

## 3.2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

### 3.2.1. Architektūrinis – planinis sprendimas

Koreguojami anksčiau suplanuoti detaliojo plano sprendiniai:

- Sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 nuosavybės teise priklauso skirtingiems savininkams. Gyvenamosios paskirties sklypas Nr. 1 dalinamas į atskirus sklypus Nr. 1-1 ir Nr. 1-2. Sklypai formuojami vadovaujantis tarpusavyje suderintais Žemės sklypo vidinės naudojimosi tvarkos planais M 1:1000 (žr. prieduose).
- Patekimui į naujai formuojamą sklypą Nr. 1-1 planuojamas kelio ir tinklų servitutas Nr. 1-2s1.
- Gyvenamosios paskirties sklypuose Nr. 1-1, 1-2 ir 4 išskiriamos dvi skirtingų aukščių užstatymo zonos: vakaruose, prie bendro naudojimo želdynų, pastatai iki 3 aukštų ir 14 m aukščio riba; rytuose, prie Mozūriškių gatvės, pastatai iki 4 aukštų ir 16 m aukščio riba.
- Sklypuose Nr. 1-2 ir 4 suformuojami kelio ir tinklų servitutai Nr. 1-2s2 ir 4s1, kurių pagalbą bus planuojamas eismas ratu aplink inžinerinės infrastruktūros sklypą Nr. 6.
- Paliekami anksčiau suplanuoti įvažiavimai / išvažiavimai iš Mozūriškių gatvės.
- Bendro naudojimo atskirųjų želdynų sklype Nr. 2 paliekamas vienas naudojimo būdas E – atskirųjų želdynų teritorijos sklypai. Sklypas yra privačioje žemėje, todėl bus administruojamas, įrengiamas ir prižiūrimas sklypo savininkų. Nustatomos viešai prieinamos želdyno dalys: Servitutas Nr.2s1 - sklypo teritorija esanti tarp paviršinio vandens ir paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos ir Servitutas Nr.2s2 - pėsčiųjų ir dviračių takas patekimui prie Buivydiškių tvenkinio (trasa ir ribos tikslinamos statybos projekto metu).

#### Sklypas Nr. 1-1:

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis „kita“.

Žemės sklypo naudojimo būdas. G1 - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Ribos. Vadovaujamosi Žemės sklypo vidinės naudojimosi tvarkos planu.

Sklypas. Planuojamo sklypo plotas LKS-94 koordinacių sistemoje yra 1308 m<sup>2</sup>. Naujos sklypo koordinatės pateikiamos pagrindiniame brėžinyje. Sklype nustatoma statinių statybos zona, kuri nuo sklypo ribų atitraukiama po 3m ir 15m atstumu nuo šlaito viršaus ribos (urbanistiškai sutampa su gretimimo užstatymo linija).

Užstatymas. Sklype planuojami 2-3 aukštų gyvenamieji pastatai (antstatai negalimi) iki 14m nuo žemės paviršiaus, maksimali statinių aukščio altitudė 176,0. Užstatymo tipas – miesto vilų. Atsižvelgus į gamtinio karkaso reikalavimus nustatomas užstatymo tankumas 30% ir užstatymo intensyvumas 0,6.

Statinių paskirtys: Žemės sklypas skirtas visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams.

Įvažiavimas. Patekimas planuojamas per gretimame sklype Nr. 1-2 numatytą servitutą Nr. 1-2s1.

Želdiniai sklype. Priklausomųjų želdynų norma žemės sklypui G1 - 25%, G2 - 30%.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos.

Taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai: Nr. 32, 33.

#### Sklypas Nr. 1-2:

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis „kita“.

Žemės sklypo naudojimo būdas. G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Ribos. Vadovaujamosi Žemės sklypo vidinės naudojimosi tvarkos planu.

Sklypas. Planuojamo sklypo plotas LKS-94 koordinacių sistemoje yra 12325 m<sup>2</sup>. Naujos sklypo koordinatės pateikiamos pagrindiniame brėžinyje. Sklype nustatoma statinių statybos zona, kuri nuo sklypo ribų atitraukiama: po 3m nuo naujai formuojamo sklypo Nr. 1-1; po 1m nuo planuojamų koordinuotų servitutų, po 1m nuo Mozūriškių gatvės raudonųjų linijų, taip formuojant gatvės perimetrą. Vakarų pusėje statybos riba atitraukiama 15m atstumu nuo nustatytos viršutinės šlaito ribos prisitaikant prie anksčiau suprojektuoto užstatymo.

Užstatymas. Sklype planuojamos dvi užstatymo zonos: A.1-2 – planuojami 1-3 aukštų gyvenamieji pastatai (antstatai negalimi) iki 14m nuo žemės paviršiaus, maksimali statinių aukščio altitudė 176,7; atsižvelgus į anksčiau suprojektuotą užstatymą ir gamtinio karkaso reikalavimus nustatomas užstatymo tankumas 35%, užstatymo intensyvumas 0,4. B.1-2 – planuojami 1-4 aukštų gyvenamieji pastatai (antstatai negalimi) iki 16m nuo žemės paviršiaus, maksimali statinių aukščio altitudė 180,0; sklypo daliai nustatomas užstatymo tankumas 47%, užstatymo intensyvumas 0,4. Vadovaujantis galiojančiu Bendruoju planu nustatomas bendras sklypo užstatymo tankumas 40% ir užstatymo intensyvumas 0,8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Statinių paskirtys: Žemės sklypas skirtas daugiabučių gyvenamųjų namų statybai.

Įvažiavimas. Įvažiavimas ir išvažiavimas planuojamas per servitutus Nr. 1-2s2 ir 4s1, kur planuojama tuo pačiu įrengti ir „Dviračių gatves“.

Želdiniai sklype. Priklausomųjų želdynų norma žemės sklypui G2 - 30%.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos.

Sklypo daliai Nr. A.1-2 taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai: Nr. 32 ir 33.

### **Sklypas Nr. 2:**

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis „kita“.

Žemės sklypo naudojimo būdas. E – atskirųjų želdynų teritorijos;

Ribos. Nekeičiamos.

Sklypas. Planuojamo sklypo plotas LKS-94 koordinacių sistemoje yra 7026 m<sup>2</sup>.

Užstatymas. Planuojama įrengti inžinerinius statinius be stogo: pėsčiųjų ir dviračių takus (viadukus), apžvalgos aikšteles, sporto ir poilsio aikšteles, mažosios architektūros elementus – suoliukus, apšvietimą ir kt.

Įvažiavimas. Įvažiavimas ir išvažiavimas tik aptarnaujančiam transportui planuojamas per gretimame sklype esantį servitutą Nr. 6s1.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos; Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos.

Taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai: Nr. 32, 33, 36.

### **Sklypas Nr. 4:**

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis „kita“.

Žemės sklypo naudojimo būdas. G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Ribos. Nekeičiamos.

Sklypas. Planuojamo sklypo plotas LKS-94 koordinacių sistemoje yra 15328 m<sup>2</sup>. Sklype nustatoma statinių statybos zona, kuri nuo sklypo ribų atitraukiama: po 3m nuo sklypo pietų pusėje, po 1m nuo šiaurėje planuojamo koordinuoto servituto, po 1m nuo Mozūriškių gatvės raudonųjų linijų, taip formuojant gatvės perimetrą. Vakarų pusėje statybos riba atitraukiama 15m atstumu nuo nustatytos viršutinės šlaito ribos prisitaikant prie anksčiau suprojektuoto užstatymo.

Užstatymas. Sklype planuojamos dvi užstatymo zonos: zonoje A.4 – planuojami 1-3 aukštų gyvenamieji pastatai (antstatai negalimi) iki 14m nuo žemės paviršiaus, maksimali statinių aukščio altitudė 175,8; atsižvelgus į anksčiau suprojektuotą užstatymą ir gamtinio karkaso reikalavimus nustatomas užstatymo tankumas 32%, užstatymo intensyvumas 0,4. Zonoje B.4 – planuojami 1-4 aukštų gyvenamieji pastatai (antstatai negalimi) iki 16m nuo žemės paviršiaus, maksimali statinių aukščio altitudė 179,0; sklypo daliai nustatomas užstatymo tankumas 50%, užstatymo intensyvumas 0,4. Vadovaujantis galiojančiu Bendruoju planu nustatomas bendras sklypo užstatymo tankumas 40% ir užstatymo intensyvumas 0,8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Statinių paskirtys: Žemės sklypas skirtas daugiabučių gyvenamųjų namų statybai.

Įvažiavimas. Įvažiavimai ir išvažiavimai planuojami per servitutus Nr. 1-2s2 ir 4s1 iš Mozūriškių gatvės. Paliekami du įvažiavimai / išvažiavimai.

Želdiniai sklype. Priklausomųjų želdynų norma žemės sklypui G2 - 30%.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Aerodromo apsaugos zonos

Sklypo daliai Nr. A.4 taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai: Nr. 32 ir 33.

## Sklypas Nr. 6:

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis „kita“.

Žemės sklypo naudojimo būdas. I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Ribos. Nekeičiamos.

Servitutas 6s1:

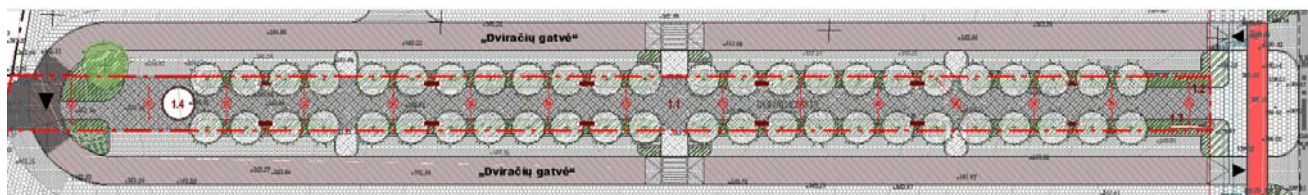
215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos.

Sklype planuojama įrengti 4 m pločio pėsčiųjų taką paliekant vietos medžių alėjai, o dviračių judėjimą planuojama nukreipti per gretimus žemės sklypus Mozūriškių g. 50 ir 100, įrengiant „Dviračių gatves“, per servitutus Nr. 1-2s2 ir 4s1.



### 3.2.2. Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Rengiamas detalus planas nustato tikslų pastatų aukštingumą, reglamentuoja plėtimosi galimybes ir užstatymo plotą, automobilių parkavimą, susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą, nustato kitus ūkinės veiklos apribojimus.

Statinių išdėstymas. Statybos projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės negali būti didesnis kaip 8,5 m; Esant pastatų aukščiui didesniui nei 8,5m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas papildomai po 0,5m kiekvienam papildomam 1m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugo ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Prie Mozūriškių gatvės bus formuojamas perimetrinis užstatymas, todėl užstatymas atitraukiamas 1 metrą nuo sklypo ribos. Tarp gatvės raudonųjų linijų yra 30m atstumas, todėl tai neturės jokios įtakos gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takų plėtrai.

Buitinių atliekų tvarkymas. Rengiant statybos projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis, išlaikant SAZ ribas. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Numatoma, kad statybos projekto rengimo metu bus užtikrinama galimybė prie planuojamų statinių privažiuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinius atstumus) - konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137) turi būti įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus. Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš gaisrinių hidrantų Mozūriškių gatvės pietuose ir šiaurėje. Statybos projekto metu, įvertinus planuojamą užstatymą, numatyti papildomus gaisrinius hidrانتus sklypo viduje, neviršijant maksimalaus 200m atstumo nuo planuojamo užstatymo tolimiausio taško iki gaisrinio hidranto.

### Susisiekimas.

- Įvažiavimai / išvažiavimai iš Mozūriškių gatvės į sklypus Nr. 1-2 ir 4 paliekami esami – 4 vnt.. Sklypų viduje eismas organizuojamas ratu per naujai formuojamus Kelio ir inžinerinių tinklų servitutus Nr. 1-2s2 ir 4s1 ir inžinerinės infrastruktūros sklypą Nr.6.
- Naujai planuojamas įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą Nr. 1-1 iš sklypo Nr. 1-2, per naujai formuojamą Kelio ir inžinerinių tinklų servitutą Nr. 1-2s1.
- Inžinerinės infrastruktūros sklypo Nr.6 vakaruose planuojamas naujas įvažiavimas / išvažiavimas tik aptarnaujančiam transportui atskirųjų želdynų sklypui Nr.2.

Automobilių parkavimas. Gyvenamosios paskirties žemės sklypuose numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiam vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais. Automobilių stovėjimo vietų kiekis ir išdėstymas bus sprendžiamas statybos projekto metu sklypo ribose, įvertinus konkretų planuojamą užstatymą ir vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, XIII skyriaus reikalavimų 30 lentelė.

Natūralus apšvietimas. Rengiant statybos projektą privaloma užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę. Nuo antžeminių parkavimo vietų ar nuo požeminių ir pusiau požeminių garažų įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

Želdynai. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip: 25% - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); 30% - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės sklypuose (G2). Esant keliems žemės sklypo naudojimo būdams priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nustatomas interpoliacijos būdu. Norint įrengti priklausomuosius želdynus ant statinių stogų (perdangų) privaloma vadovautis „Želdynų įstatymu“ ir „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“.

Sklype esančių medžių kirtimas / persodinimas galimas statybos projekto stadijoje įvertinus planuojamą statinio išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Pėsčiųjų ir dviračių takai. Planuojamos teritorijos sklypuose ir valstybinėje žemėje ar gatvių raudonosiose linijose numatyta pėsčiųjų ir dviračių trasa yra preliminari. Pėsčiųjų, dviračių takų, jiems funkcionuoti reikalingos infrastruktūros, želdinių ir kitos įrangos išdėstymas sprendžiamas statybos projekto metu, maksimaliai išsaugant esamus želdinius.

Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės neviršija higienos normos HN 80:2011 nurodytų leidžiamųjų verčių. Gretimose aplinkoje yra gyvenamųjų ir komercinių teritorijų sklypai, o šalimais nėra išdėstytų radiotechninių objektų, turinčių neigiamą poveikį planuojamai teritorijai.

Transporto poveikis ir oro tarša. Rengiant statybos projektą privaloma užtikrinti HN 33:2011 reikalavimų įgyvendinimą. Įrengus naują asfaltbetonio dangą ir sutvarkius aplinką, triukšmas mažės, todėl triukšmo mažinimo priemonės detaliojo planavimo stadijoje nenumatomos. Oro teršalų koncentracija planuojamos ir gretimos aplinkos ore neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų. Numatoma, kad aplinkos taršalai bus išmetami tik iš lengvųjų automobilių.

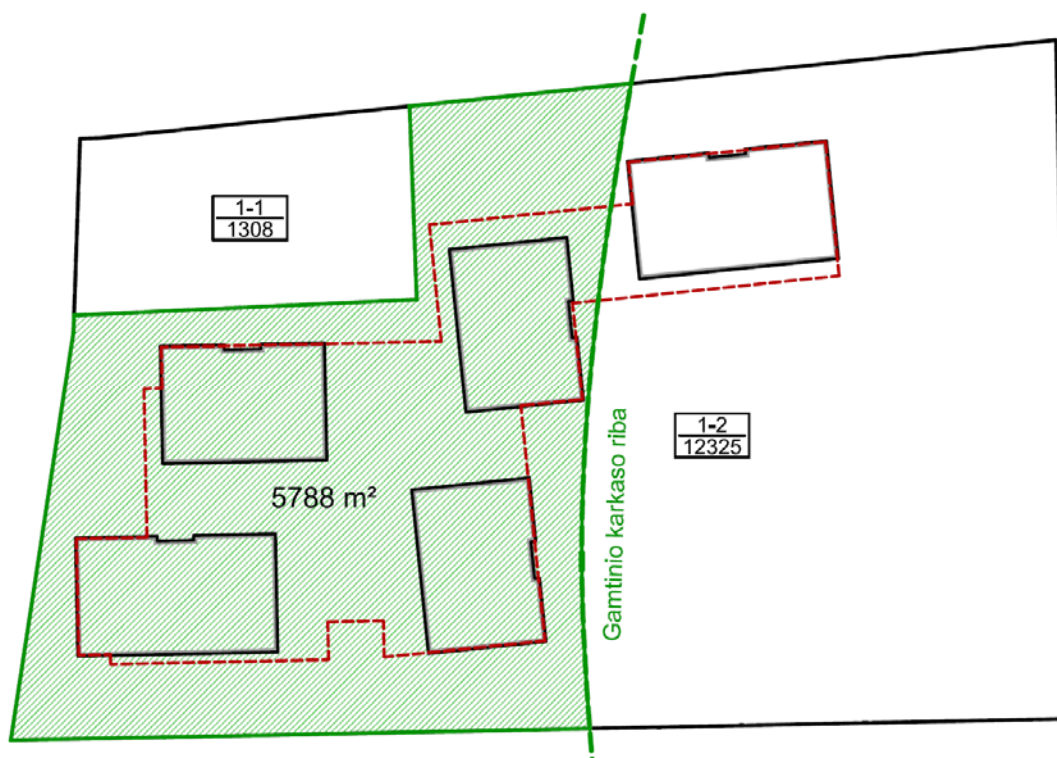
Gamtinis karkasas. Planuojamos teritorijos dalis sklypas Nr. 1-1, 2 ir sklypo dalys Nr. A.1-2, A.4 patenka į gamtinio karkaso teritoriją – silpną geoekologinio potencialo zoną. Naujai projektuojamam sklypui Nr. 1-1 nustatomas 30% užstatymo tankumas. Sklypo dalyse Nr. A.1-2 ir A.4 pagal anksčiau išduotus statybos leidimus yra suplanuotas mažaaukštis daugiabutis užstatymas, kurio užstatymo tankumas yra 33% ir 32%. Nurodytą užstatymo tankumą gamtinio karkaso teritorijoje galima pasiekti tik statant statinius pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotus statybos leidimus: 2024-01-19, Nr. LSNS-01-240119-00053 ir 2024-02-27, Nr. LSNS-01-240227-00144.

**Sklypas Nr. 1-2 (Mozūriškių g. 100):**

Sklypo dalis, kuri patenka į gamtinį karkasą – 5788 m<sup>2</sup>;

Sklypo dalies užstatymo plotas – 1921 m<sup>2</sup>, pagal 2024-01-19 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotą statybos leidimą Nr. LSNS-01-240119-00053;

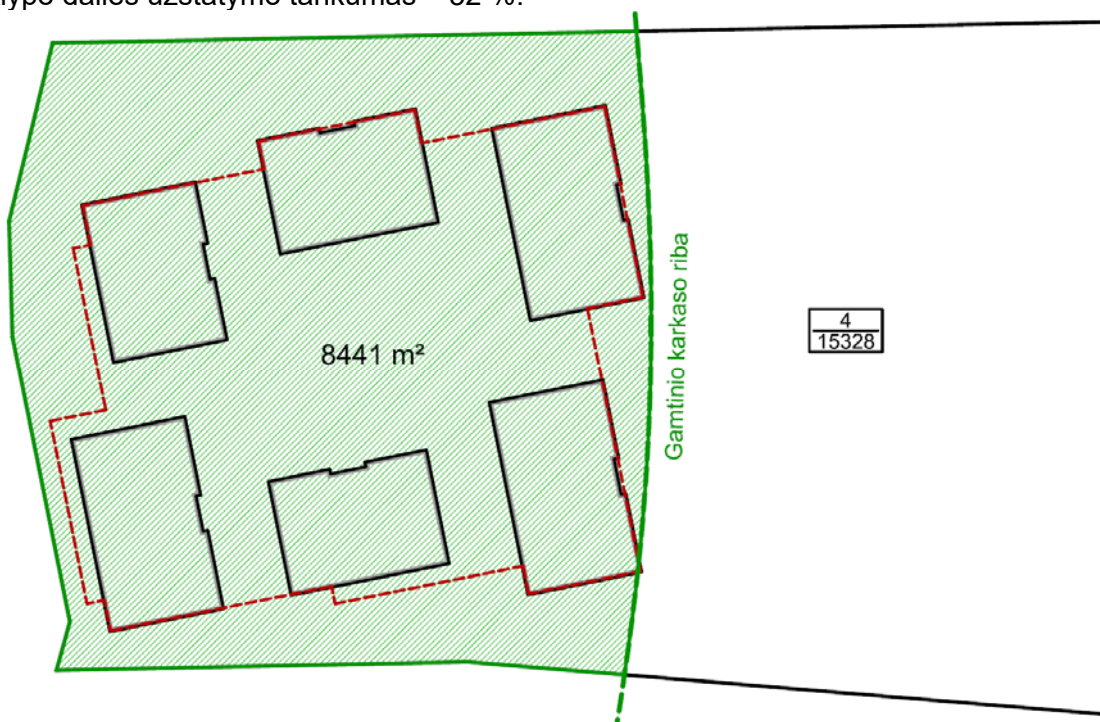
Sklypo dalies užstatymo tankumas – 33 %.

**Sklypas Nr. 4 (Mozūriškių g. 50):**

Sklypo dalis, kuri patenka į gamtinį karkasą – 8441 m<sup>2</sup>;

Sklypo dalies užstatymo plotas – 2713 m<sup>2</sup>, pagal 2024-02-27 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotą statybos leidimą Nr. LSNS-01-240227-00144;

Sklypo dalies užstatymo tankumas – 32 %.

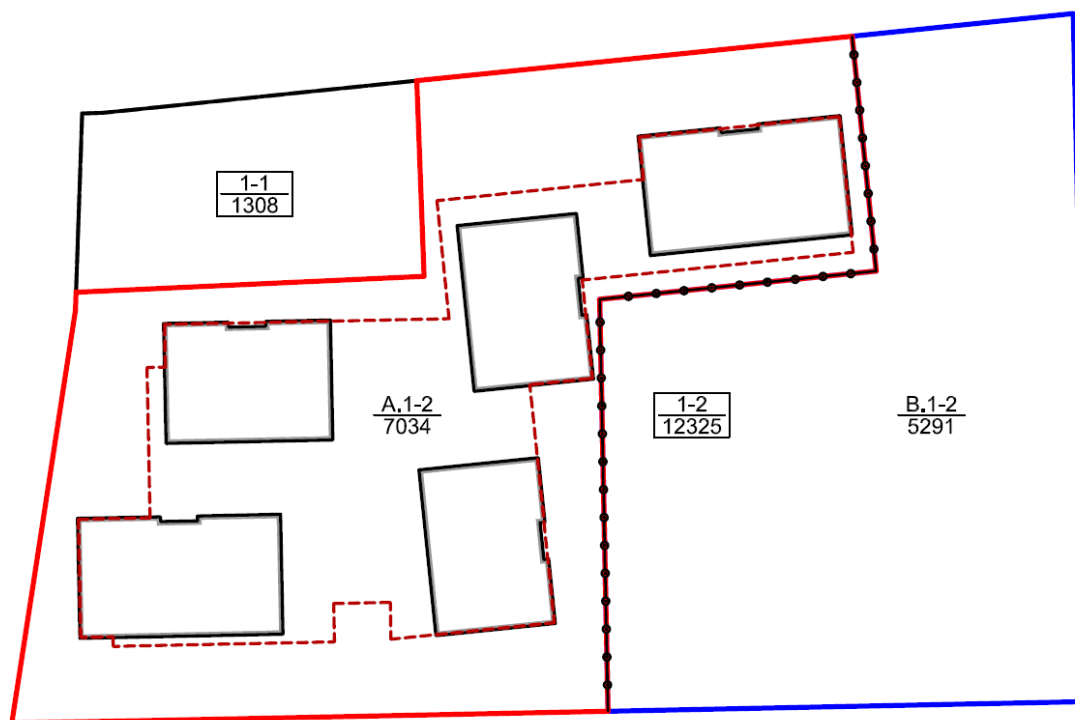


**Sklypas Nr. 1-2 (Mozūriškių g. 100):**

Sklypo plotas – 12325 m<sup>2</sup>; galimas maksimalus užstatymo plotas 4930m<sup>2</sup> (40%);

Sklypo dalies A.1-2 plotas – 7034 m<sup>2</sup>; išnaudotas užstatymo plotas – 2433m<sup>2</sup> (35%), pagal išduotą statybos leidimą Nr. LSNS-01-240119-00053;

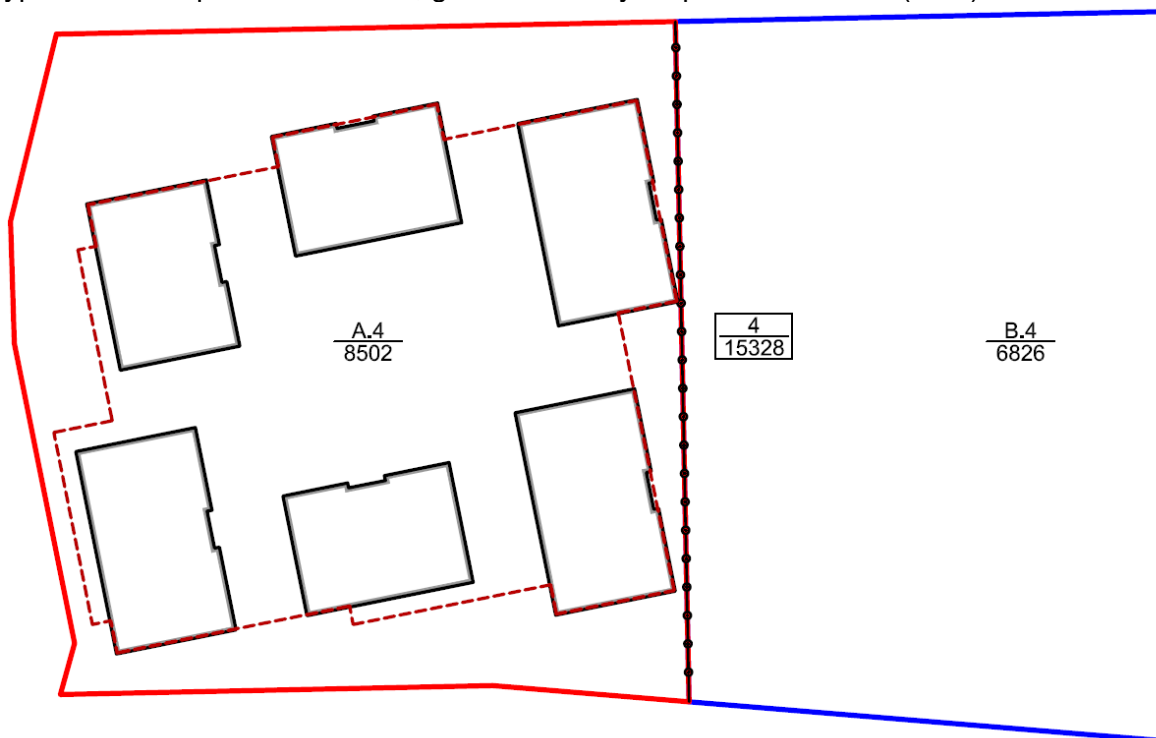
Sklypo dalies B.1-2 plotas – 5291 m<sup>2</sup>; galimas užstatymo plotas – 2497m<sup>2</sup> (47%).

**Sklypas Nr. 4 (Mozūriškių g. 50):**

Sklypo plotas – 15328 m<sup>2</sup>; galimas maksimalus užstatymo plotas 6131m<sup>2</sup> (40%);

Sklypo dalies A.4 plotas – 8502 m<sup>2</sup>; išnaudotas užstatymo plotas – 2713m<sup>2</sup> (32%), pagal išduotą statybos leidimą Nr. LSNS-01-240227-00144;

Sklypo dalies B.4 plotas – 6826 m<sup>2</sup>; galimas užstatymo plotas – 3418m<sup>2</sup> (50%).



### 3.2.3. Inžinerinės komunikacijos

Planuojama teritorija inžineriškai gerai aprūpinta: planuojamos teritorijos rytuose Mozūriškių gatvėje praeina elektros, elektroninių ryšių, dujotiekio, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

#### LAUKO ELEKTROS IR DUJOTIEKIO TINKLAI.

Lauko elektros ir dujotiekio tinklai planuojami pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG264789, 2023-02-20. Užtikrinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl esamų dujų skirstomųjų tinklų Mozūriškių gatvėje. Planuojami kelio ir tinklų servitutai tinklų klojimui statybos projektų metu.

#### TELEKOMUNIKACIJŲ LAUKO TINKLAI.

Telekomunikacijų tinklai planuojami pagal AB „Telia“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG265344, 2023-02-23. Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Statybos projektų metu bus pasijungiama prie esamų tinklų Mozūriškių gatvėje.

#### VANDENTIEKIO IR BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai planuojami pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG266553, 2023-03-03. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra suprojektuoti inžinerinės infrastruktūros sklype Nr.6, pagal anksčiau suderintą projektą. Statybos projektų metu bus pasijungiama prie šių tinklų. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimų ir nustatytų apsaugos zonų.

#### LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAI.

Lietaus nuotekų tinklai planuojami pagal UAB „Grinda“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG265064, 2023-02-22. Prie planuojamos teritorijos nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, todėl paviršinės nuotekos bus sutvarkomos sklypo ribose ir nuvedamos į Buivydiškių I-ąjį tvenkinį.

### 3.2.4. Bendrojo plano tekstinių reglamentų taikymas

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.

*Užstatymo intensyvumas nėra didinamas.*

02. UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

*Užstatymo intensyvumas nėra didinamas.*

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);

*Automobilių stovėjimas bus sprendžiamas statybos projekto metu sklypo ribose.*

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.

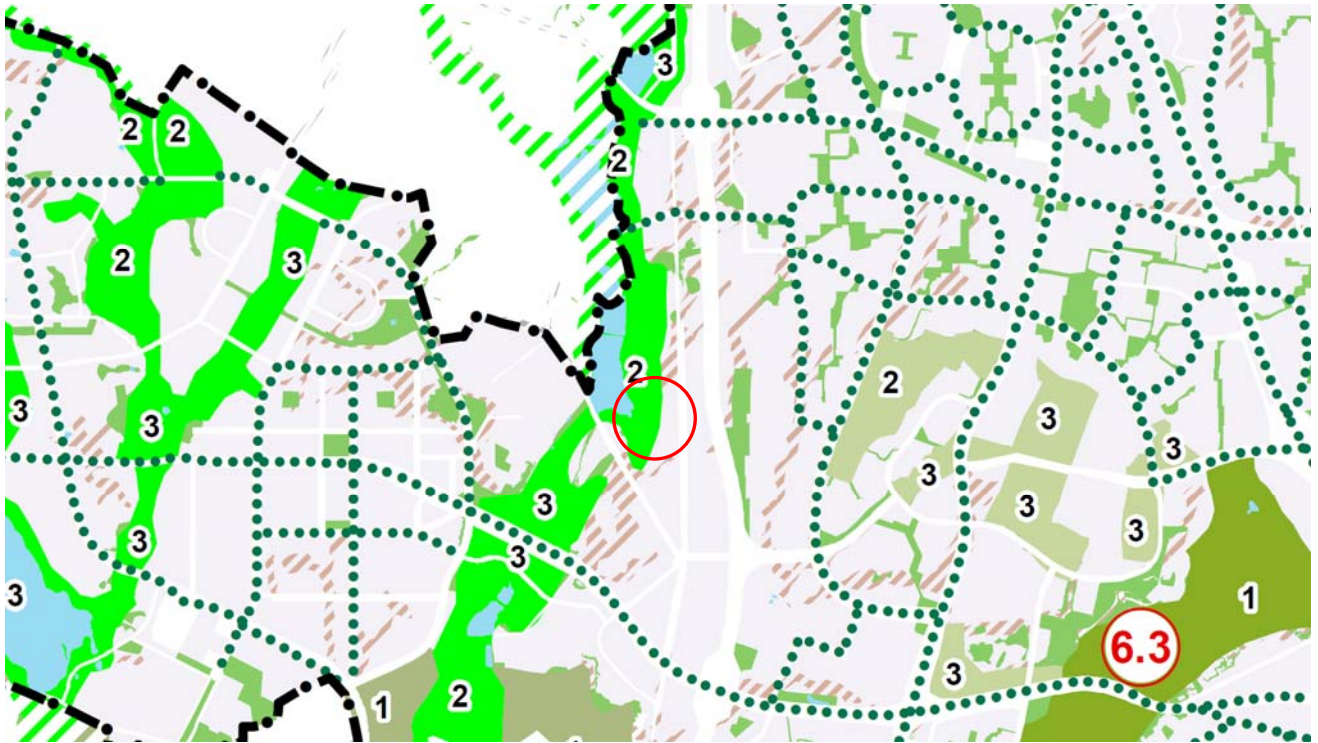
*Statybos projekto metu atsiradus poreikiui bei įvertinus technines galimybes, papildomas automobilių stovėjimo vietas, galima įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų.*

08. Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

*Reglamentas neaktualus, nes koreguojamas esamas TPD.*

32. Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

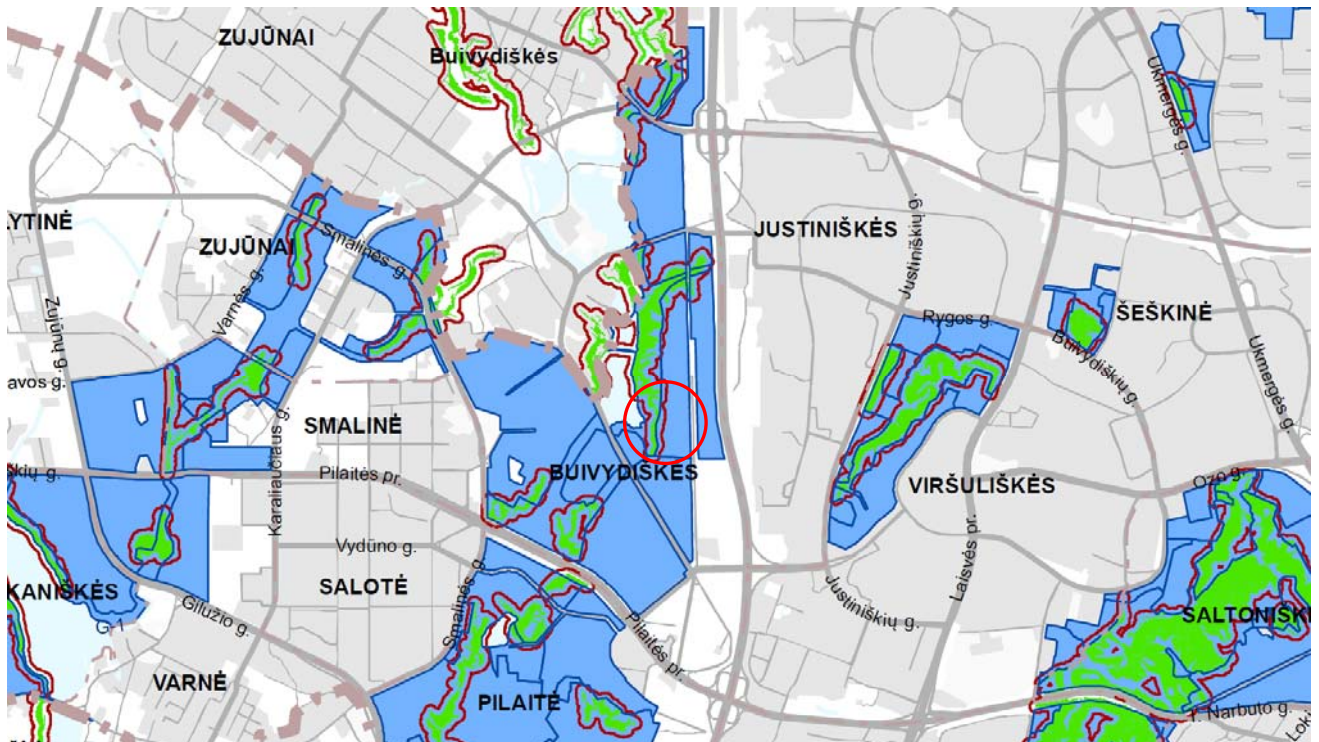
Vadovaujantis BP Gamtinio karkaso schema planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijų silpną geoekologinio potencialo zoną.



Pav. Nr.3 – Ištrauka iš BP Gamtinio karkaso schemos

33. Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

- Planuojamoje teritorijoje Bendro naudojimo želdynų sklypuose yra Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statiesni nei 10°.



Pav. Nr.4 – Ištrauka iš BP brėžinio Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai

Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 1 Mozūriškių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0167:4515), Nr. 4 Mozūriškių g. 100 (kadastro Nr. 0101/0167:4518) sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4517) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4519) inicijavimo pagrindu (projekto Nr. ARCHI-24-02\_TPD; 2025 m.)

36. Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamenta.

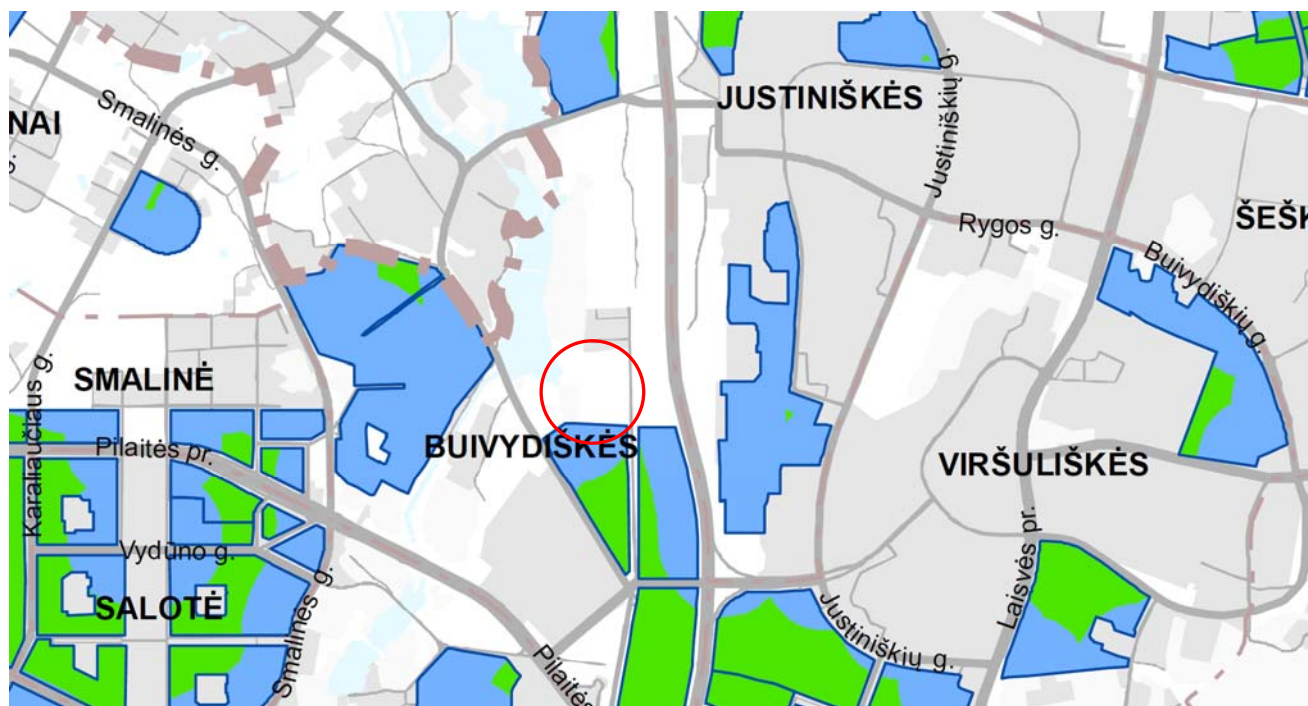
- Planuojamoje teritorijoje Bendro naudojimo želdynų sklypuose yra Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statėsi nei 10°.



Pav. Nr.5 – Ištrauka iš BP brėžinio Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai

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.

- Planuojama teritorija patenka į Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinę zoną, nepatenkančią į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Pav. Nr.6 – Ištrauka iš BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos

Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 1 Mozūriškių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0167:4515), Nr. 4 Mozūriškių g. 100 (kadastro Nr. 0101/0167:4518) sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4517) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4519) inicijavimo pagrindu (projekto Nr. ARCHI-24-02\_TPD; 2025 m.)

### 3.2.5. Inžineriniai - geologiniai, gamtiniai, urbanistiniai tyrimai (šlaitų analizė)

Vadovaujantis galiojančiu Vilniaus miesto bendroju planu daliai teritorijos taikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Šiuo metu urbanizuojami gyvenamosios paskirties sklypai (pagal išduotus statybos leidimus statomi daugiabučiai gyvenamieji namai) vakarų pusėje ribojasi su natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10 laipsnių prieigomis. Šlaito viršutinė riba praktiškai sutampa su šių sklypų riba, todėl atliekami tikslūs šlaitų matavimai ir skaičiavimai.

Atlikta teritorijoje esamų šlaitų analizė. Pridedami parengti charakteringi pjūviai per šlaitus (žr. pav. Nr. 9), pateikiama urbanizuojamų šlaitų vizualinio poveikio vertinimo 3D schema su esamu ir suplanuotu užstatymu (žr. pav. Nr. 7) bei urbanizuojamų šlaitų schema su šlaitų apačios/viršaus ir paribio zonų linijomis (žr. pav. Nr. 8).

- Patikslinus šlaito apačios ir šlaito viršaus ribas, nustatytos dvi šlaito viršaus paribio zonos – 15m ir 50m.
- Įvertinus esamą ir suplanuotą užstatymą gretimoje aplinkoje, kuris susiklostęs 3-10m atstumu nuo viršutinės šlaito ribos, šlaito viršutinės ribos paribio juostos plotis sumažinamas iki minimalaus 15m.
- Susiklostęs urbanistinis kontekstas ir planuojamas naujas užstatymas sklype Nr. 1-1 darniai apjungiamas į vientisą kompleksą ir harmoningai susilieja su aplinka.
- Užstatymo rodikliai nedidinami taip siekiant darniai prisitaikyti prie susiklosčiusio urbanistinio konteksto, nesudarant neigiamo vizualinio poveikio miestovaizdžiui.

#### IŠVADOS.

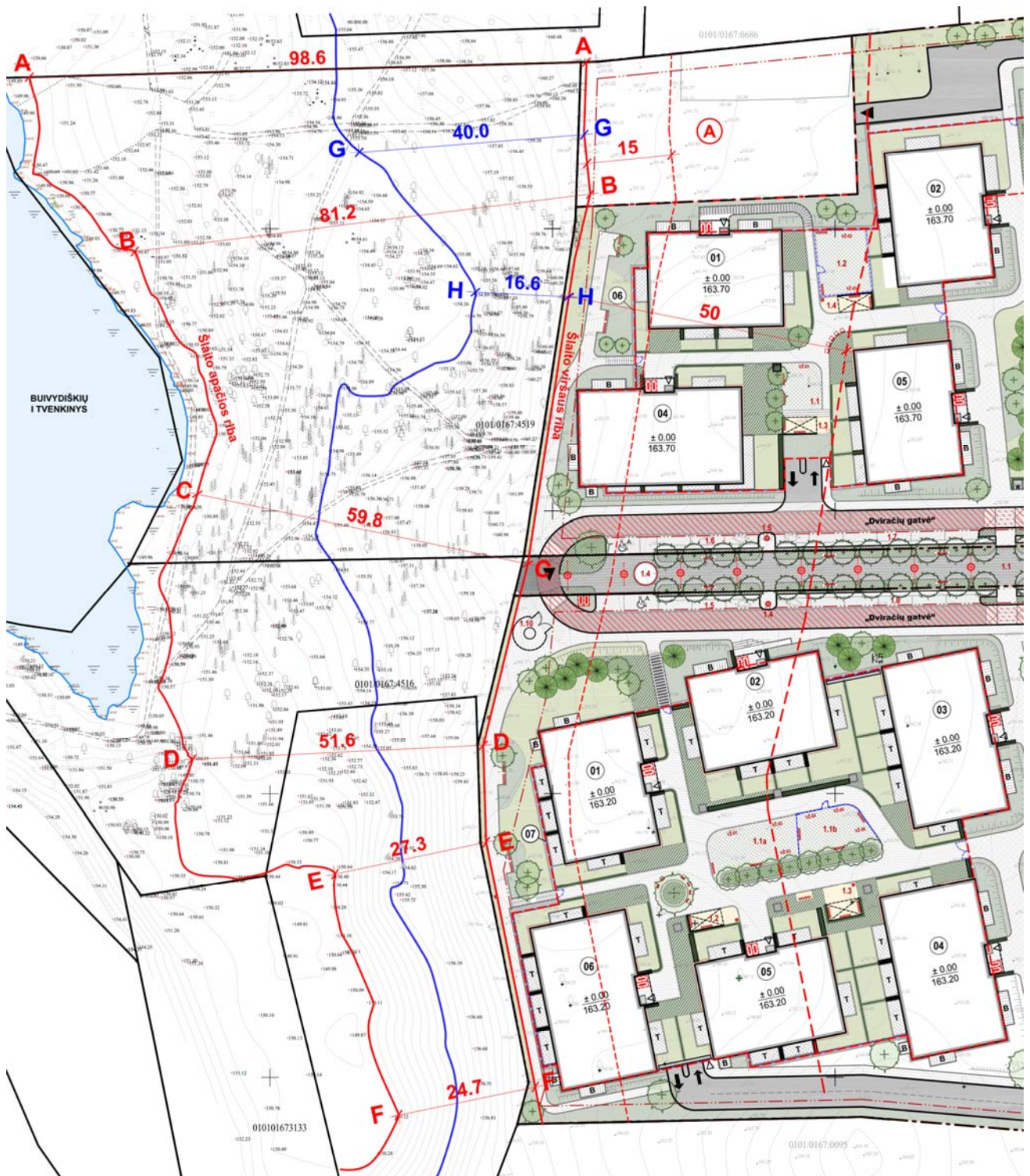
1. Naujas planuojamas užstatymas, kuris patenka į 50m pločio paribio zoną neviršija urbanistiniame kontekste būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų bei nedaro neigiamo poveikio miestovaizdžiui.
2. Planuojamo naujo užstatymo riba sutampa su šlaito viršaus paribio 15m zonos riba.
3. Šlaito viršutinės briaunos prieigose planuojami pėsčiųjų takai, regyklos.



#### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- — - Šlaito viršaus paribio 50 m pločio riba
- ..... - Šlaito viršaus paribio 15 m pločio riba
- — — - Šlaito viršutinė riba

Pav. Nr.7 – Urbanizuojamų šlaitų vizualinio poveikio vertinimo schema

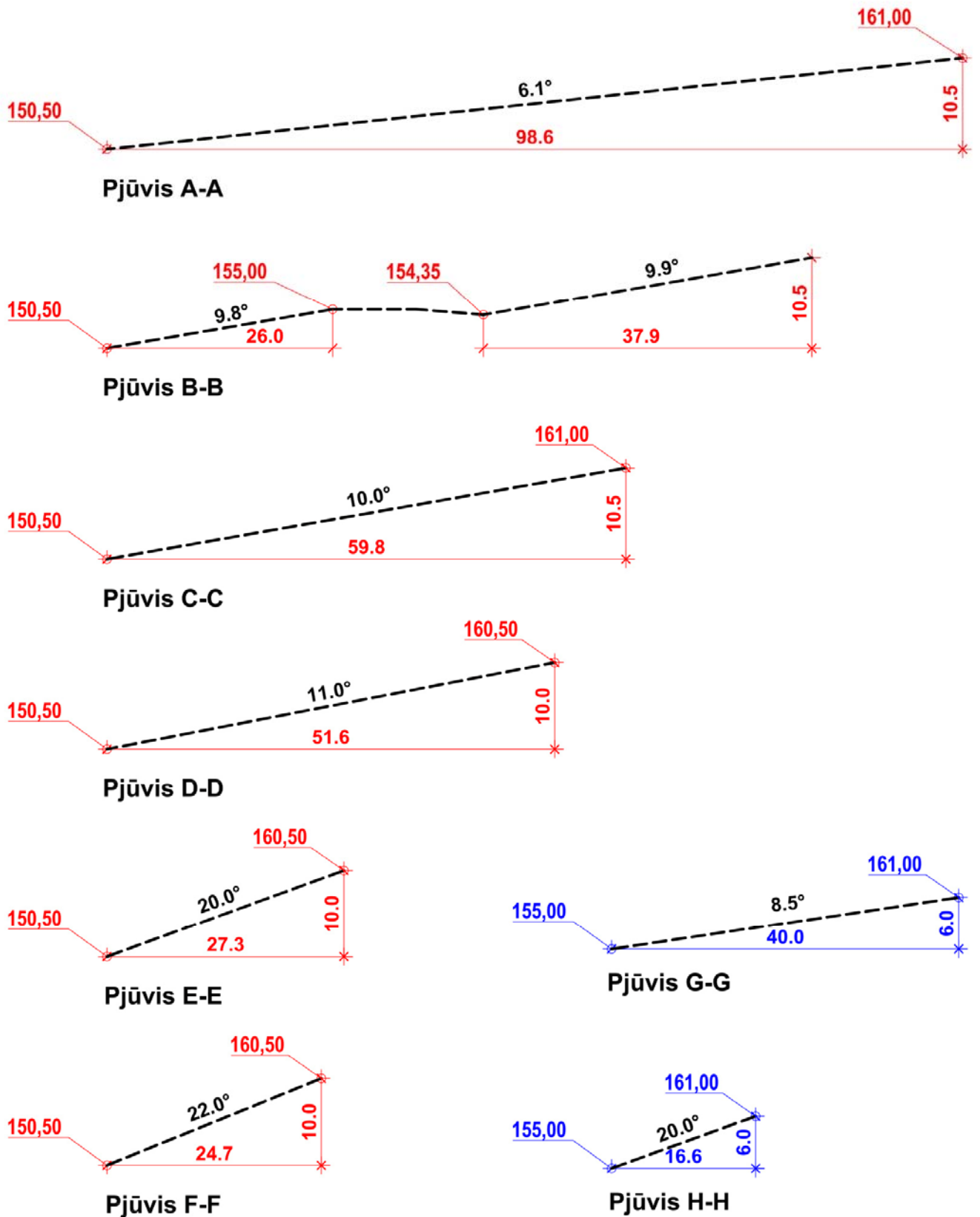


### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- - Šlaito viršaus parbio 50 m pločio riba
- ⋯ - Šlaito viršaus parbio 15 m pločio riba
- - Šlaito viršutinė ir apatinė riba
- - Tarpinė šlaito riba

Pav. Nr.8 – Urbanizuojamų šlaitų schema su šlaitų apačios/viršaus ir parbio zonų linijomis

Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 1 Mozūriškių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0167:4515), Nr. 4 Mozūriškių g. 100 (kadastro Nr. 0101/0167:4518) sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4517) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4519) inicijavimo pagrindu (projekto Nr. ARCHI-24-02\_TPD; 2025 m.)



Pav. Nr.9 – Urbanizuojamų šlaitų charakteringi pjūviai

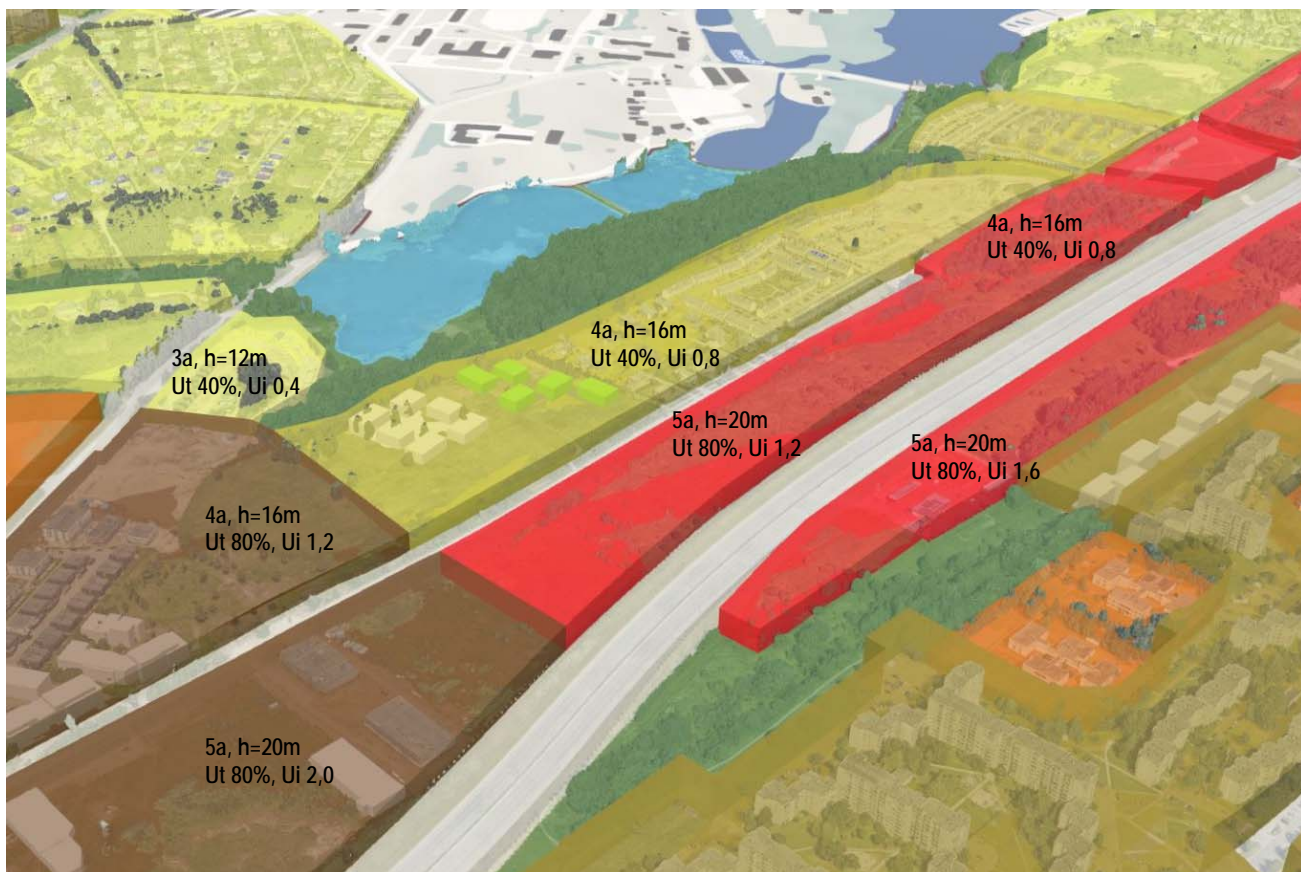
### 3.2.6. Esamas ir planuojamas užstatymas – urbanistinė konteksto analizė

#### BENDROJO PLANO SPRENDINIAI.

Vadovaujantis galiojančiu Bendroju planu planuojami gyvenamosios paskirties sklypai patenka į – Vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (BUI-3-5): galimas užstatymas iki 4 aukštų, pastatų aukštis iki 16m, užstatymo tankumas 40%, užstatymo intensyvumas 0,8. Gretimoje aplinkoje pietuose suplanuota – Miesto dalies (rajonų) centro zona (BUI-3-7): galimas užstatymas iki 4 aukštų, pastatų aukštis iki 16m, užstatymo tankumas 80%, užstatymo intensyvumas 1,2.

Gretimoje aplinkoje rytuose už Mozūriškių gatvės, siekiant sukurti buferinę zoną nuo Vakarinio aplinkkelio, suplanuotas aukštesnis užstatymas – Paslaugų zona (BUI-4-3): galimas užstatymas iki 5 aukštų, pastatų aukštis iki 20m, užstatymo tankumas 80%, užstatymo intensyvumas 1,2 ir Miesto dalies (rajonų) centro zona (BUI-4-4): galimas užstatymas iki 5 aukštų, pastatų aukštis iki 20m, užstatymo tankumas 80%, užstatymo intensyvumas 2,0.

*Bendrojo plano užstatymo rodikliai su atskirų zonų reglamentinėmis zonomis pateikiami ištraukoje iš Vilniaus miesto realios situacijos 3D modelio (žr. pav. Nr. 10).*



*Pav. Nr.10 – Ištrauka iš Vilniaus miesto realios situacijos 3D modelio su 2021 m. Bendrojo plano reglamentinėmis zonomis*

## DETALIŲ PLANŲ SPRENDINIAI.

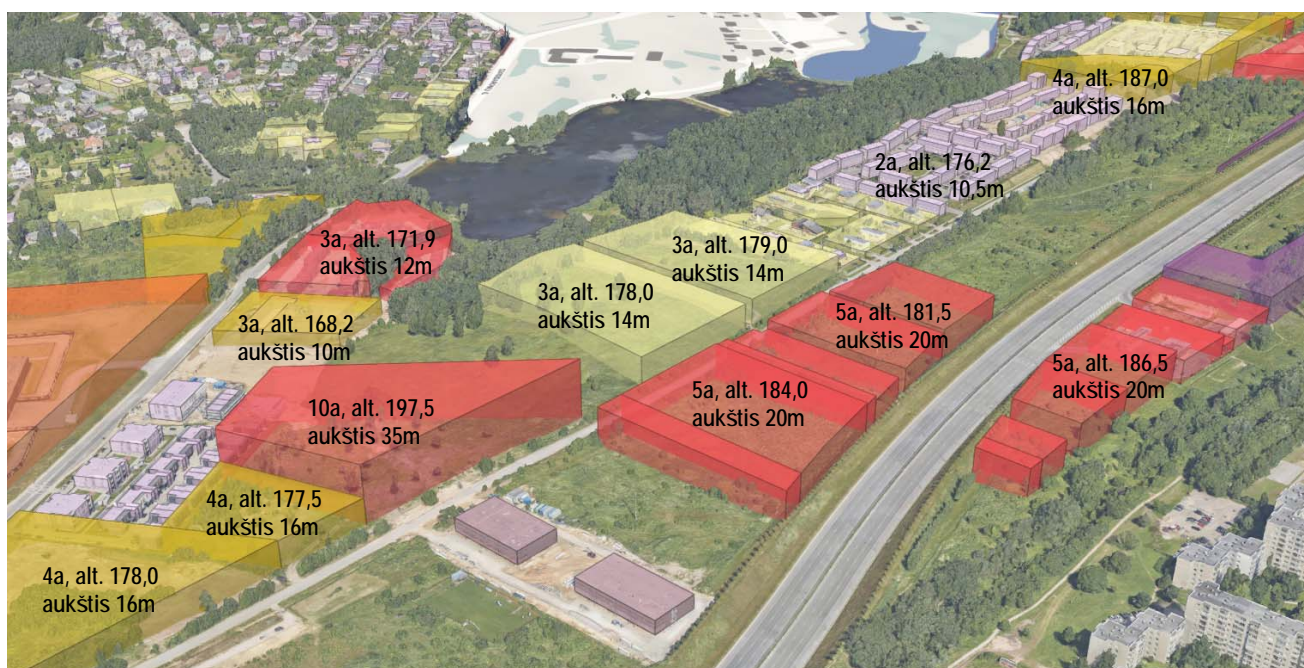
Vadovaujantis galiojančio detaliojo plano sprendiniais planuojamuose gyvenamosios paskirties sklypuose suplanuotas užstatymas iki 3 aukštų, pastatų aukštis iki 14m, maksimali aukščio altitudė 178.0-179.0, užstatymo tankumas 40%, užstatymo intensyvumas 0,4.

Gretimose aplinkoje šiaurėje suplanuotas Gyvenamosios paskirties užstatymas iki 2 aukštų, pastatų aukštis iki 10,5m, maksimali aukščio altitudė 176.2, užstatymo tankumas 40%, užstatymo intensyvumas 0,6.

Gretimose aplinkoje pietuose suplanuota Komerčinės paskirties užstatymas iki 10 aukštų, pastatų aukštis iki 35m, maksimali aukščio altitudė 197.5, užstatymo tankumas 80%, užstatymo intensyvumas 3,0.

Gretimose aplinkoje rytuose už Mozūriškių gatvės suplanuotas Komerčinės paskirties užstatymas iki 5 aukštų, pastatų aukštis iki 20m, maksimali aukščio altitudė 181.5-184.0, užstatymo tankumas 80%, užstatymo intensyvumas 1,2.

*Detaliųjų planų užstatymo rodikliai su atskiromis reglamentinėmis zonomis pateikiami ištraukoje iš Vilniaus miesto realios situacijos 3D modelio (žr. pav. Nr. 11).*

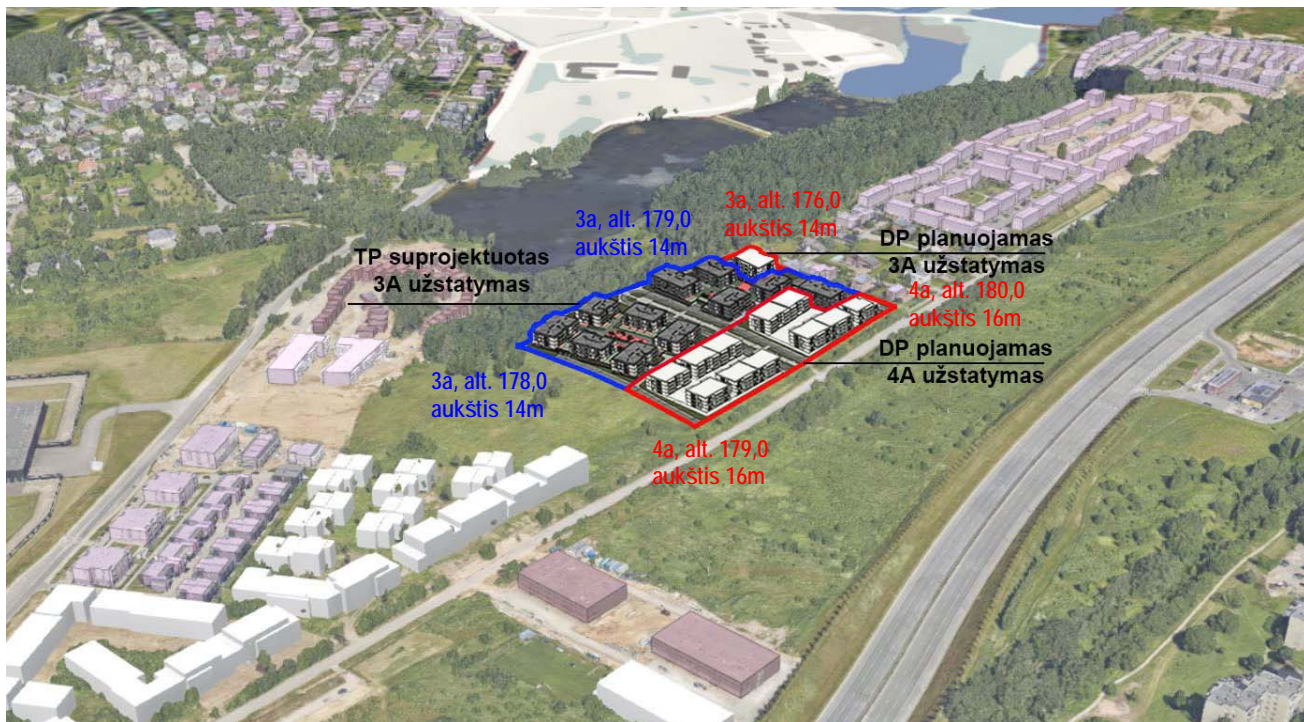


*Pav. Nr.11 – Ištrauka iš Vilniaus miesto realios situacijos 3D modelio su Detalioju planu suplanuotomis reglamentinėmis zonomis*

## PLANUOJAMAS NAUJAS UŽSTATYMAS.

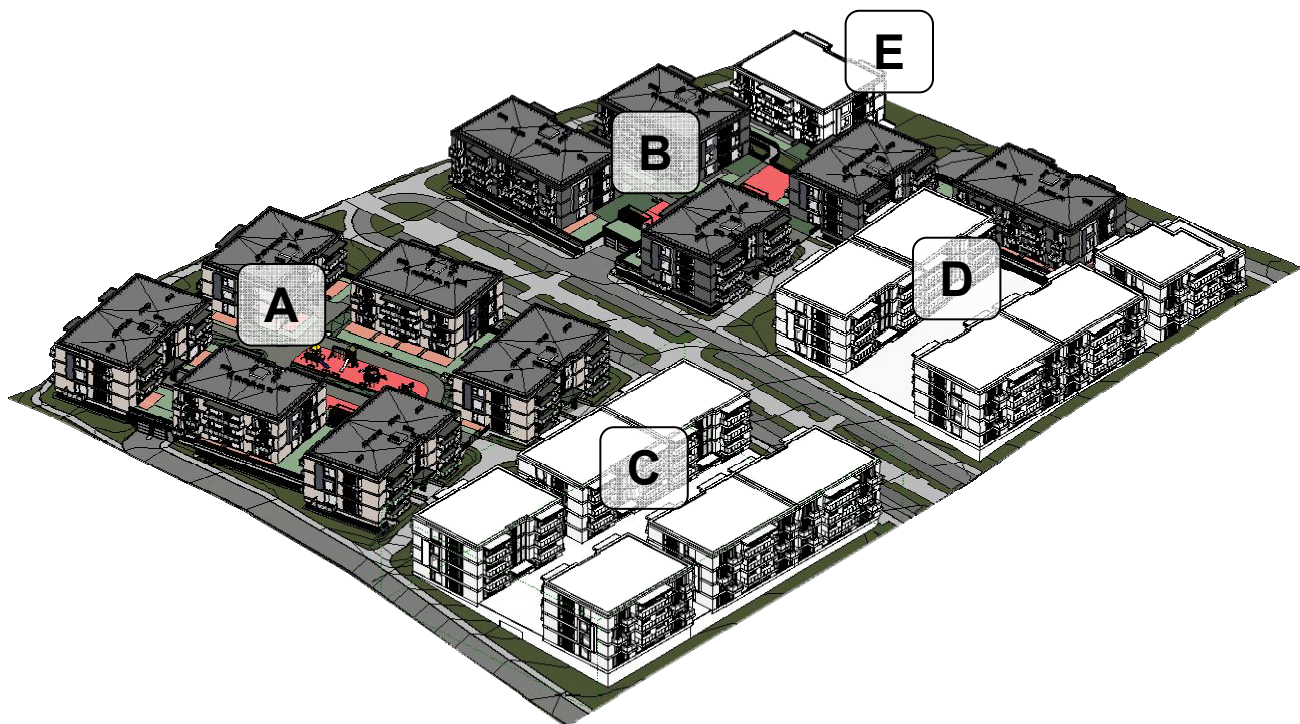
Planuojamos teritorijos gyvenamosios paskirties sklypuose I etapu yra suprojektuoti 3 aukštų daugiabučiai gyvenamieji pastatai ir gauti statybas leidžiantys dokumentai (Mozūriškių g. 50 ir 100). Vadovaujantis galiojančiu Vilniaus miesto teritorijos bendroju planu koreguojami detaliojo plano užstatymo rodikliai ir planuojamas 4 aukštų užstatymas prie Mozūriškių gatvės, formuojant gatvės perimetrą. Maksimalus statinių aukštis didinamas iki 16m, tačiau maksimali aukščio altitudė padidėja tik 1m – nuo 179.0 iki 180.0 šiaurėje ir nuo 178.0 iki 179.0 pietuose. III etapu planuojamas 3 aukštų užstatymas prie atskirųjų želdynų teritorijos, taip pratęsiant anksčiau suplanuotą daugiabučių gyvenamųjų pastatų užstatymą ir apjungiant į vientisą kvartalą.

Rytinėje Mozūriškių gatvės pusėje yra anksčiau suplanuotas komercinės paskirties iki 5 aukštų užstatymas (žr. pav. Nr.11). Tokiu būdu formuojamas laiptuotas žemėjantis užstatymas link bendro naudojimo atskirųjų želdynų sklypų ir Buivydiškių tvenkinio.



Pav. Nr.12 – Ištrauka iš Vilniaus miesto realios situacijos 3D modelio su planuojamu užstatymu

- |   |   |
|---|---|
| A. <u>Etapas I – Mozūriškių g. 50.</u>    | TP suderintas užstatymas 3 aukštai, iki 10m.  |
| B. <u>Etapas I – Mozūriškių g. 100.</u>   | TP suderintas užstatymas 3 aukštai, iki 10m.  |
| C. <u>Etapas II – Mozūriškių g. 50.</u>   | DP planuojamas užstatymas 4 aukštai, iki 16m. |
| D. <u>Etapas II – Mozūriškių g. 100.</u>  | DP planuojamas užstatymas 4 aukštai, iki 16m. |
| E. <u>Etapas III – Mozūriškių g. 100.</u> | DP planuojamas užstatymas 3 aukštai, iki 14m. |



Pav. Nr.13 – Planuojamo užstatymo 3D schema

Projekto vadovas (Nr. A 1733)

R. Šarapajevs ..... el. parašas