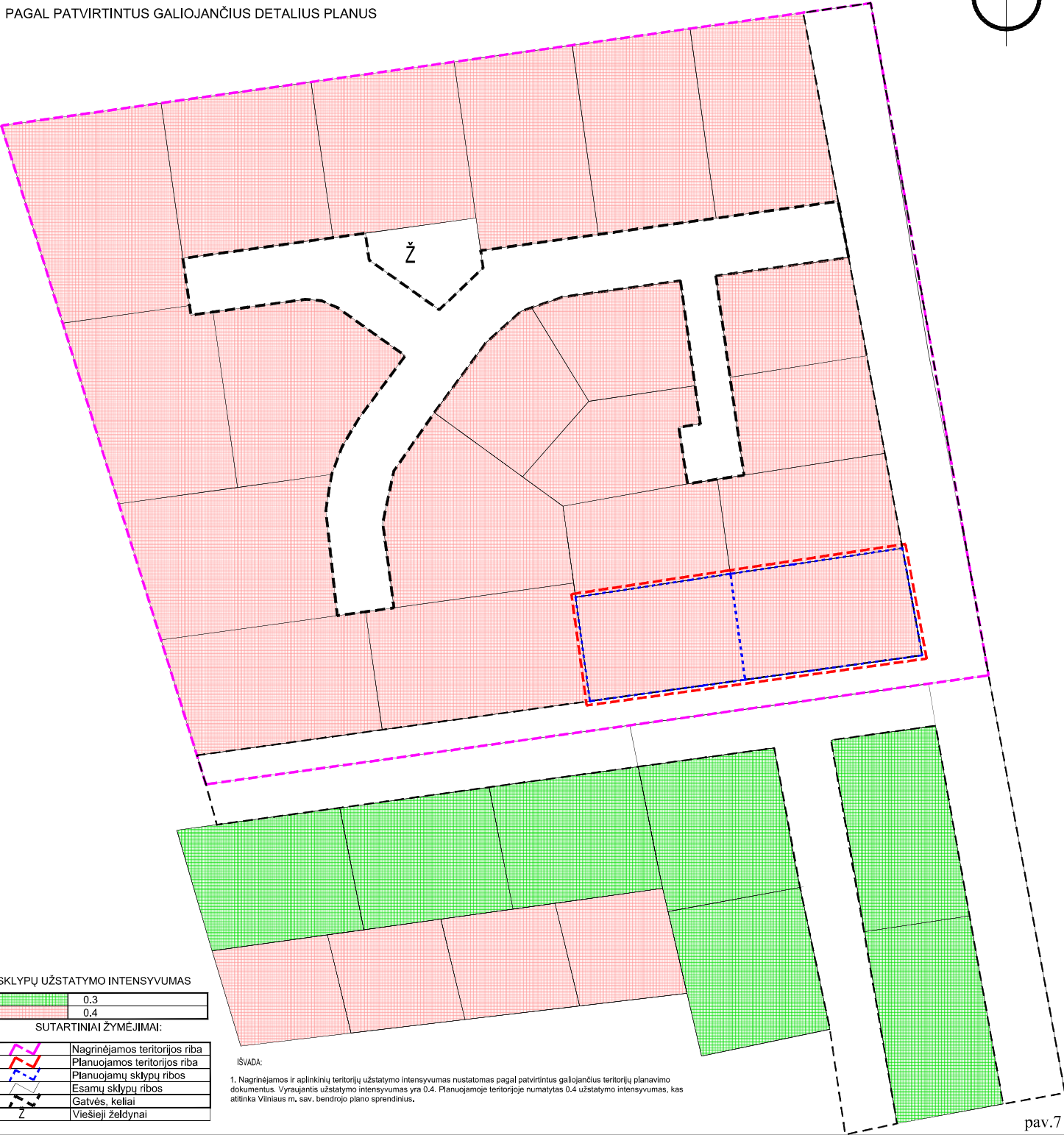
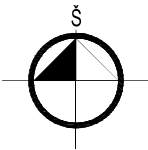
	Nagrinėjamos teritorijos riba
	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamų sklypų ribos
	Esamų sklypų ribos
	Gatvės, keliai
	Viešieji želdynai

IŠVADA:

1. Nagrinėjamos ir aplinkinių teritorijų užstatymo tankumas nustatomas pagal patvirtintus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Vyraujantis užstatymo tankumas patenka į ribas tarp 20% ir 38%. Planuojamoje teritorijoje planuojamas užstatymo tankumas 30% , kas atitinka Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendinius.

KVARTALO UŽSTATYMO INTENSYVUMO ANALIZĖ

PAGAL PATVIRTINTUS GALIOJANČIUS DETALIUS PLANUS



SKLYPŲ UŽSTATYMO INTENSYVUMAS

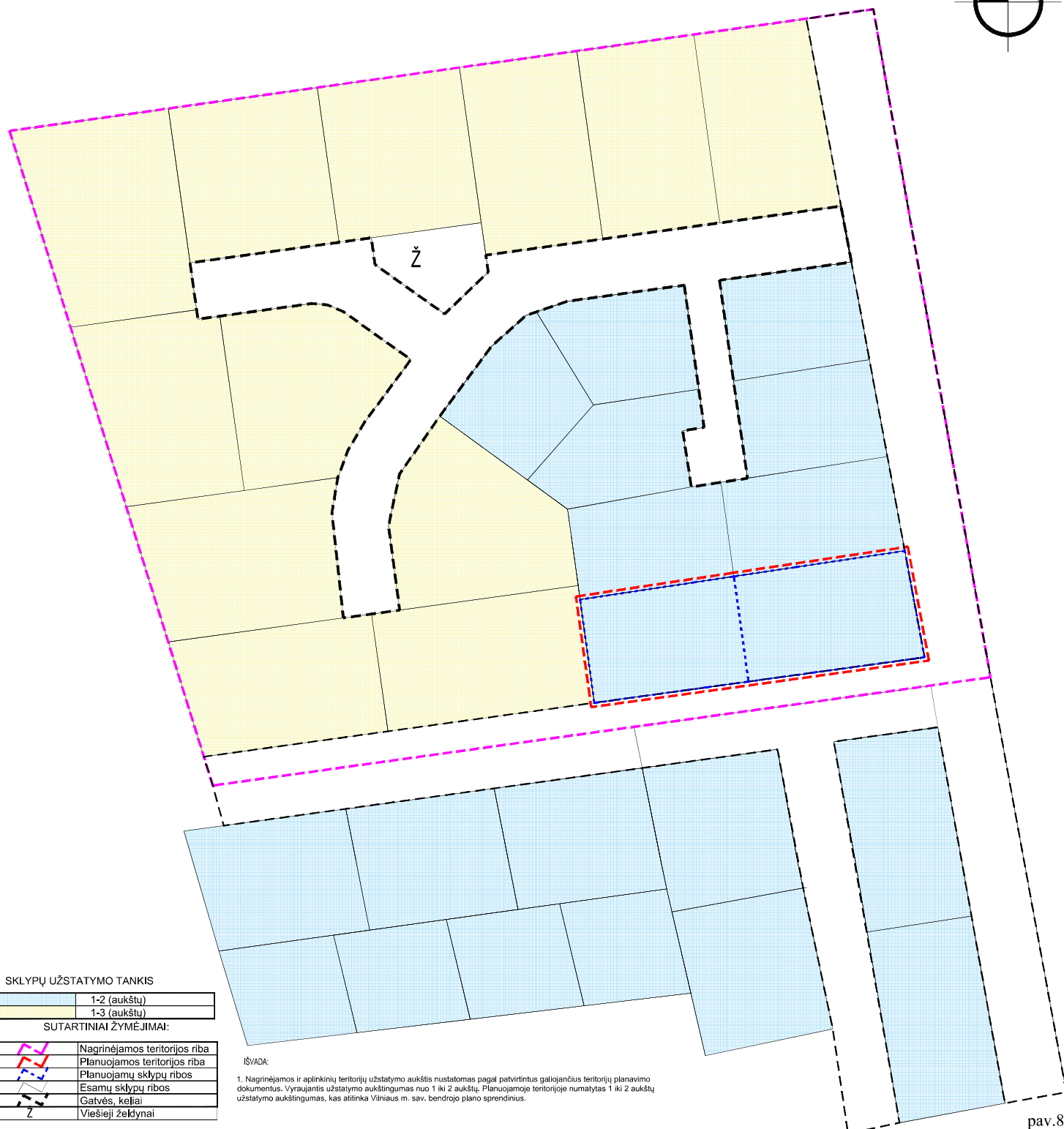
	0.3
	0.4

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

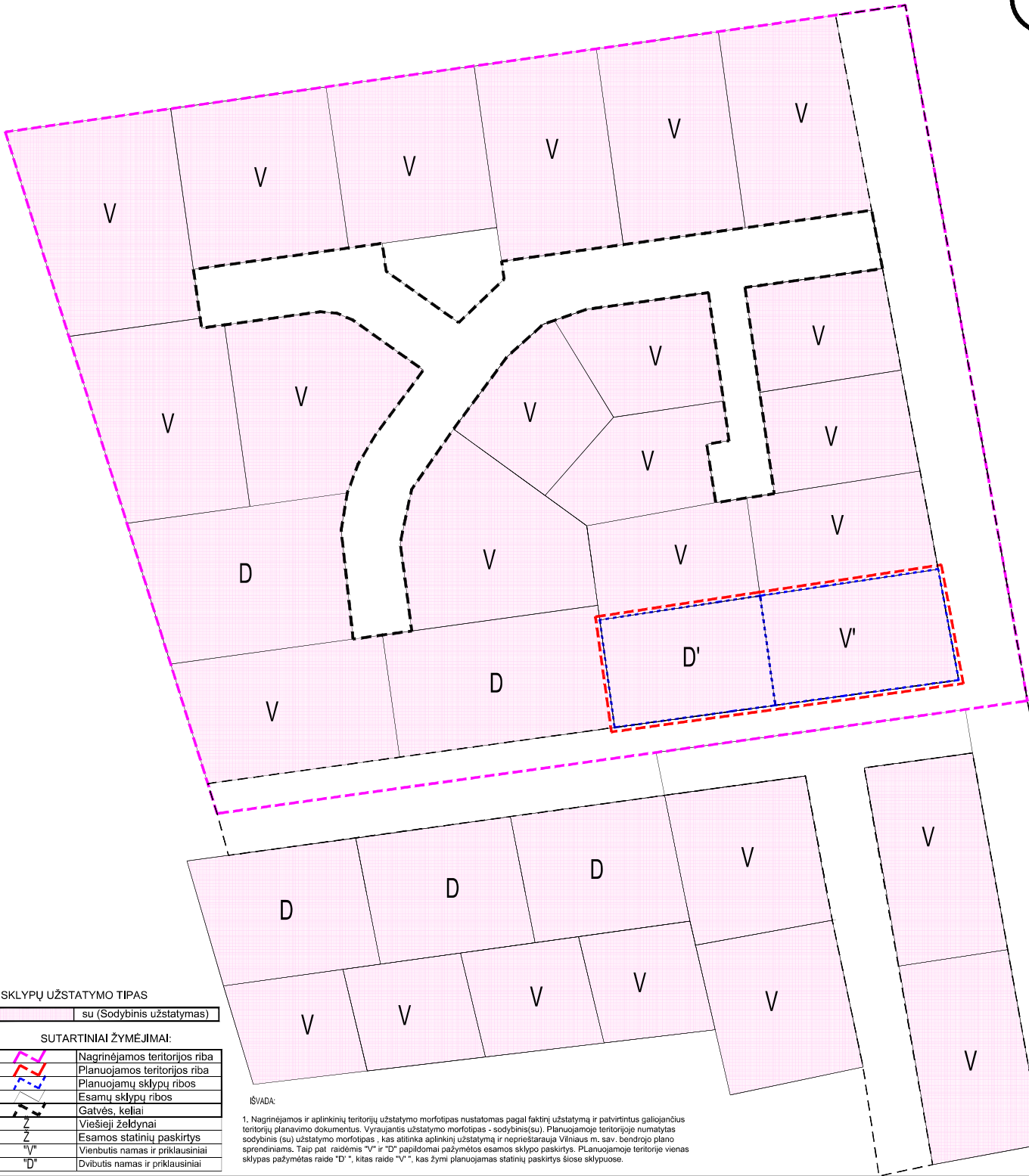
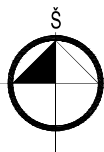
	Nagrinėjamos teritorijos riba
	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamų sklypų ribos
	Esamų sklypų ribos
	Gatvės, keliai
Ž	Viešieji želdynai

IŠVADA:

1. Nagrinėjamos ir aplinkinių teritorijų užstatymo intensyvumas nustatomas pagal patvirtintus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Vyraujantis užstatymo intensyvumas yra 0.4. Planuojamoje teritorijoje numatytas 0.4 užstatymo intensyvumas, kas atitinka Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendinius.



KVARTALO UŽSTATYMO MORFOTIPO ANALIZĖ



SKLYPŲ UŽSTATYMO TIPAS

	su (Sodybinis užstatymas)
--	---------------------------

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

	Nagrinėjamos teritorijos riba
	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamų sklypų ribos
	Esamų sklypų ribos
	Galvės, keliai
	Viešieji želdynai
	Esamos statinių paskirtys
	Vienbutis namas ir priklausiniai
	Dvibutis namas ir priklausiniai

IŠVADA:

1. Nagrinėjamos ir aplinkinių teritorijų užstatymo morfotipas nustatomas pagal faktinį užstatymą ir patvirtintus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Vyraujantis užstatymo morfotipas - sodybinis(su). Planuojamoje teritorijoje numatytas sodybinis (su) užstatymo morfotipas, kas atitinka aplinkinių užstatymą ir neprieštarauja Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendiniams. Taip pat raidėmis "V" ir "D" papildomai pažymėtos esamos sklypo paskirtys. Planuojamoje teritorijoje vienas sklypas pažymėtas raide "D", kitas raide "V", kas žymi planuojamas statinių paskirtys šiose sklypuose.

Analizės išvados/ Formuojamų sklypų dydis/kiti reglamentai

- Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos urbanistinės analizės išvados nusako urbanistinį kontekstą, kuriame planuojamos teritorijos. Nagrinėjamos teritorijos sklypai, suformuoti pirminiu detalioju planu T00054789, yra didesni – ~1000 kv. m. Sklypai, suformuoti per detaliojo plano korektūrą T00095456, yra mažesni – ~650 kv. m. Rengiama Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. 30-1179 „Dėl sklypų buvusiam Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano (registro Nr. T00054789) korektūra TPS „Vartai“ sistemoje, TPD Nr. K-VT-13-25-1175, numato planuojamoje teritorijoje formuoti dar mažesnius sklypus – po ~500 kv. m. Kaimyniniai sklypai pietuose nuo Sembos gatvės yra ~850 kv. m dydžio, o toliau nuo Sembos gatvės antros eilės sklypai yra ~500 kv. m. Iš pietinės pusės, prie Ditutvos gatvės, suformuotas kvartalas iš 16 sklypų, kurių dydžiai – nuo 4 iki 5 arų. Tai yra aplinkinių teritorijų minimalus sklypo dydis. Planuojamoje teritorijoje nustatomi minimalūs planuojamų sklypų dydžiai.
- Įvertinus urbanistinės analizės rezultatus, planuojamą teritoriją skaidoma į du sklypus. Planuojami du sklypai. Savo dydžiu ir nustatoma statybos rodikliais jie iš esmės neišsiskiria iš esamo urbanistinio konteksto. Planuojamos teritorijos sklypų dydis pasirinktas, kad būtų suformuotas urbanistinis (tūrinis) akcentas ties esama sankryža. Atsižvelgiant į aktualią urbanistinės plėtros 15 minučių miesto koncepciją, įvedamas papildomas žemės sklypų naudojimo būdas (K) su atitinkamu (LP) užstatymu.
- Nagrinėjamų ir aplinkinių teritorijų užstatymo intensyvumas nustatomas pagal patvirtintus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Vyraujantis užstatymo intensyvumas patenka į ribas tarp 20 % ir 38 %. Planuojamoje teritorijoje numatytas 30 % užstatymo intensyvumas, kas atitinka Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendinius.
- Nagrinėjamų ir aplinkinių teritorijų užstatymo tankis nustatomas pagal patvirtintus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Vyraujantis užstatymo tankis yra 0,4.
- Planuojamoje teritorijoje numatytas 0,4 užstatymo tankis, kas atitinka Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendinius.
- Nagrinėjamų ir aplinkinių teritorijų užstatymo aukštis nustatomas pagal patvirtintus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Vyraujantis užstatymo aukštingumas – nuo 1 iki 2 aukštų. Planuojamoje teritorijoje numatytas 1–2 aukštų užstatymo aukštingumas, kas atitinka Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendinius.
- Nagrinėjamų ir aplinkinių teritorijų užstatymo morfotipas nustatomas pagal faktinį užstatymą ir patvirtintus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Vyraujantis užstatymo morfotipas – sodybinis (SU), kuris atitinka vienbučių ir dvibučių užstatymo morfotipą (VD). Planuojamoje teritorijoje numatytas sodybinis (SU) užstatymo morfotipas, numatytam pagrindiniam sklypo naudojimo būdai (G1). Taip pat numatytas papildomas (neprioritetinis) naudojimo būdas (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos, kuriam atitinkamai būtų taikomas (LP) – laisvo planavimo užstatymas.

Sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendiniams ir patvirtintiems detaliesiems planams.

Planuojamų sklypų statybos rodikliai nesiekia maksimalių statybos rodiklių, numatytų pagal Vilniaus m. sav. teritorijos bendrąjį planą T00086338 (2021-06-08) (Pav. 2).

Funkcinės zonos tipas – mažo užstatymo intensyvumo zona;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 12;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 30 % (atitinkamai gamtinio karkaso nuostatų);

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %;

Priklausomi želdynai – ne mažiau kaip 35 %;

Neprioritetinė plėtros teritorija.

Patvirtinto detalaus plano planuojamai teritorijai nustatytas tankis ~20 %;
intensyvumas – 0,4;
aukštingumas – 10 m.

Planuojamos teritorijos nustatomi statybos rodikliai

Detaliojo plano siūlomų sklypų dydžių mastelis atitinka aplinkinių sklypų dydžių mastelį. Formuojami sklypai – po ~5 arus.

Planuojamuose sklypuose apribojamos būsimų statinių paskirtys:

(G1) statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis namas ir priklausiniai;

(K) statinių paskirtys – prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių pastatų paskirtys.

Formuojamų sklypų naudojimo būdai

Suplanuoti sklypai (G1) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, prioritetinio naudojimo būdo. Nustatomas ir papildomas, neprioritetinis naudojimo būdas (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos. Toks sprendimas yra pagrįstas poreikiais ir vietovės vystymosi tendencijomis. Aplink nagrinėjamą teritoriją susiformavusi individualių gyvenamųjų namų kvartalų teritorija, o didžioji dalis paslaugų, kaip vaikų darželiai, taisyklos, dirbtuvės ir kita paslaugų veikla, kuriasi privačiame sektoriuje. Patvirtintos korektūros detaliojo plano (2025-03-04, Nr. 30-545/25) sprendiniuose sklypams Nr. 4, 5, 6 taip pat buvo nustatyti neprioritetiniai naudojimo būdai (K). Sklypai išsidėstę palei Zujūnų gatvę. Tokiu būdu bus suformuotas urbanistinis akcentas prie Sembos ir Zujūnų gatvių sankryžos.

Formuojamų sklypų statybos reglamentai

Sprendinių aprašymas

Nagrinėjamoje teritorijoje aukštingumas pagal patvirtintus planavimo dokumentus - nustatytas 1–2 aukštai, aukštis metrais – iki 8,5 m. Aplinkiniuose kvartaluose tas pats aukštingumas – 1–3 aukštai, įvertintas 12 m maksimaliu aukščiu. Planuojamoje teritorijoje nuspręsta mažinti pagal BP maksimaliai leidžiamą aukštį iki 8,5 m. (G1) naudojimo būdo sklypams maksimalus aukštis nustatomas – 2 aukštai. Užstatymo tipas visų formuojamų sklypų nustatomas SU – sodybinis – (G1) naudojimo būdo sklypasm, ir LP– laisvas – (K) naudojimo būdo sklypasm.

Yra paslaugų paskirties objektų poreikis šioje teritorijoje. Nors Pilaitės mikrorajonas turi visą reikalingą socialinę infrastruktūrą gyventojams, paskutiniu laikotarpiu susisiekimo infrastruktūra negali tinkamai aptarnauti padidėjusio autotransporto srauto piko valandomis, kai žmonės važiuoja į darbą (8–9 val.) ir iš darbo (17–18 val.), todėl susidaro didžiulės spūstys Pilaitės prospekte. Šiuo metu pasauliniu mastu taikomas urbanistinių problemų sprendimo būdas – 15 minučių miesto principas, kai kvartalo gyventojai galėtų pasiekti visas socialines paslaugas pėsčiomis per 15 min. arba viešuoju transportu. Gyventojai būtų skatinami nesinaudoti automobiliais kasdieniame gyvenime. 15 minučių miesto principas gali būti pritaikytas rengiant detalų planą Dargužių gatvėje, planuojant papildomus žemės sklypų naudojimo būdus – komercinės paskirties sklypus.

Urbanistine prasme komercinės paskirties pastatai būtų tokie patys kaip ir gyvenamosios paskirties aplinkiniai pastatai, neišsiskirtų savo tūriu. Statybos reglamentai būtų taikomi tokie patys.

Sprendinių atitikimas galiojantiems teisės aktams ir teritorijų planavimo dokumentams

Numatomi detaliojo plano sprendiniai atitinka patvirtinto detaliojo plano sprendinius ir iš esmės neprieštarauja patvirtintiems 2022 m. Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams.

Sprendinių palyginamoji lentelė:

Patvirtintas 2022 m.	Patvirtinto detalaus	Rengiamo detalaus plano
----------------------	----------------------	-------------------------

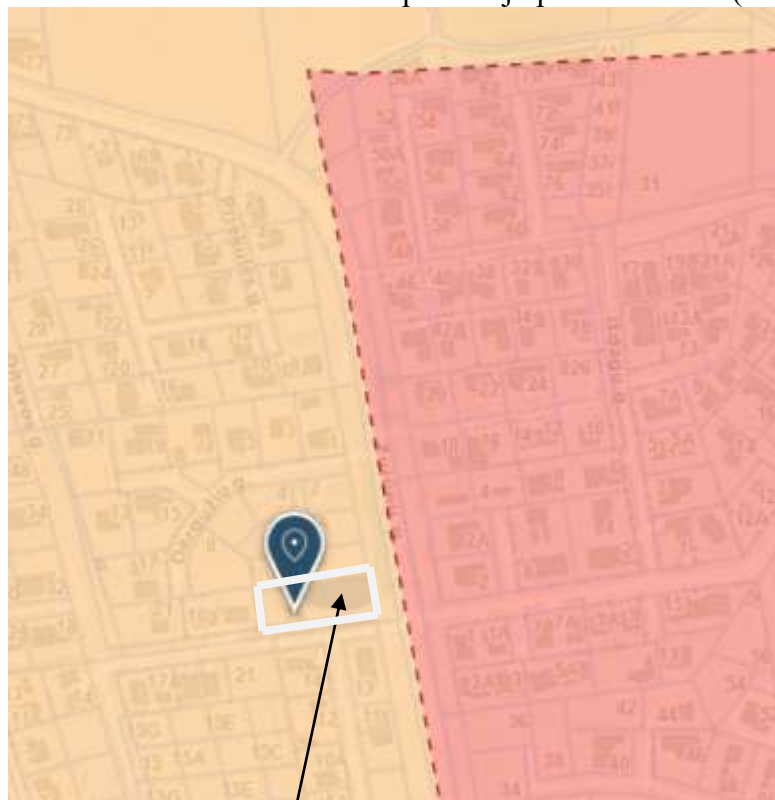
bendrasis Vilniaus miesto planas	plano registro Nr. T00054789	planuojami rodikliai (G1) sklypams su papildomu žemės naudojimo būdu (K)
Užstatymo tankis – 40 %	Užstatymo tankis – 20 %	Projektuojamų sklypų užstatymo tankis iki 30% gamtinio karkaso teritorijose
Užstatymo intensyvumas – 0.4 (gyvenamoms teritorijoms)	Užstatymo intensyvumas – 0.4 (gyvenamoms teritorijoms)	Planuojamo sklypo užstatymo intensyvumas- 0.4
aukštai iki 12m	aukštai iki 10m	Numatomas aukštingumas— 2 aukštai iki 8,5 m
Kokrečiai vietai siūloma taikyti gamtinio karkaso nuostatas	Nereglamentuojama	Numatytomi priklausomieji želdynai turi sudaryti nemažiau kaip 35 %
Maksimalus nelaidžių dangų plotas 40 % nuo sklypo teritorijos	Nereglamentuojama	Maksimalus nelaidžių dangų plotas 40 % nuo sklypo teritorijos nebus viršytas

Atitikimas aktualiams teritorijų planavimo dokumentams.

Sprendinių atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui (pav. 10).

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Dujų tinklų taip pat nėra.

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (ištrauka).



Planuojama teritorija

pav.10

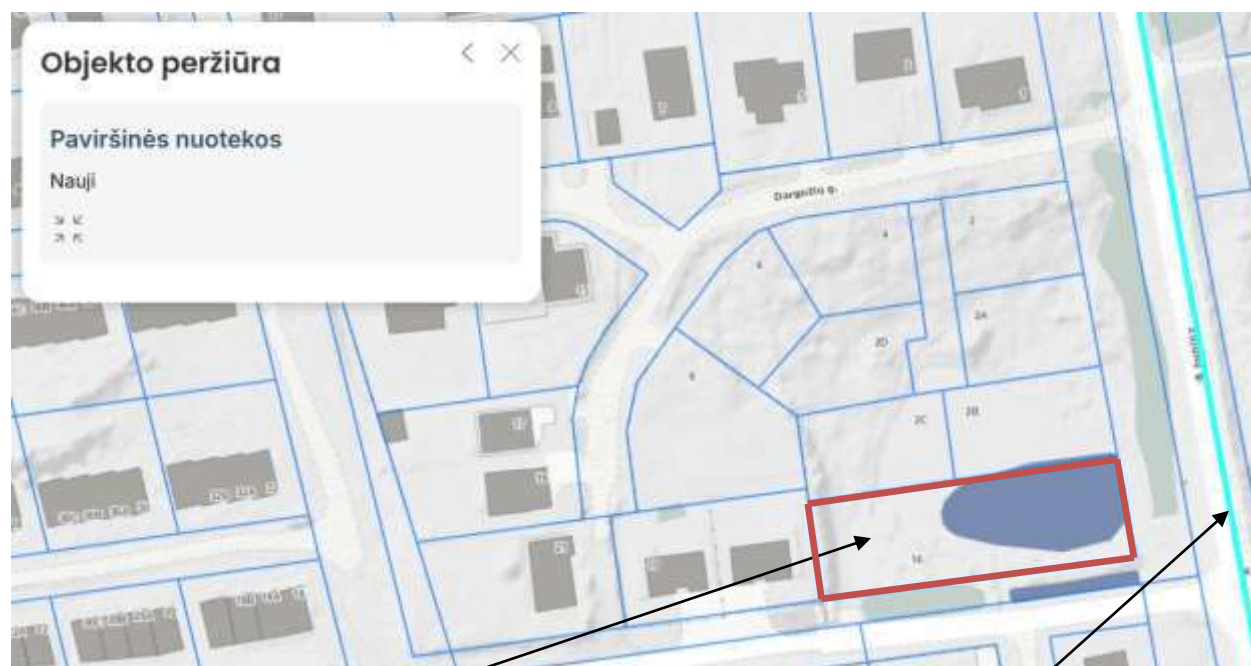
Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į konkurencinę reglamentų zoną. Kadangi šalia planuojamos teritorijos įrengtų ar naujai planuojamų šilumos tinklų nėra, galima rinktis ekonomiškai ir techniškai pagrįstą šildymo sprendimą. Techninio projekto metu pastatų šildymas gali būti sprendžiamas naudojant aerotermines sistemas ir kitus decentralizuotus sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams: nepažeidžiamos esamų šilumos tinklų apsaugos zonos (jų nenustatyta planuojamos teritorijos ribose ar šalia jos), nenumatomas užstatymas jų ribose, prisijungimas prie centralizuotų šilumos tinklų nenumatytas. Todėl detaliojo plano sprendiniai laikomi suderinamais su specialiojo plano nuostatomis.

Sprendinių atitikimas Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajam planui.

Numatomi perspektyviniai lietaus nuotekų tinklai iki Zujūnų gatvėje numatyto centralizuoto lietaus nuotekų tinklas. Kol kas lietaus nuotekų tinklas Zujūnų gatvėje neįrengtas. Esama kūdra planuojamoje teritorijoje numatoma šalinti. Kūdros lietaus nuotekų surinkimo funkcija nebėra aktuali, kadangi yra numatyti centralizuoto lietaus nuotekų šalinimo tinklai, kurie daug efektyviau atliks lietaus nuotekų šalinimo funkciją. Įrengus centralizuotą lietaus nuotekų tinklą, privaloma planuojamos teritorijos sklypų savininkams prisijungti prie centralizuotų tinklų. Taip pat planuojamoje teritorijoje ribojamas maksimalus nelaidžių dangų kiekis. Maksimaliai leidžiamas kietų dangų kiekis sklype – 40 %. Viršijus leidžiamą nelaidžių dangų procentą, numatomos lietaus vandens nuotėkio kompensavimo priemonės: infiltracija į gruntą, lietaus vandens sulaikymas bei pralaidžių dangų naudojimas, užtikrinant natūralų vandens balansą sklype. Detaliojo plano sprendiniai laikomi suderinamais su specialiojo plano nuostatomis.

Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka.



Planuojama teritorija

Numatytas centralizuotas lietaus nuotekų tinklas

pav.11

Sprendinių atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui.

Paveiksluose (pav. 12–13) parodyti atstumai nuo sausaslėnių upelių iki planuojamos teritorijos. Bendrajame plane šios teritorijos arba upelių vagos pažymėtos kaip intensyviai naudojami želdynai. Atstumas nuo šių teritorijų iki planuojamos teritorijos yra ne mažesnis kaip 200 m, todėl apribojimų naujai statybai planuojamoje teritorijoje nėra. Paveiksluose (pav. 12–13) pažymėti sausaslėniai. Sausaslėniai nesiekia planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos. Šlaitų, kitų reljefo ypatumų nei planuojamoje, nei nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Detaliojo plano sprendiniai laikomi suderinamais su specialiojo plano nuostatomis.



Planuojama teritorija/

Pav.12 Ištrauka iš BP su atstumais nuo sausaslėnių upelių iki planuojamos teritorijos



Planuojama teritorija

Pav.13 Sausaslėniai

Sprendinių atitikimas Vilniaus m. dviračių takų specialiajam planui.



Numatyta dviračių trasa praeitų šalia planuojamos teritorijos Zujūnų gatve. Jokių papildomų sprendinių šiuo detaliojo plano korektūros apimtyje nenumatyta. Sembos gatve naujų dviračių takų neplanuojama, gatvių RL neplečiamos.

Detaliojo plano sprendiniai laikomi suderinamais su specialiojo plano nuostatomis.

Formuojami sklypai

Pagrindiniai planuojamų sklypų rodikliai

Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės naudojimo būdas – (G1) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – prioritetas naudojimo būdas. Taikomas užstatymo tipas – SU(sodybinis užstatymas). Nustatomas papildomas, neprioritetinis naudojimo būdas (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos. Taikomas užstatymo tipas – LP (laisvo planavimo užstatymas).

Sklypo plotas – 730 kv. m. Užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas – 0,4, leistinas pastato aukštis – 8,5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III skyrius, 4 skirsnis – Elektros tinklų apsaugos zonos;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

Sklype nustatyti servitutai: S1 – 66 kv. m, teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206).

Sklypas Nr. 2

Sklypo žemės naudojimo būdas – (G1) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – prioritetas naudojimo būdas. Taikomas užstatymo tipas – SU(sodybinis užstatymas). Nustatomas papildomas, neprioritetinis naudojimo būdas (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos. Taikomas užstatymo tipas – LP (laisvo planavimo užstatymas).

Sklypo plotas – 837 kv. m. Užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas – 0,4, leistinas pastato aukštis – 8,5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III skyrius, 4 skirsnis – Elektros tinklų apsaugos zonos;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

Sklype servitutai nenustatomi.

Kiti sprendiniai

Inžineriniai tinklai

Vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklai.

Šalia planuojamos teritorijos nėra numatyta centralizuotų nuotekų ir vandentiekio perspektyvinių tinklų. Patvirtintame detalajame plane buvo numatytas artezinis kvartalo gręžinys. Suplanuoti sklypai per servitutus prijungiami prie anksčiau suplanuoto artezinio vandens gręžinio. Buitinių nuotekų tinklai numatomi perspektyviniai, centralizuoti tinklai. Inžinerinių tinklų perspektyviniai tinklai pažymimi detaliojo plano sprendiniuose (žiūr.suvestinis inžinerinių tinklų planas).

Techninio projekto metu statytojas galės rinktis, ar projektuoti ir įrengti vietinius inžinerinius tinklus, ar prisijungti prie centralizuotų tinklų. Šiuo metu, pagal toponotraumos duomenis ir išduotas sąlygas, centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų nagrinėjamoje teritorijoje nėra. Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ sąlygas galimas prisijungimas prie centralizuotų tinklų nurodomas prie Pilkalnio gatvės – centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai (atstumas – 1,40 km).

Techninio projekto metu projektuojant gyvenamųjų namų kvartalą ir taikant UAB „Vilniaus vandenys“ tinklalapyje (www.vv.lt) patvirtintą skaičiuoklę bus galima nustatyti, ar yra galimybė projektuoti individualius nuotekų ir vandens tiekimo įrenginius.

Elektros tinklai

Tiek planuojama teritorija, tiek kaimyniniai sklypai yra pilnai aprūpinti elektra. Prie planuojamo sklypo įrengta KS-12448.

Šildymas

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Šalia planuojamos teritorijos, Dargužių gatve, praeina skirstomieji dujų tinklai.

Susisiekimas ir automobilių parkavimas

Prie sklypų Nr. 1 privažiuojama iš Gatvės Nr. 1 (D kategorijos, atstumas tarp RL = 15 m), o į sklypą Nr. 2 ir privažiuojama nuo Sembos gatvės (D kategorijos, atstumas tarp RL = 15 m).

Aplinkos apsauga

Vadovaujantis Vilniaus m. sav. Teritorijos Bendrojo plano Gamtinio karkaso schema, planuojama teritorija yra šalia silpno gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo teritorijos. Pagal funkcinį struktūrinių elementų svarbą patenka į vietinį migracinį koridorių. Faktiškai jokių migracijos takų sklype nėra. Visi planuojamoje teritorijoje esantys medžiai išsaugomi.

Planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas bendrojo plano zona (PLY-5-1):

- 32 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 36 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikyti sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- 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) padidinama ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Paveiksle pav. 12 parodyti atstumai nuo sausaslėnių upelių iki planuojamos teritorijos. Bendrajame plane šios teritorijos arba upelių vagos pažymėtos kaip intensyviai naudojami želdynai. Atstumas nuo šių teritorijų iki planuojamos teritorijos yra ne mažesnis kaip 200 m, todėl apribojimų naujai statybai planuojamoje teritorijoje nėra. Paveiksle pav. 13 pažymėti sausaslėniai. Sausaslėniai nesiekia planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos. Šlaitų, kitų reljefo ypatumų nei planuojamoje, nei nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Pagal bendrojo plano aiškinamojo rašto 74 p. planuojamam sklypui taikomi gamtinio karkaso reikalavimai – priklausomieji želdynai suplanuoti ne mažiau kaip 35 %. Esant tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose numatomos infiltravimui į gruntą skirtos sistemos. Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ir urbanizuojamą teritoriją pagal BP.

Esama oro kokybė – gera. Šalia planuojamos teritorijos nėra taršos šaltinių. Planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybė – gera. Per planuojamą sklypą natūroje nepraeina migracijos takai, teritorijoje nėra buveinių ir kitų gamtinių takoskyrų. Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra. Šalia planuojamos teritorijos saugomų gamtos vertybių nėra.

Nustačius papildomą žemės sklypo naudojimo būdą – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos – išliktų minimalus 35 % priklausomųjų želdynų plotas.

Esami želdynai / kraštovaizdžio objektai

Planuojamoje teritorijoje yra kūdra, kurios plotas sudaro apie 7,5 aro.

Kūdra yra nepratekamas dirbtinis vandens telkinys, todėl tai nėra natūralus vandens telkinys. Projektu numatomas esamos kūdros (nepratekančio dirbtinio vandens telkinio) panaikinimas.

Pagal galiojančius reikalavimus planuojamame sklype esamą kūdrą (iki 10 arų) galima likviduoti, nepažeidžiant aplinkosauginių reikalavimų.

1. Esama kūdra nėra įrengtos melioracijos sistemos dalis. Jokie drenažo tinklai neįrengti.
2. Esama kūdra nėra neatsiejamas kraštovaizdžio elementas ir neturi rekreacinės, ekologinės ar funkcinės vertės.

Lietuvos geologijos tarnyba teikia išvadas dėl projektų, kai naudojami ar tiriami žemės gelmių ištekliai, vykdomi žemės gelmių tyrimai arba daromas poveikis požeminiam vandeniui. Tai nustatyta Žemės gelmių įstatyme.

Pagal Nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo ir naudojimo aplinkosaugos ir melioracijos sistemų apsaugos reikalavimų aprašą kūdra apibrėžiama kaip nedidelis dirbtinis, nepratekamas vandens telkinys. Jos įrengimas arba panaikinimas laikomas žemės darbais, o ne žemės gelmių naudojimu, todėl reglamentuojamas aplinkosaugos ir melioracijos, o ne geologijos srities teisės aktais.

Planuojamame sklype esantis vandens telkinys yra iki 10 arų ploto ir atitinka kūdros apibrėžimą – tai nepratekamas dirbtinis vandens telkinys. Tokie objektai nepatenka į geologinių tyrimų ar žemės gelmių išteklių naudojimo kategoriją ir nesukelia reikšmingo poveikio žemės gelmėms.

Atsižvelgiant į aplinkosauginius ir melioracijos sistemų vertinimo kriterijus, kūdros panaikinimas nesukels neigiamų pasekmių aplinkai ir neturės lemiamos įtakos lietaus nuotekų balansui nagrinėjamoje teritorijoje.

Kūdros panaikinimas turi būti vykdomas laikantis Nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo ir naudojimo aplinkosaugos ir melioracijos sistemų apsaugos reikalavimų aprašo nuostatų.

Gaisrinė sauga



pav.15

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-04, REG43996626.

Gaisriniai hidrantai yra Jurgaičių gatvėje, apie 200 m atstumu keliais nuo planuojamos teritorijos (pav. 15). Gaisriniai automobiliai gali privažiuoti ir papildyti vandens atsargas. Gatvė žiemą valoma.

Visuomenės sveikata

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-10, Nr. REG44090823, kurias parengė Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos.

- Planuojamoje teritorijoje sklypai nepatenka į apsaugos zonas, nustatytas LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343. Šalia planuojamo sklypo nėra radiotechninių objektų, kurių veikimas galėtų sukelti padidintą elektromagnetinį lauką.
- Natūralaus gyvenamosios paskirties sklypų apšvietimo (insoliacijos) neužstoja nei gamtiniai, nei projektuojami objektai.
- Geriamojo vandens tiekimas numatytas iš planuojamo artezinio gręžinio savo teritorijoje. Buitinių atliekų konteinerių vietos numatytos servitutuose, prie privažiavimo kelių. Planuojami vietiniai lietaus nuotekų priimtuvai. Kai prie planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti tinklai, privaloma prisijungti prie jų.
- Gyvenamosios teritorijos jokios ženklios taršos nesudaro. Naujų sklypų atsiradimas neturės neigiamos įtakos vietos gyventojams ir gamtai.
- Parkavimo vietos sudaro nereikšmingą kiekį ir pilnai telpa savo sklypo teritorijoje. Didesnių apsaugos zonų, išeinančių už sklypo ribų, nesudaro.
- Esamų transporto srautų triukšmo ir taršos neigiamas poveikis aplinkai yra nežymus.

Mišakai

Planuojama teritorija nepatenka į valstybinių miškų teritorijas.

Transportas

Pagal 2025-11-25 Nr. REG44096792 viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygas, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zona „E“). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 m. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus 8,5 m aukštis, perskaičiavus į absoliučias altitudes, tai atitinka 172,72 m, kas atitinka nustatytą sąlygą. Statant maksimalaus aukščio pastatus, absoliuti altitudė neviršytų 281,0 m.

Geologija

Sąlygų neišduota.

Projekto sprendiniai nepažeidžia teisėtų trečiųjų šalių interesų ir atitinka LR galiojančių įstatymų, normų ir reikalavimų.

Parengė: Projekto vadovas, architektas *Dmitrij Kaidašov*