SKLYPO BEBRŲ G. 12/8 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SKLYPE ŽIEMGALIŲ G. 8 (KADASTRO NR. 0101/0031:206) IR LAISVOS NESUFORMUOTOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS PLOTE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo Bebrų g. 12/8 detaliojo plano koregavimas sklype Žiemgalių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:206) ir laisvos nesuformuotos valstybinės žemės plote inicijavimo sutarties pagrindu.
Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas: 2026 m. balandžio 8 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. 30-863/26 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Bebrų g. 12/8 detalųjį planą žemės sklype Žiemgalių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:206) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“.
Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai: esant galimybei suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir sujungti jį su besiribojančiu žemės sklypu Žiemgalių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:206), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.
Tyrimai ir galimybių studijos: parengti topografinį planą, atlikti želdinių inventorizaciją ir urbanistinę analizę.
Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.
Detaliojo planavimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
Sprendinių profesinis vertinimas: nereikalingas.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52479610, 2026-04-17;
2. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52873023, 2026-04-23;
3. VĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53340698, 2026-04-30;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53192047, 2026-04-28;
5. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53787307, 2026-05-07;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53139382, 2026-04-28;
7. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52872976, 2026-04-24;
8. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53318452, 2026-04-30;
9. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52905180, 2026-04-23;
10. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53516340, 2026-05-04.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, detaliojo plano koregavimo strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas. Koregavimo sprendiniais tikslinama esamo užstatyto kitos paskirties žemės sklypo planavimo situacija ir nenustatomi Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 prieduose nurodytos planuojamos ūkinės veiklos vystymo pagrindai. Atsižvelgiant į sprendinių pobūdį ir nedidelį planuojamos teritorijos mastą, reikšmingų neigiamų pasekmių aplinkai nenumatoma.
Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas (PAV):
Detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatoma veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytų veiklų sąrašus, todėl poveikio aplinkai vertinimas ir atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo neatliekami.
Koncepcija: nerengiama.

Planuojama teritorija

Planuojamos teritorijos plotas ir adresas: apie 0,06 ha sklypas, esantis Žiemgalių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:206) ir įsiterpęs valstybinės žemės plotas.

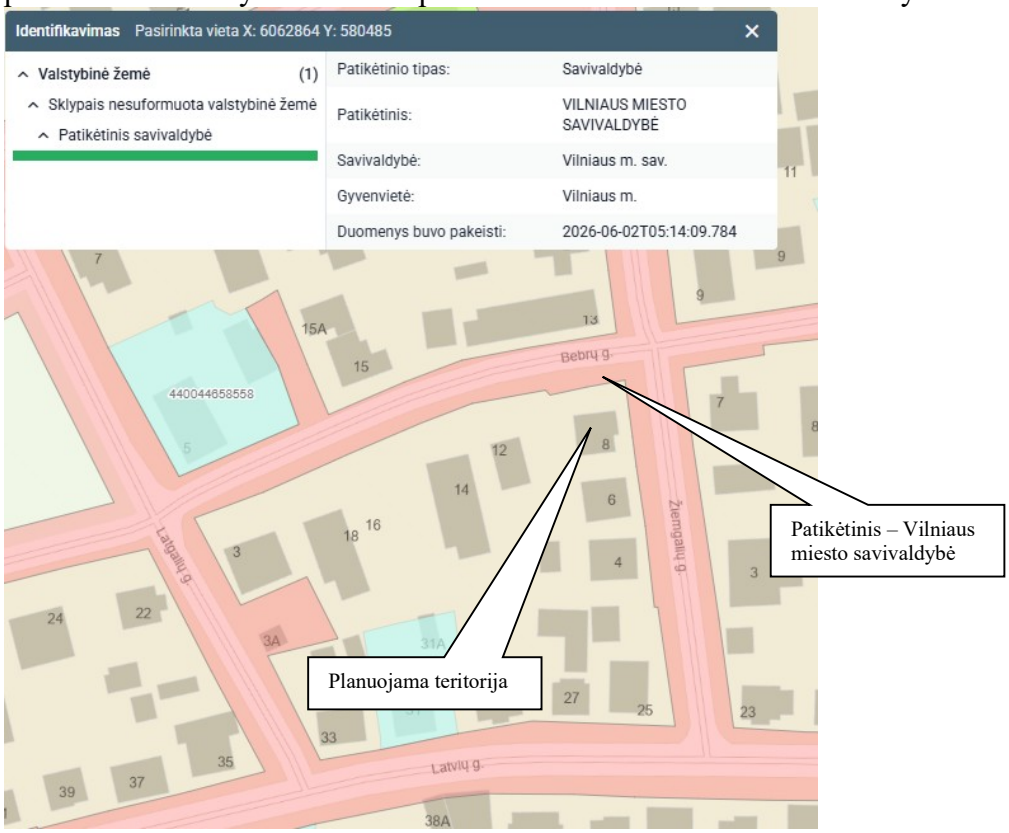
Planuojamas esamas 0,0575 ha ploto žemės sklypas Žiemgalių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:206) yra kitos paskirties. Nekilnojamojo turto registre įrašytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Įregistruotos daiktinės teisės – hipoteka. Juridiniai faktai – nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Įregistruotos žymos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis), Skirstomųjų dujotiekio tinklų apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis), Skirstomųjų dujotiekio tinklų apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis), Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Sklype įregistruoti statiniai, kurių statybos pabaigos metai – 1959 ir 1985:

- 192,06 kv.m. bendro ploto vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1095-9001-1013);
- 18 kv.m. užstatyto ploto šiltnamis (unikalus Nr. 1095-9001-1046);
- kiemo statiniai (šulinys, tvora, kiemo aikštelė) (unikalus Nr. 1095-9001-1068).

Planuojamame sklype yra registruota hipoteka. 2025-12-01 yra gautas įkeitėjo raštas Nr. CS2025-897, kuriuo išduotas sutikimas detaliojo plano koregavimui.

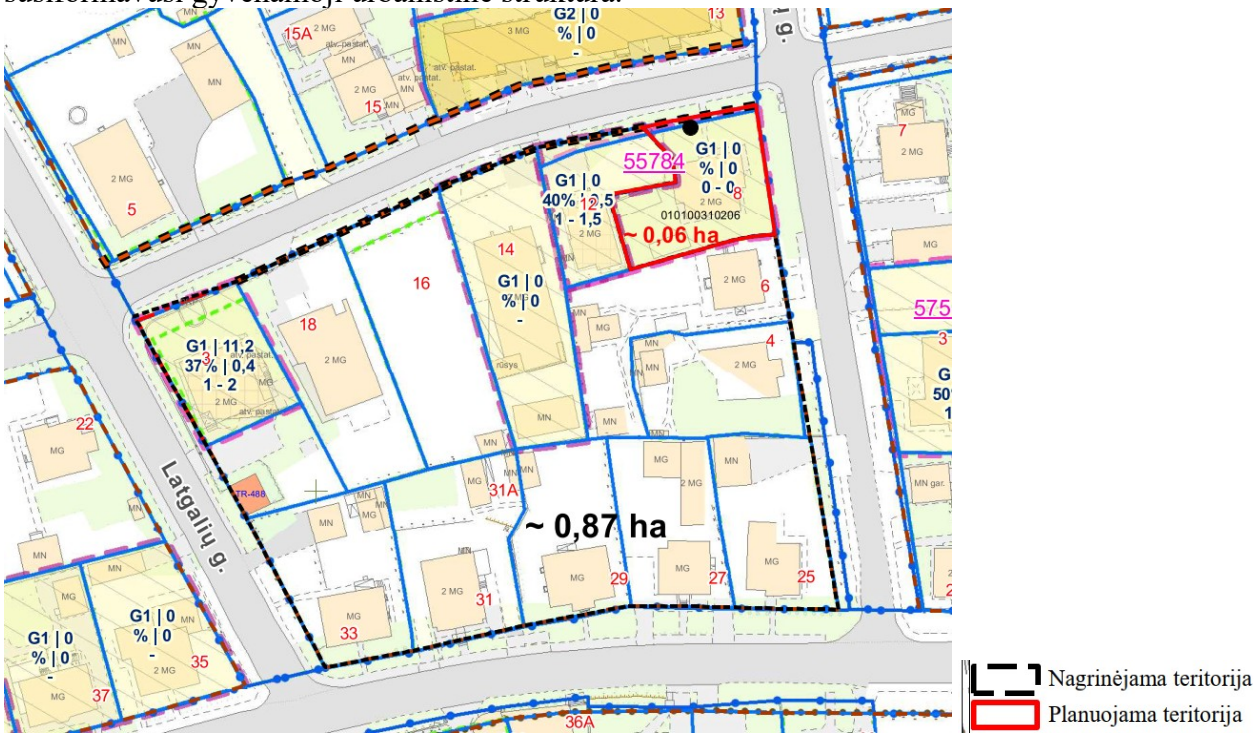


Vadovaujantis Teritorijų planavimo ir statybos vartų teikiama informacija, į planuojamą teritoriją patenkančios valstybinės žemės patikėtinis – Vilniaus miesto savivaldybė.



Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Nagrinėjama teritorija apima kvartalą tarp Bebrų, Latgalių, Latvių ir Žiemgalių gatvių. Kvartalą sudaro 14 gyvenamosios paskirties teritorijų žemės sklypų bei laisvas nesuformuotos valstybinės žemės plotas. Teritorijoje vyrauja individualių gyvenamųjų namų užstatymas. Didžioji dalis sklypų yra užstatyti vienbučiais gyvenamaisiais pastatais ir pagalbinio ūkio paskirties statiniais, todėl teritorija vertinama kaip susiformavusi gyvenamoji urbanistinė struktūra.





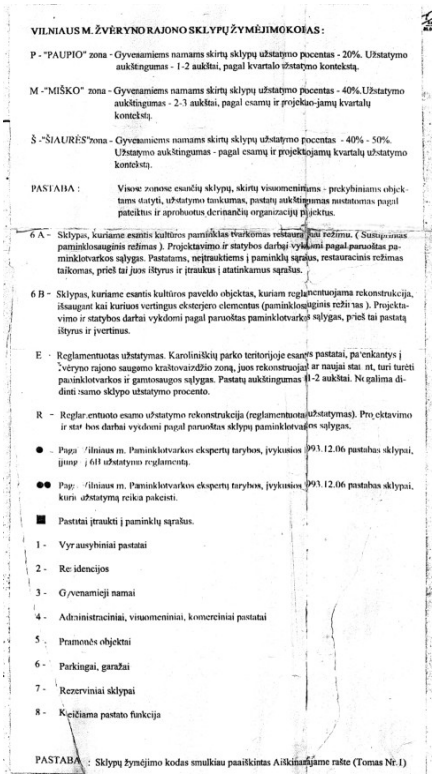
Ištrauka iš 3D Vilnius

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais siekiama prie esamo žemės sklypo prijungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą, todėl anksčiau suplanuota ir susiformavusi kvartalo urbanistinė struktūra iš esmės nekeičiama. Urbanistinė ir gamtinė planuojamos teritorijos bei jos gretimybių analizė atlikta įvertinant esamą užstatymą, užstatymo rodiklius, teritorijos erdvinę struktūrą, želdinius, gamtinio karkaso sprendinius ir planuojamos teritorijos ryšius su gretimomis teritorijomis. Analizės rezultatai pagrindžia nustatomus teritorijos naudojimo reglamentus.

Planuojamai teritorijai galiojantys detalieji planai:

- **Žvėryno rajono planas, patvirtintas 1995-01-12 Vilniaus miesto valdybos potvarkiu „Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo“ Nr. 82V.**





VILNIAUS M. ŽVĖRYNO RAJONO SKLYPŲ ŽYMĖJIMO KODAS:

P - "PAUPIO" zona - Gyvenamiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 20%. Užstatymo aukštingumas - 1-2 aukštai, pagal kvartalo užstatymo kontekstą.

M -"MIŠKO" zona - Gyvenamiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 40%.Užstatymo aukštingumas - 2-3 aukštai, pagal esamų ir projekuo-jamų kvartalų kontekstą.

Š -"ŠIAURĖS"zona - Gyvenamiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 40% - 50%. Užstatymo aukštingumas - pagal esamų ir projektojamų kvartalų užstatymo kontekstą.

PASTABA : Visose zonose esančių sklypų, skirtų visuomeniniams - prekybiniams objek-tams statyti, užstatymo tankumas, pastatų aukštingumas nustatomas pagal pateiktus ir aprobuotus derinančių organizacijų projektus.

6 A - Sklypas, kuriame esantis kultūros paminklas tvarkomas restauruojamu režimu. (Sustiprintas paminklosauginis režimas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas pa-minklotvarkos sąlygas. Pastatams, neįtrauktiems į paminklų sąrašus, restauracinis režimas taikomas, prieš tai juos ištyrus ir įtraukus į atatinkamus sąrašus.

6 B - Sklypas, kuriame esantis kultūros paveldo objektas, kuriam reglamentuojama rekonstrukcija, išsaugant kai kuriuos vertingus eksterjero elementus (paminklosauginis režimas). Projekta-vimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas paminklotvarkos sąlygas, prieš tai pastatą ištyrus ir įvertinus.

E - Reglamentuotas užstatymas. Karoliniškių parko teritorijoje esantys pastatai, pa'enkantys į Žvėryno rajono saugomo kraštovaizdžio zoną, juos rekonstruojant ar naujai stat nt, turi turėti paminklotvarkos ir gamtosaugos sąlygas. Pastatų aukštingumas 1-2 aukštai. Ne galima di-dinti esamo sklypo užstatymo procento.

R - Reglamentuoto esamo užstatymo rekonstrukcija (reglamentuotas užstatymas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas sklypų paminklotvarkos sąlygas.

● - Pagal Vilniaus m. Paminklotvarkos ekspertų tarybos, įvykusios 1993.12.06 pastabas sklypai, įtrauk į 6B užstatymo reglamentą.

●● Pagal Vilniaus m. Paminklotvarkos ekspertų tarybos, įvykusios 1993.12.06 pastabas sklypai, kuri užstatymą reika pakeisti.

■ Pastatai įtraukti į paminklų sąrašus.

1 - Vyr ausybiniai pastatai

2 - Re idencijos

3 - G venamieji namai

4 - Administraciniai, visuomeniniai, komerciniai pastatai

5 - Pramonės objektai

6 - Parkingai, garažai

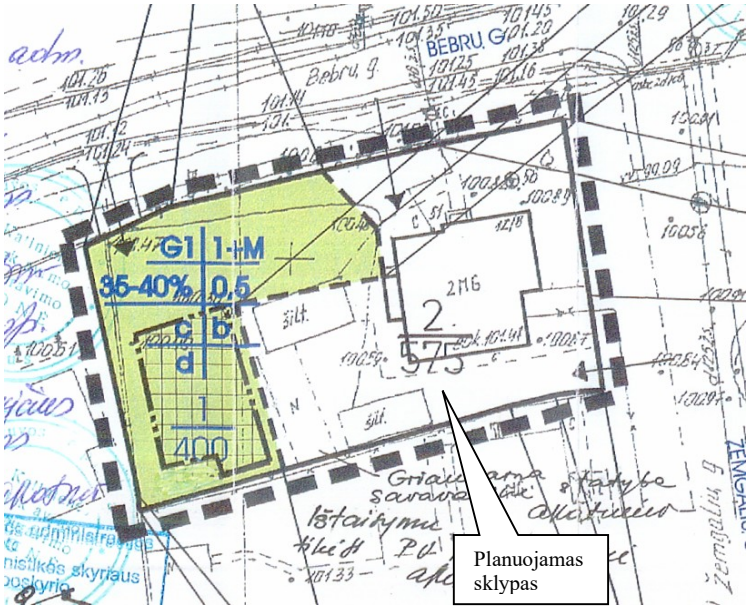
7 - Rezerviniai sklypai

8 - Keičiama pastato funkcija

PASTABA : Sklypų žymėjimo kodas smulkiau paaiškintas Aiškinamajame rašte (Tomas Nr.1)

Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

- **Žvėryno rajono detaliojo plano papildymas sklypo Bebrų g. 12/8 detaliuoju planu, patvirtintu 2003-09-25 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl Žvėryno rajono detaliojo plano papildymo sklypo Bebrų g. 12/8 detaliuoju planu“ Nr. 01A-66-V-792.**



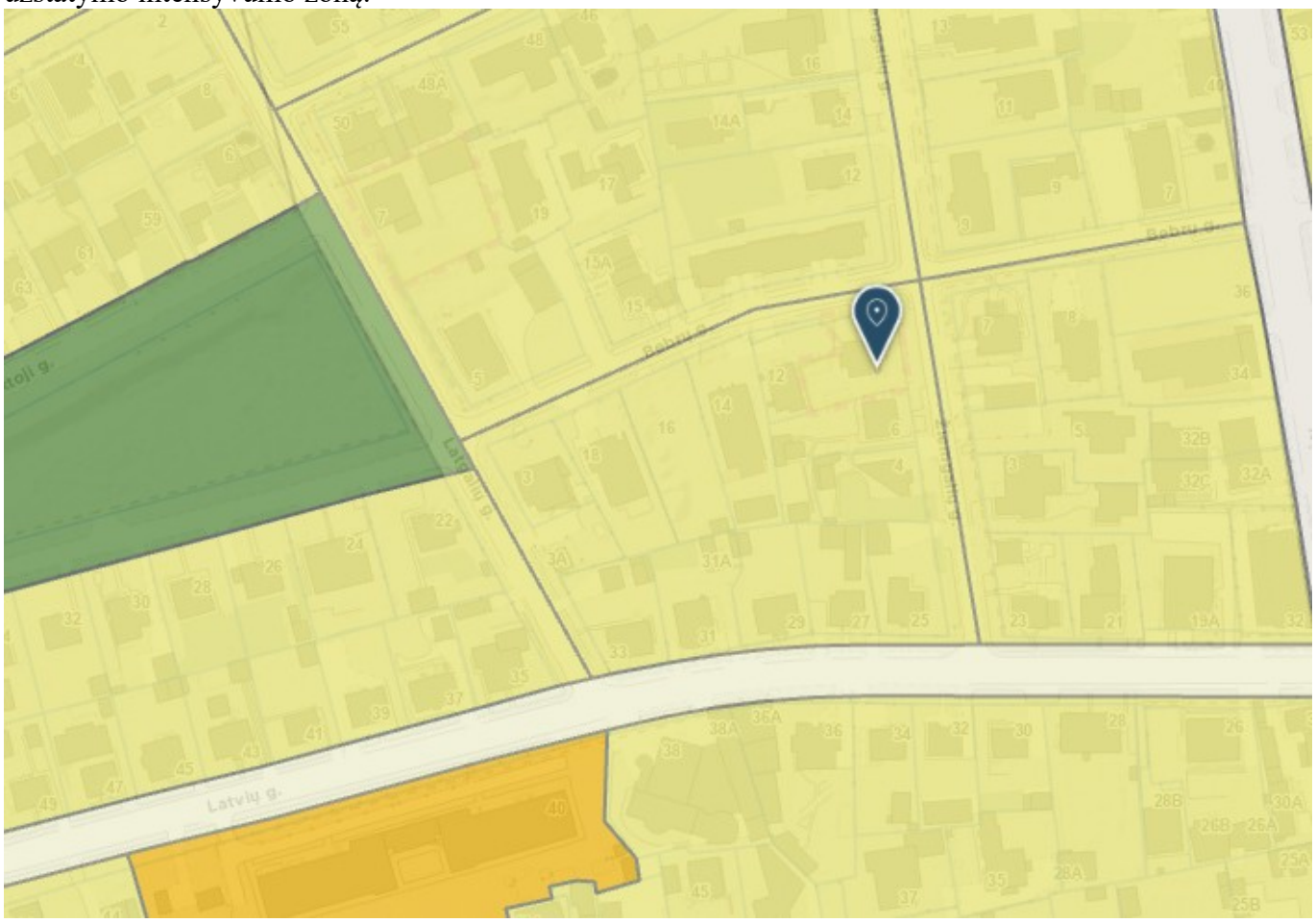
Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo(jo dalies), kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m2	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio (-ių) aukščio altitudė, m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Statinio aukštis iki karnizo, m	Papildomų veiklos apribojimų servitutų trumpas aprašymas
1	1	23601.39	26782.43	400	G1	1	35-40%	0.5	10.50	11.00	4.40.	
	2	23604.36	26789.45									
	3	23607.56	23802.84									
	21	23602.74	26807.39									
	20	23598.49	26808.01									
	25	23596.14	26795.36									
	10	23582.09	26799.40									
	11	23578.59	26787.12									
	12	23580.12	26786.99									
2	3	23607.56	23802.84	575	G1	2	35	0.5		12.00		
	4	23609.93	26812.73									
	5	23612.02	26823.18									
	6	23596.67	23825.49									
	7	23855.70	26826.68									
	8	23588.35	26822.55									
	9	23587.56	26818.61									
	10	23582.09	26799.40									
	25	23596.14	26795.36									
	20	23598.49	26808.01									
	21	23602.74	26807.39									

Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio sklypų lentelės

Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. ŽVĖ-2, vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. ŽVĖ-2-7. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,6, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis – 3 aukštai, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 14 m. Užstatymo tipas – mv. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 kv.m. Įgyvendinimo prioritetas – prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 1. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 2.

Tekstiniai reglamentai:

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

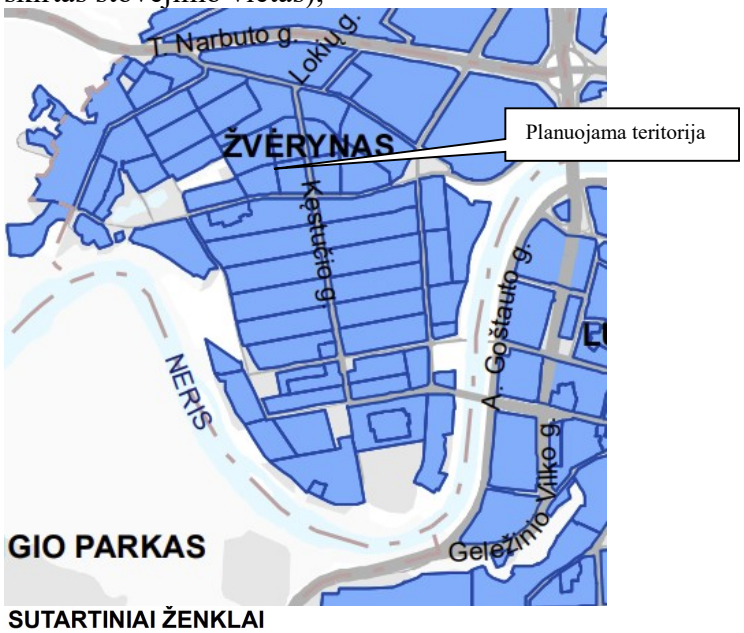


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 02 schema“

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);

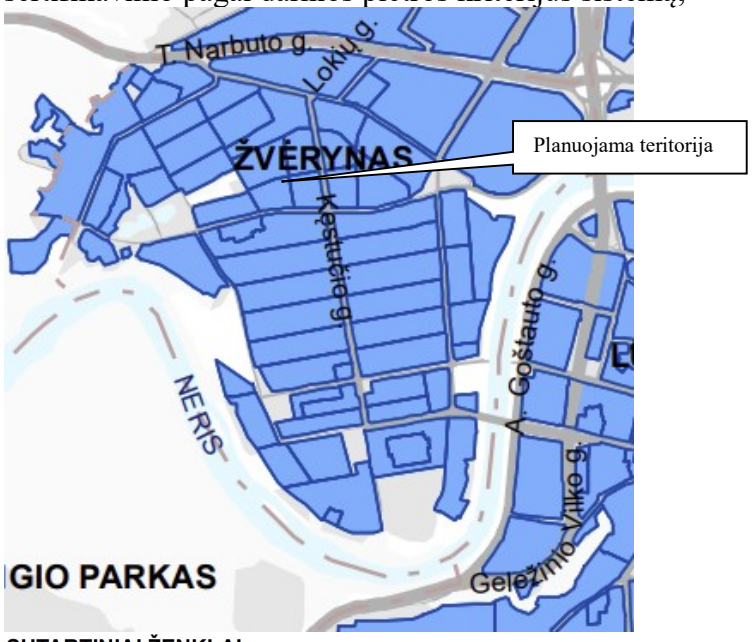


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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).

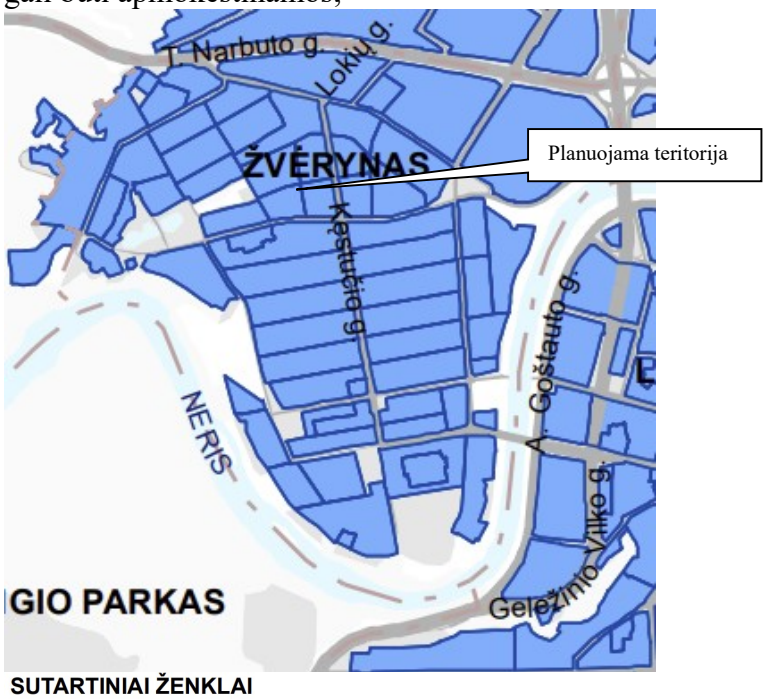
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 03 schema“

04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;



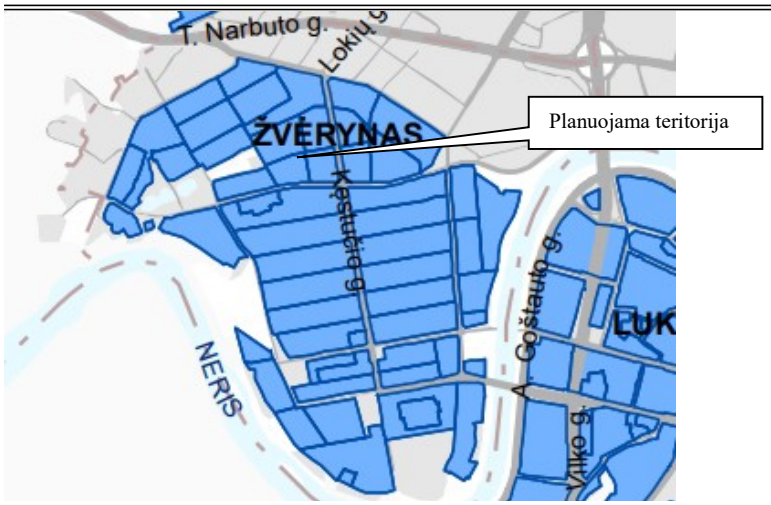
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 04 schema“

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;



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 05 schema“

10 - Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus;



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 10 schema“

18 - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 18 schema“

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:
prie žemės sklypo Žiemgalių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:206) prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, esantis tarp planuojamo sklypo ir Bebrų bei Žiemgalių gatvių raudonųjų linijų.
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 9 straipsnio 7 dalimi, prie sklypo prijungiamas laisvos valstybinės žemės plotas atitinka įsiterpusio sklypo sąvoką, nes šį žemės plotą sudaro siaura juosta, šio žemės ploto plotis bet kuriame taške vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais, statinių statybą reglamentuojančiais teisės aktais ir (ar) dėl jame taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų yra nepakankamas (nėra galimybės) atskiram žemės sklypui, skirtam statinių statybai, suformuoti.
Informacija apie galimus statyti statinius:
Planuojamame žemės sklype esantys registruoti statiniai – vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1095-9001-1013), šiltnamis (unikalus Nr. 1095-9001-1046) ir kiemo statiniai (šulinys, tvora, kiemo aikštelė; unikalus Nr. 1095-9001-1068) – numatomi griauti ir pašalinti teisės aktų nustatyta tvarka. Juos nugriovus, formuojamame žemės sklype numatoma naujo vienbučio arba dvibučio gyvenamojo namo su priklausiniais statyba. Nauji pastatai ir turintys stogą inžineriniai statiniai gali būti statomi tik detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nustatytoje statinių statybos zonoje, neperžengiant nustatytos statybos ribos.

Planuojamą teritoriją sudaro esamas 0,0575 ha ploto žemės sklypas Nr. A, esantis Žiemgalių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:206), ir prie jo prijungiamas 25 m² ploto įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas Nr. B. Prijungus įsiterpusį valstybinės žemės plotą, keičiamos esamo žemės sklypo ribos ir plotas bei suformuojamas 600 m² ploto žemės sklypas Nr. 1.

Nustatomi naujai formuojamam sujungtam žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentai:
Formuojamas žemės sklypas Nr. 1
teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas;
pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
formuojamas žemės sklypo plotas (A+B) – 600 m^2;
sklypo užstatymo tankis – 30 proc.;
užstatymo intensyvumas – 0,4;
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10,50 m);
priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.;
užstatymo tipas – miesto vilos (mv).
Esamas žemės sklypas Nr. A (Žiemgalių g. 8, kad. Nr. 0101/0031:206)
teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas;
pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše, sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 331 punktu, detaliuosiuose planuose nustatytas kitos paskirties žemės gyvenamųjų teritorijų būdo mažaaukščių statinių teritorijos pobūdis gali būti suprantamas kaip atitinkantis kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdą).
žemės sklypo plotas - 575 m^2.
Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. B
teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas;
pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
žemės sklypo plotas – 25 m^2.
Gretimybės ir kontekstas
Atsižvelgiant į planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos užstatymo analizę, beveik visi sklypai yra užstatyti masyviais gyvenamaisiais namais su priklausiniais. Vyrauja vienbučio gyvenamojo namo užstatymas. Viename sklype stovi dvibutis gyvenamasis namas. Vienas sklypas yra neužstatytas. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašais, užstatytų sklypų rodikliai: užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 0,072 iki 0,688, užstatymo tankis svyruoja nuo 8,772 proc. iki 40,1 proc., pastatų

aukštingumas svyruoja nuo 1 iki 2 aukštų. Vadovaujantis realaus vaizdo 3D modeliu, matyti, kad nemažai pastatų yra aukštesni nei 1 ar 2 aukštai: turi pastoges ar mansardas, kurių nesimato Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose. Daugelis namų yra pastatyti iki 2000 metų (statybos pabaigos metai: 1937, 1952,1956, 1958, 1959, 1961 ir 1970 m), kai kurie iš jų yra rekonstruoti. Esamas užstatymas yra artimas nagrinėjamos teritorijos užstatymui.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio

Užstatymo tipas - planuojamai teritorijai nustatomas mv – „miesto vilų užstatymas – šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2 - 3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą“.

Teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija nėra keičiama. Yra išlaikytas vientisas pastatų aukštingumas, tūriai, erdvinė kompozicija. Teritorijos naudojimo reglamentai atitinka esamą kontekstą.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „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; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;“

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama:

3,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 šiaurės vakarinės, šiaurinės, rytinės ir pietinės sklypo ribos;

3,60 m atstumu nuo vakarinės planuojamo sklypo Nr. 1 ribos.

Statybos linija

Atsižvelgiant į atliktos esamo užstatymo analizės rezultatus (žr. brėžinį „Žiemgalių ir Bebrų gatvių užstatymo analizės schema (esamų pastatų gatvės fasadų projekcijos)“) ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 5 punktu, detaliojo plano sprendiniuose nustatoma statinių statybos zona ir statybos riba, tačiau statybos linija nenustatoma. Toks sprendinys atitinka nagrinėjamo kvartalo susiformavusį nevienalytį, vienos gatvės fasadų linijos neformuojantį užstatymą.

Užstatymo ir erdvinės struktūros formavimo principai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į teritoriją, kurioje taikomas tekstinis reglamentas Nr. 10 – užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 10 schema“

Planuojama teritorija yra susiformavusioje mažaaukščio gyvenamojo užstatymo aplinkoje. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nekeičiama susiklosčiusi teritorijos naudojimo paskirtis ir būdas – formuojamam žemės sklypui nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas (G1) ir miesto vilų užstatymo tipas. Nustatomi užstatymo rodikliai – ne didesnis kaip 30 procentų užstatymo tankis, 0,4 užstatymo intensyvumas, iki 2 aukštų ir 10,50 m aukščio pastatai – atitinka teritorijoje vyraujantį mažaaukščio, atskirai stovinčių pastatų užstatymo mastelį.
Esamas 575 m² žemės sklypas papildomas 25 m² įsiterpusiu valstybinės žemės plotu, suformuojant 600 m² žemės sklypą. Toks ribų pakeitimas nekeičia susiformavusios kvartalo struktūros, gatvių raudonųjų linijų, susisiekimo sistemos ir gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų. Patekimas į sklypą iš Bebrų gatvės išlaikomas.
Statybos zona formuojama atsižvelgiant į sklypo konfigūraciją, nustatytus atstumus iki sklypo ribų ir aplinkinio užstatymo pobūdį. Naujas ištisinis ar perimetrinis užstatymas neformuojamas, viešųjų erdvių struktūra nekeičiama. Žiemgalių ir Bebrų gatvių koridoriai ir jų santykis su esamu užstatymu išsaugomi.
Rengiant statinio projektą, pastato architektūrinė išraiška, tūrio mastelis, proporcijos, stogo forma, fasadų skaidymas ir apdailos medžiagos turės būti parenkamos atsižvelgiant į teritorijai būdingą istorinį užstatymo charakterį ir taikomus nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimus. Nauji sprendiniai neturi dominuoti susiformavusioje aplinkoje ar pažeisti jos urbanistinio vientisumo.

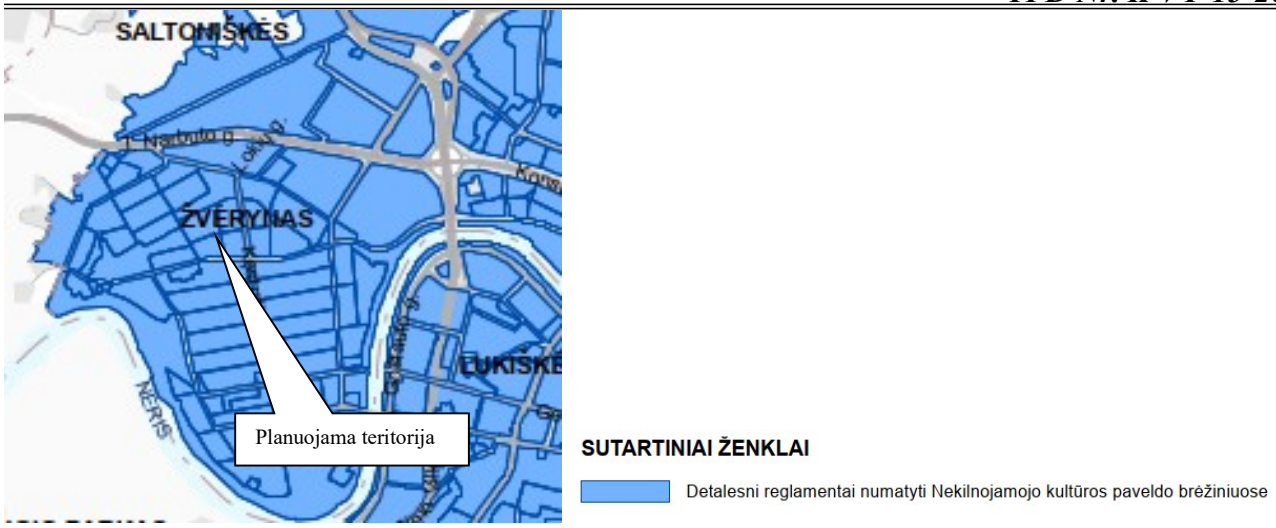
<u>Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</u>:
<u>Formuojamam sklypui Nr. 1</u> – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).
<u>Esamam sklypui Nr. A</u> – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Įsiterpusiam sklypui Nr. B – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).
Vadovaujantis 2026-04-30 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG53340698, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "E", kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 m. Rengiamu detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina altitudė 112,90 m. Tai nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG53340698 reikalavimų. Planuojamiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

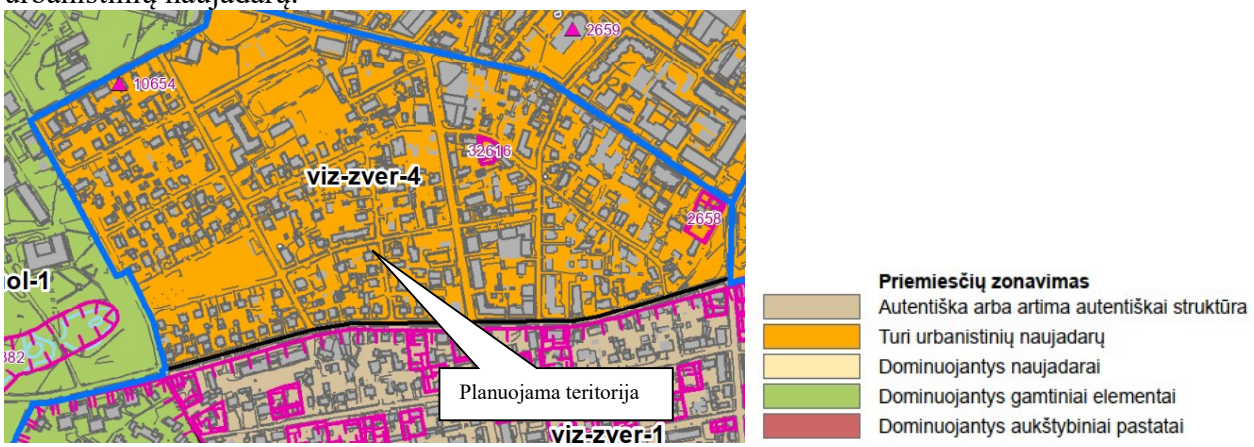
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).
Planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) – vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai. Sklypas turi būti tvarkomas, vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin. 2004, Nr. 153-5571) nuostatomis; Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis; Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167); Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. ĮV-512).
Keičiant teritorijos naudojimo reglamentus būtina vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka.
Būtina vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.
Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypui taikomas 18 tekstinis reglamentas, kuriame nurodyta, kad detalesni reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 18 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžiniu „Nekilnojamasis kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema“, planuojama teritorija patenka į priemiesčių zonavimą viz-zver-4, kuris turi urbanistinių naujadarų.



Šiai teritorijai taikomi reglamentai:

REGLAMENTAI									
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
viz-zver-4	Žverynas	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	miesto vilų užstatymas, galimi sodybinis	≤ 0,6	12	14			*/Galimas maksimalus urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.
			Perimetrinis	≤0,8	14	18			
			perimetrinis kvartalinis	≤ 1,2	16	23			

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).
Vadovaujantis topografiniu planu, planuojamoje teritorijoje yra požeminių elektroninių ryšių tinklų. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 45 straipsnio 1 dalimi, požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai šių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 m į abi puses nuo linijos.
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).
Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl esamų antžeminių ir požeminių elektros tinklų, bei įvado į sklypą.
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) dėl esamo vandentiekio įvado į pastatą ir esamo buitinių nuotekų išvado. Priimama, kad įvadiniai tinklai įrengti iki 2,5 m gylyje, todėl, vadovaujantis

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 straipsnio 1 dalimi, jų apsaugos zonų ribos nustatomos po 2 m į abi puses nuo vamzdyno ašies.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamų požeminių dujų tinklų.

Vykdoma veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Susisiekimas

Nagrinėjamą teritoriją iš visų pusių riboja D kategorijos Bebrų, Latgalių, Latvių ir Žiemgalių gatvės, todėl teritorija turi tiesioginius ryšius su esama susisiekimo infrastruktūra. Susisiekimo infrastruktūra šalia planuojamos teritorijos yra išvystyta – gatvėse įrengti šaligatviai ir apšvietimo stulpai.

Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje yra D kategorijos Bebrų gatvė su asfalto danga, rytinėje pusėje – D kategorijos Žiemgalių gatvė su asfalto danga. Bebrų gatvės raudonosios linijos ties planuojama teritorija svyruoja nuo 12,00 m iki 12,18 m. Žiemgalių gatvės raudonosios linijos ties planuojama teritorija svyruoja nuo 15,00 m iki 15,29 m.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedaro neigiamos įtakos esamiems pėsčiųjų ir autotransporto ryšiams gretimose gatvėse.

Patvirtintu detaliuoju planu į planuojamą sklypą numatyti du įvažiavimai – iš Bebrų gatvės ir iš Žiemgalių gatvės. Koreguojamu detaliuoju planu, įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr. 1 yra numatomas iš šiaurinėje pusėje esamos asfalto dangos D kategorijos Bebrų gatvės. Įvažiavimo, išvažiavimo vieta gali būti tikslinama (paslenkama) statinio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

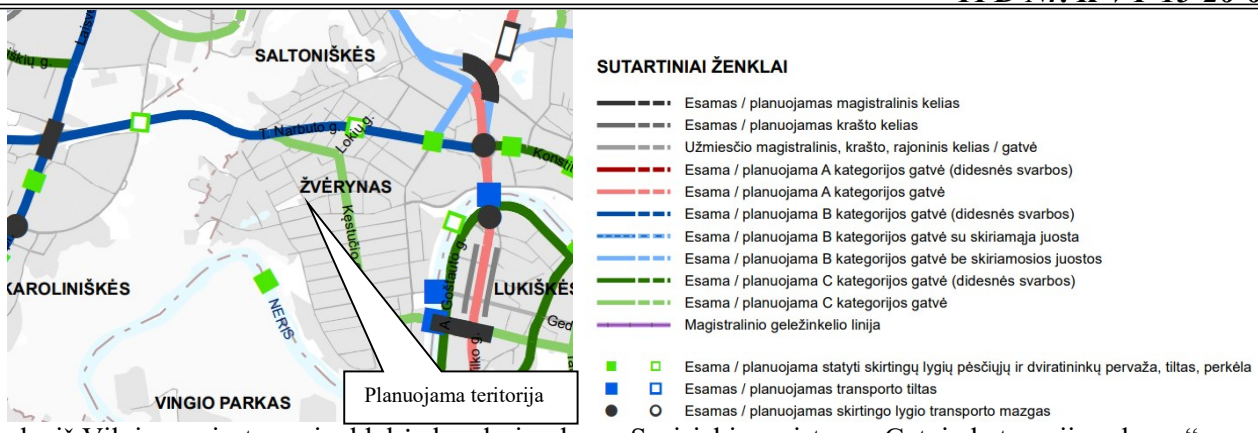
Sklypų skaičius nedidinamas, o formuojamame sklype galimas ne daugiau kaip vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas, todėl reikšmingas transporto srautų padidėjimas Bebrų ir Žiemgalių gatvėse nenumatomas.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

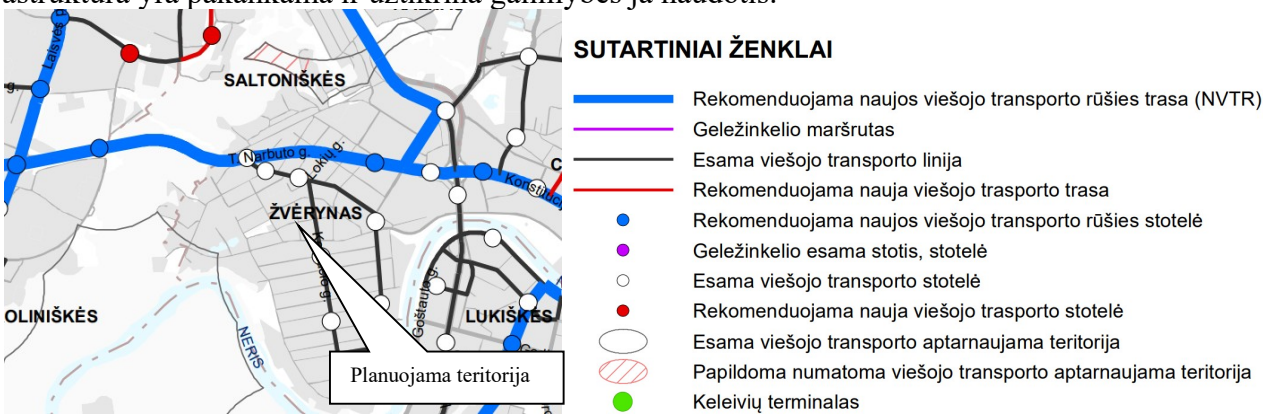
Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemones statybos projekto metu pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, planuojamą teritoriją ribojančios gatvės nepriskiriamos esamoms / planuojamoms A, B, C gatvių kategorijoms.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į esamą viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją. Esama viešojo transporto linija yra Kęstučio gatvėje, nutolusi apie 110 m atstumu nuo planuojamo sklypo. Artimiausios esamos viešojo transporto stotelės nutolusios nuo planuojamos teritorijos 350 m – 400 m atstumais. Esama viešojo transporto susisiekimo infrastruktūra yra pakankama ir užtikrina galimybes ja naudotis.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, planuojamą teritoriją ribojančiose gatvėse esamų dviračių trasų ir jų plėtra nenumatyta.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

Triukšmo analizė

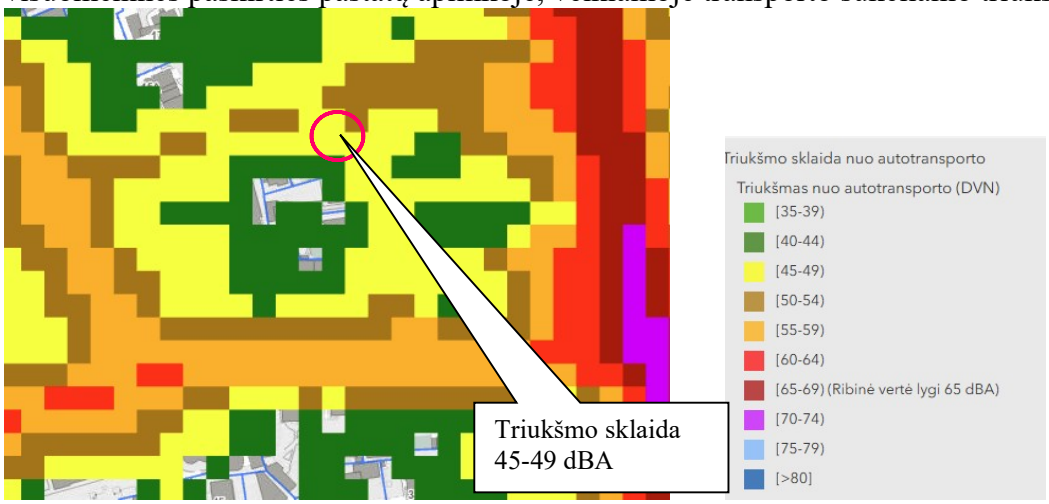
Nagrinėjama teritorija apima kvartalą tarp Bebrų, Latgalių, Latvių ir Žiemgalių gatvių. Kvartalą sudaro 14 gyvenamosios paskirties teritorijų žemės sklypų. Naujų sklypų plėtra nėra numatoma. Todėl transporto srautų, triukšmo ir oro taršos skaičiavimai yra netikslingi. Pagrindinį triukšmą sukelia Kęstučio gatve važiuojantis transportas. Vertinant viešo naudojimo gatvių ir kelių triukšmą bei su ūkine veikla susijusius srautus, taikomas HN 33:2011 1 lentelės 3 punktas, o vertinant numatomą vykdyti veiklą ir jos šaltinius – HN 33:2011 1 lentelės 4 punktas.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamųjų pastatų aplinkoje (HN 33:2011)

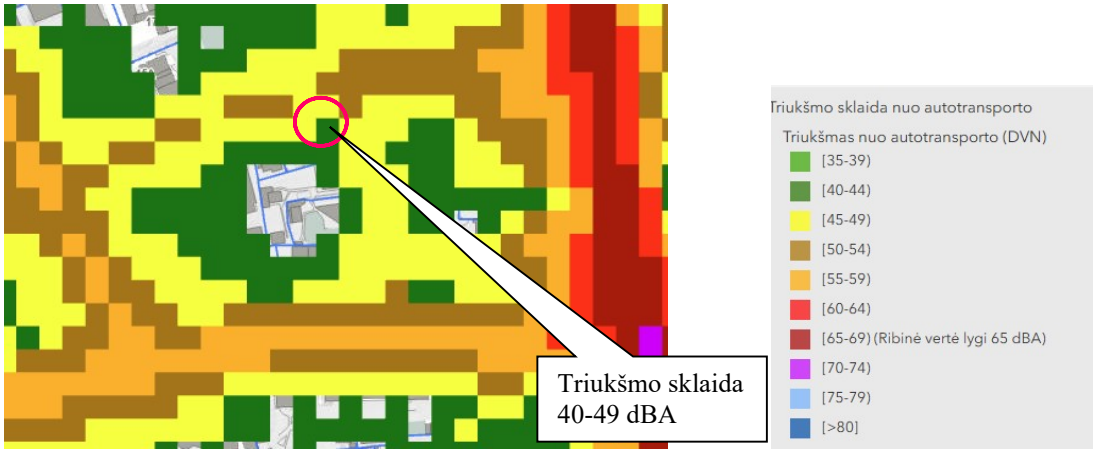
Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L_{dienos}, dB(A)	L_{vakaro}, dB(A)	$L_{nakties}$, dB(A)
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliamo triukšmo	65	60	55
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliamą triukšmą	55	50	45

Sklypų skaičius nedidinamas, o planuojamos veiklos mastas yra nedidelis, todėl atskiri transporto srautų ir akustinio triukšmo sklaidos skaičiavimai neatliekami. Esama akustinė situacija vertinama pagal Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo žemėlapių duomenis.

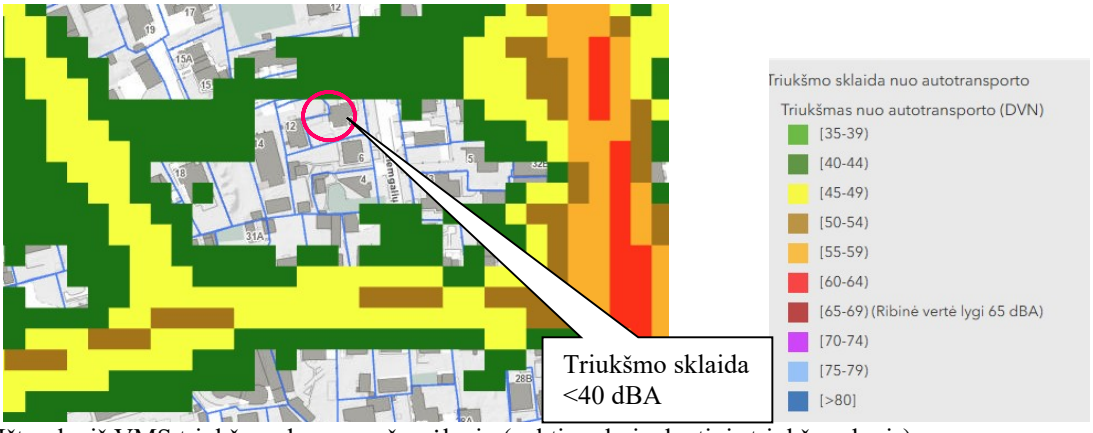
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2025 m. triukšmo žemėlapių duomenimis, dienos, vakaro, nakties ekvivalentinis triukšmo lygis nesiekia ribinių verčių nustatytų HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliamo triukšmo.



Ištrauka iš VMS triukšmo duomenų žemėlapio (dienos ekvivalentinis triukšmo lygis)



Ištrauka iš VMS triukšmo duomenų žemėlapio (vakaro ekvivalentinis triukšmo lygis)



Ištrauka iš VMS triukšmo duomenų žemėlapio (nakties ekvivalentinis triukšmo lygis)

Oro tarša

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta analizė remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje pateiktais interaktyviais aplinkos oro kokybės taršos žemėlapiais (2024 m), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemėlapių duomenimis, analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: **anglies monoksido (CO) vidutinė metinė koncentracija - 0,25 mg/m³**, **kietųjų dalelių KD_{10} vidutinė metinė koncentracija – 19,78 µg/m³**, (ribinė vertė - 40 µg/m³), **kietųjų dalelių $KD_{2,5}$ vidutinė metinė koncentracija – 8,45 µg/m³**, (ribinė vertė - 20 µg/m³), **azoto dioksido (NO_2) – 12,80 µg/m³**, (ribinė vertė - 40 µg/m³), **sieros dioksido (SO_2) – 4,26 µg/m³**, **lakiųjų organinių junginių (LOJ) – 0,03 mg/m³**.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais taršos mažinimo priemonės nenumatomos, kadangi planuojamos teritorijos vystymas nesiejamas su taršia veikla. Atsižvelgiant į planuojamos veiklos pobūdį ir mastą, reikšmingas aplinkos oro taršos padidėjimas nenumatomas.

Atsižvelgiant į planuojamos veiklos pobūdį ir mastą, reikšmingas neigiamas poveikis aplinkos triukšmo, oro taršos ir kvapų požiūriu nenumatomas.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Sklype ir greta jo yra centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų, elektros, dujų bei elektroninių ryšių tinklai. Esami tinklai ir įvadai pagal galimybes išsaugomi. Jų rekonstravimo, perkėlimo, naujų įvadų ar išvadų įrengimo poreikis ir techniniai parametrai tikslinami rengiant statinio projektą pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo ir technines sąlygas.

Kadangi formuojamas sklypas Nr. 1 yra aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, yra užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas (atliekant vandens tyrimus), saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

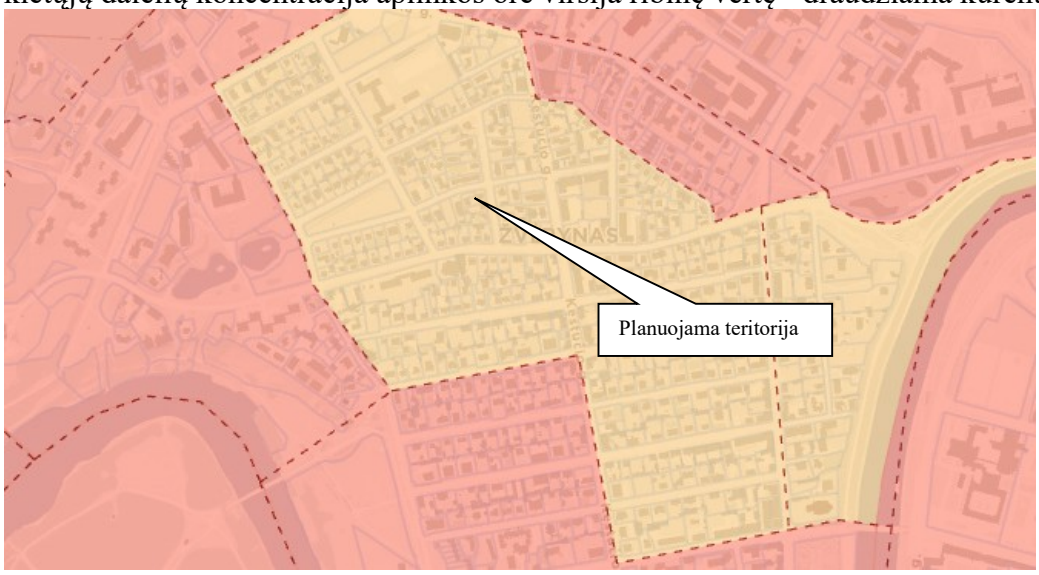
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Planuojamas paviršinių nuotekų infiltracijos šulinys sklype Nr. 1 ir 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 Bebrų gatvėje esantį d 300 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Statybos projekto metu 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. Sprendiniai tikslinami statybos projektų metu.

Sklypas yra užstatytas, todėl esantys buitinių nuotekų, elektros, dujų ir ryšių tinklai yra išsaugojami.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, statybos projekto stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovautis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas.

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimo / išvažiavimo planuojamo sklypo ribose.

Šildymas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo kreiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, elektros ar naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams. Individualiuose šilumos gamybos šaltiniuose, šildymui ar karšto vandens ruošimui draudžiama kurui naudoti akmens anglį, mazutą, durpes bei atliekas ir kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas. Kai kietųjų dalelių koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę - draudžiama kūrenti kieto kuro židinius.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano keitimo

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.

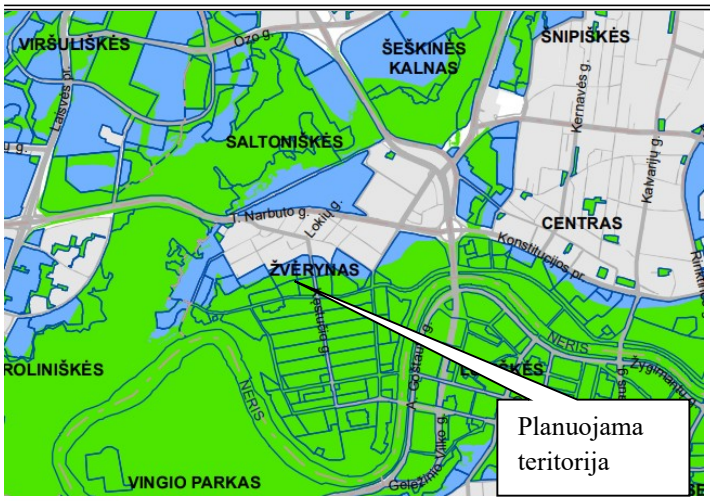
Maksimalus nelaidžių dangų plotas

Formuojamame žemės sklype nustatoma ne didesnė kaip 40 procentų vandeniui nelaidžių dangų ploto dalis. Konkretus nelaidžių dangų, želdinių ir paviršinių nuotekų tvarkymo priemonių išdėstymas nustatomas rengiant statinio projektą.

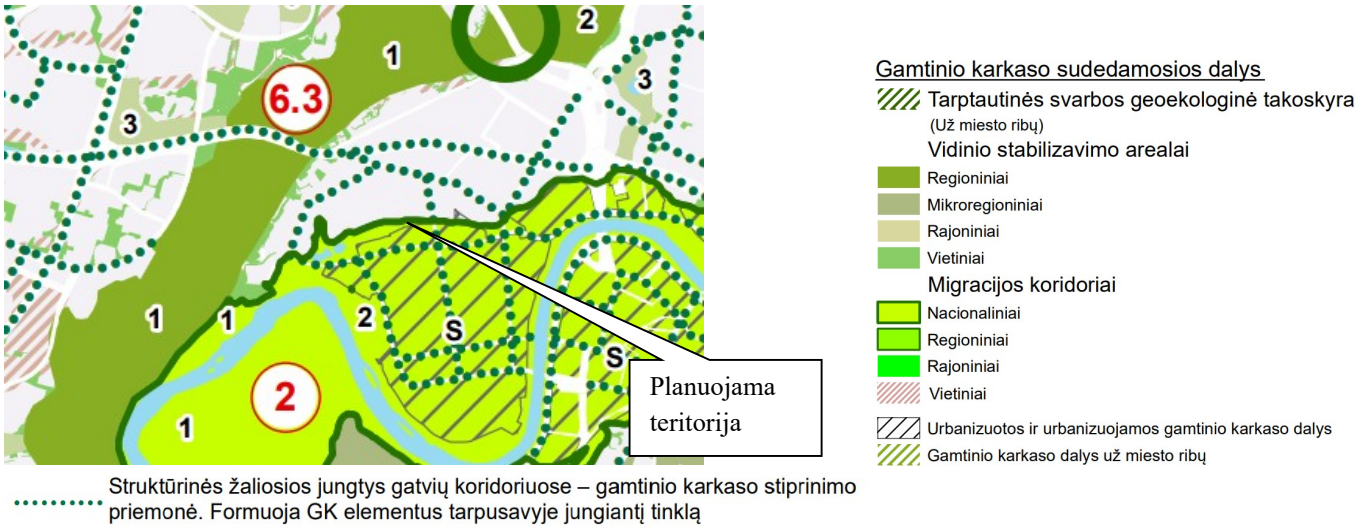
Gamtinis karkasas, želdiniai

Vadovaujantis aktualiu topografiniu planu ir planuojamos teritorijos apžiūros duomenimis, planuojamoje teritorijoje augančių medžių nėra, todėl inventorizuotinų ir vertintinų medžių nenustatyta. Iki detaliojo plano sprendinių rengimo sklype, elektros tinklų apsaugos zonoje, augusios dygiosios eglės ir tujos buvo pašalintos. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto aplinkos skyrius 2025 m. spalio 16 d. atsakymu patvirtino, kad šie želdiniai pagal rūšį ir augimo vietą nepriskiriami saugotiniems želdiniams, todėl leidimas juos kirsti ar kitaip pašalinti nebuvo reikalingas. Kadangi detaliojo plano rengimo metu planuojamoje teritorijoje medžių nėra, medžių inventorizacijos lentelė nerengiama.

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą, stipriai pažeisto ekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Gamtinio karkaso schema“

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą stipriai pažeisto ekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo ekologinį potencialą mažina esamas užstatymas, inžinerinė infrastruktūra ir vandeniui nelaidžiomis dangomis padengti plotai.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 53 punktu, į gamtinį karkasą patenkančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų. Formuojamam žemės sklypui nustatomas ne didesnis kaip 30 procentų užstatymo tankis, todėl didesnio užstatymo tankio kompensacinės priemonės, nustatytos Gamtinio karkaso nuostatų 54 punkte, netaikomos.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 59, 64.2 ir 64.3 papunkčiais, sklype numatomos ekologinį potencialą palaikančios ir stiprinančios priemonės: nustatoma ne mažesnė kaip 35 procentų priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis, vandeniui nelaidžių dangų plotas ribojamas iki 40 procentų sklypo ploto, o priklausomieji želdiniai formuojami siekiant jų junglumo su gretimose teritorijose esančiais želdiniais ir kitais natūralumo požymius išlaikiusiais elementais. Rekomenduojama sodinti vietinių rūšių medžius ir krūmus, didinti augalų rūšinę įvairovę.

Paviršinės nuotekos pirmiausia tvarkomos sklypo ribose, taikant vandens sulaikymo, pakartotinio panaudojimo ir (ar) infiltracijos į gruntą priemones. Konkretūs paviršinių nuotekų tvarkymo ir želdinių išdėstymo sprendiniai nustatomi rengiant statinio projektą, įvertinus grunto infiltracines savybes, esamus inžinerinius tinklus ir kitus techninius reikalavimus.

Nustatytos priemonės – užstatymo tankio ir vandeniui nelaidžių dangų ribojimas, 35 procentų priklausomųjų želdynų norma, želdinių junglumo užtikrinimas bei vietinis paviršinių nuotekų sulaikymas

ir infiltracija – sudaro prielaidas palaikyti ir stiprinti gamtinio karkaso ekologines kompensavimo funkcijas.

Planuojama teritorija patenka į teritoriją, kurioje žalieji plotai pasiekiami ne didesniu kaip 200 m atstumu.

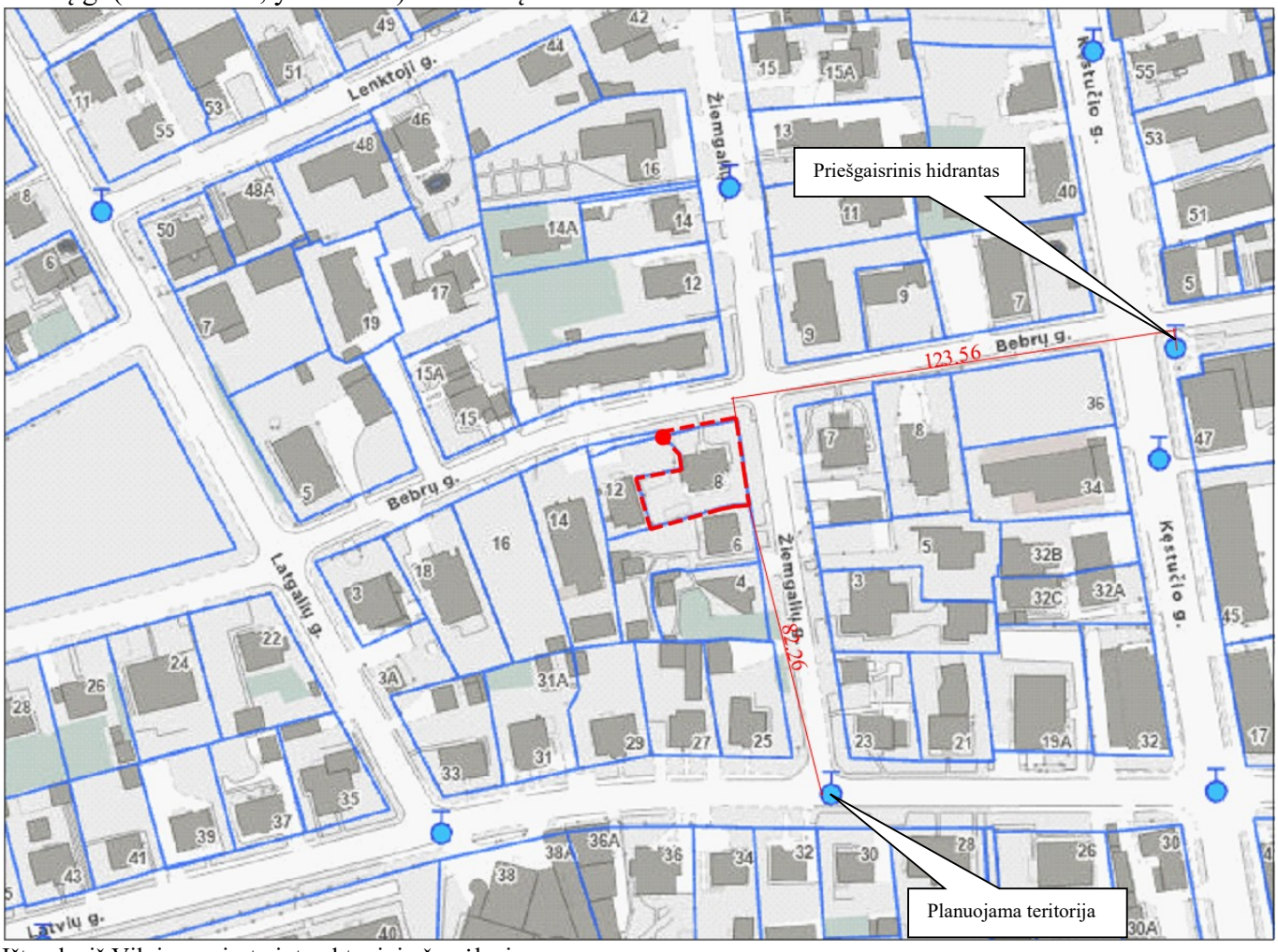


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

Formuojamam žemės sklypui nustatoma ne mažesnė kaip 35 procentų priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu.

Priešgaisrinė sauga

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Latvių g. (x=6062770, y=580509), Bebrų g. (x=6062893, y=580604) nutolusių iki 100 m – 200 m atstumais.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyviojo žemėlapio

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie formuojamo sklypo Nr. 1 asfalto dangos Žiemgalių ir Bebrų gatvėmis. Artimiausias statinys – gyvenamasis namas, pietinėje pusėje besiribojančiame sklype Žiemgalių g. 6 yra už 4.53 m. Siekiant statyti naują I ar II ugniai atsparumo laipsnio pastatą, įvertinant kad mažiau kaip 100 m atstumu nuo planuojamos užstatymo zonos yra gaisrinis hidrantas, kur atstumai mažinami 20 proc., reikia išlaikyti 4,8 m ar 6,4 m atstumą tarp gretimuose sklypuose galimų statybos ribų, arba numatyti ugniasienę, arba statinio projekte numatyti kitas teisės aktų reikalavimus atitinkančias gaisro plitimo ribojimo priemones.

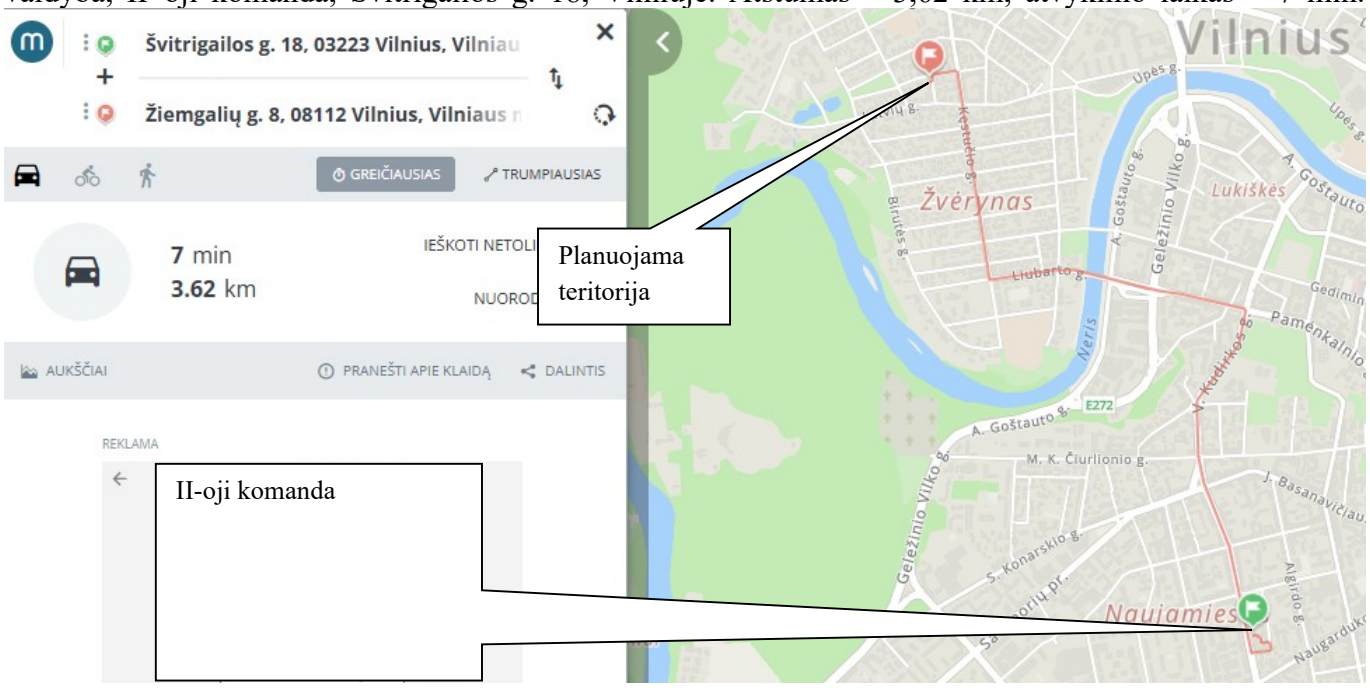
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	**Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis**		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

Jei ateityje būtų griaunamas esamas pastatas ir statomas naujas, statybos projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Jei neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, statinio projekte turi būti numatytos teisės aktų reikalavimus atitinkančios gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimo priemonės. Statybos projekto metu, žinant tikslius planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfigūraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statybos projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II–oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje. Atstumas – 3,62 km, atvykimo laikas – 7 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje, stipriai pažeisto ekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoje. Sklypo reljefas tolygus, nežymiai žemėjantis nuo šiaurinės dalies pietvakarių kryptimi. Gamtinio karkaso ekologiniam potencialui palaikyti ir stiprinti numatytos priemonės aprašytos poskyryje „Gamtinis karkasas, želdiniai“.

Planuojamame sklype nenumatoma veikla, dėl kurios galėtų būti viršijami aplinkos apsaugos ar visuomenės sveikatos saugos reikalavimai. Atsižvelgiant į detaliojo plano koregavimo sprendinių pobūdį ir mastą, reikšmingas neigiamas poveikis aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai nenumatomas.

Esama ir planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Esamų ir planuojamų gyvenamųjų patalpų natūralus apšvietimas ir insoliacija turi atitikti statinio projekto rengimo metu galiojančių statybos techninių reglamentų ir visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse radiotechninių objektų, kurių elektromagnetinės spinduliuotės apsaugos zonos patektų į planuojamą teritoriją, nenustatyta. Elektromagnetinio lauko parametrai turi neviršyti Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 nustatytų didžiausių leidžiamų verčių.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga".

Vykdant visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra užstatytame kvartale.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos nėra nei esamų, nei planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių.



Ištrauka iš BP brėžinio „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“

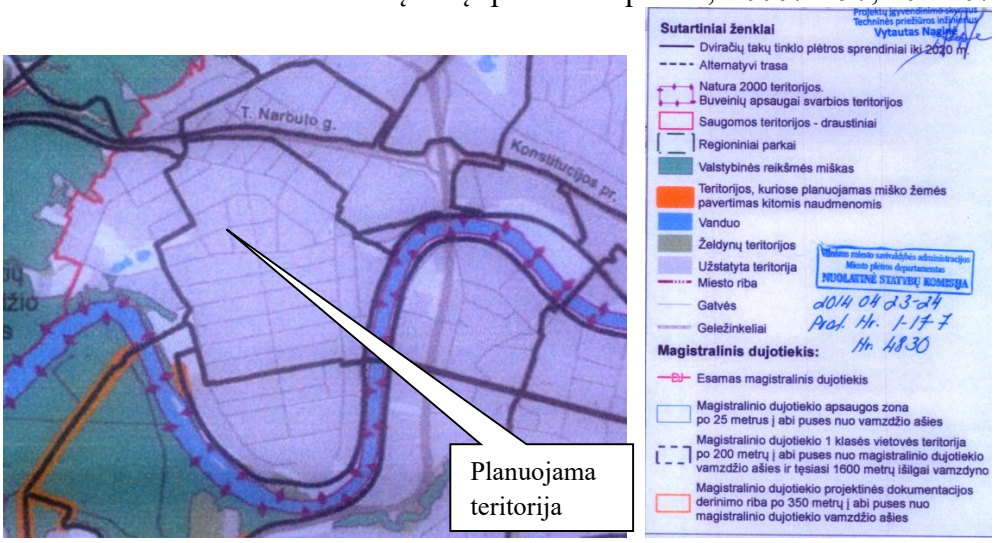
Socialinė infrastruktūra, sveikos gyvensenos puoselėjimo sąlygos

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Vilniaus miesto dalyje, kurioje susiformavusi ir funkcionuoja esama socialinė infrastruktūra. Teritorija aprūpinta pagrindinėmis viešosiomis paslaugomis – švietimo, sveikatos priežiūros, prekybos, viešojo transporto ir kitais kasdieniams gyventojų poreikiams reikalingais objektais.

Planuojami detaliojo plano sprendiniai nesukurs neigiamo poveikio esamai socialinei infrastruktūrai ir nesudarys prielaidų jos funkcionavimo pablogėjimui. Teritorija turi susisiekimą su miesto gatvių tinklu, pėsčiųjų infrastruktūra, sudarančia galimybes darniajam judumui ir sveikos gyvensenos principų įgyvendinimui.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

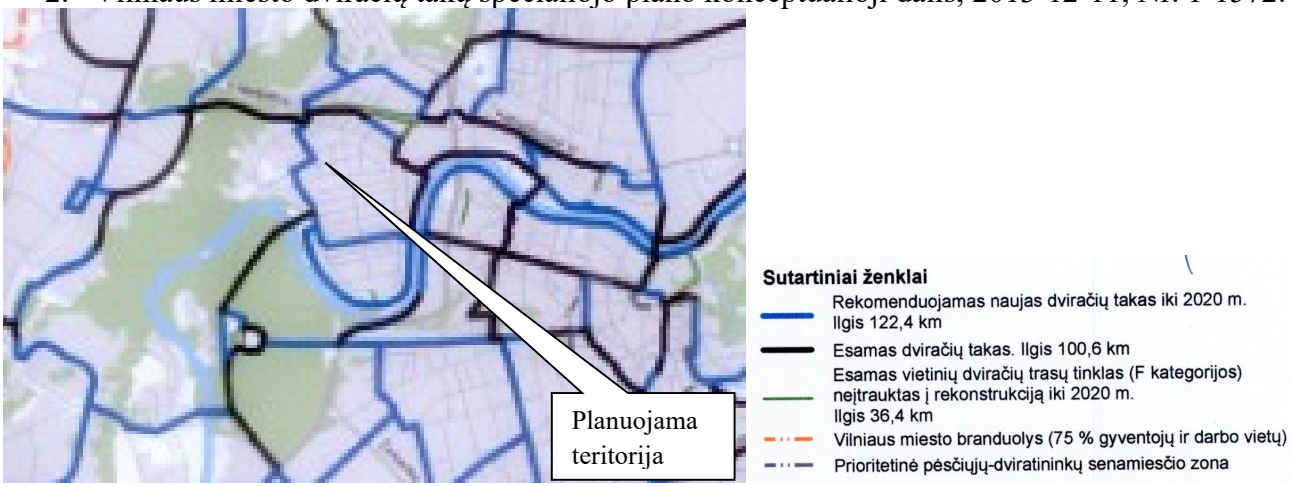
1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

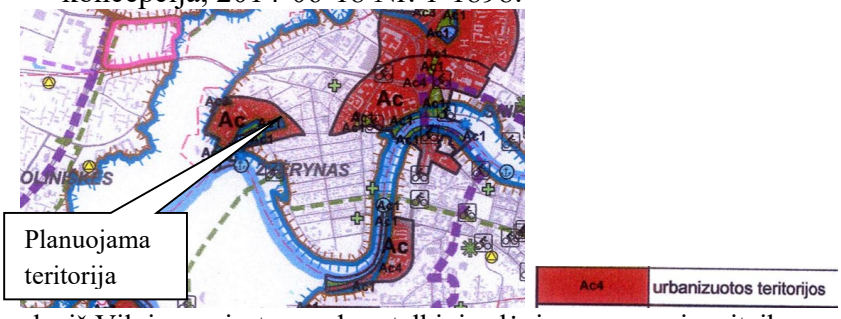
Šalia planuojamo sklypo, Bebrų ir Žiemgalių gatvėse, dviračių takų tinklo plėtra nenumatyta.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

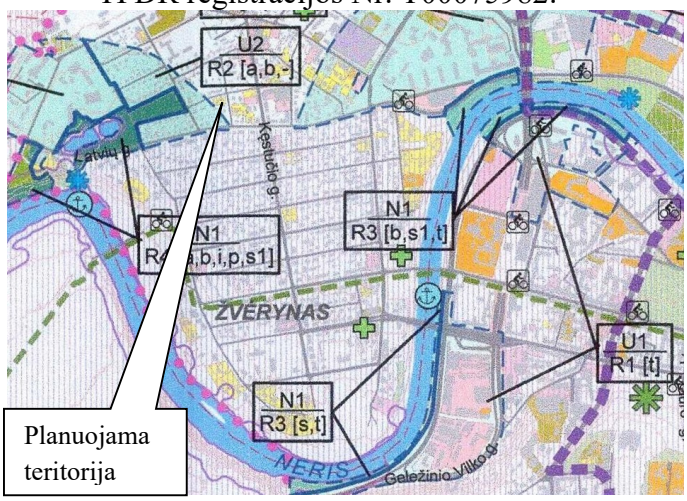
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepciją, planuojama teritorija patenka į urbanizuotas teritorijas.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



		tarsios veiklos srities į netarsią.
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos • Žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, nedaranti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); • Miškų ūkio paskirties; • Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos.	U2	Bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos.

Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

PV Gražina Meidutė