

TERITORIJOS TARP BAJORŲ KELIO IR MOKSLININKŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE BAJORŲ KEL. 6 (KADASTRO NR.
0101/0004:1002) IR MOKSLININKIŲ G. 11B (KADASTRO NR. 0101/0004:993)
INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrais planas**), planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo zoną (teritorija VIS-2-3). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šiai funkcinei zonai galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Specialiojo planavimo dokumentuose dviračių trasa yra numatyta besiribojančioje Bajorų kel. gatvėje. Detaliojo plano sprendiniai atitinka specialųjį planą.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija pažymėta kaip komercinės paskirties objektų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija. Ji į schemos reglamentinių zonų ribas nepatenka ir įtakos Specialiojo plano sprendiniams neturi.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui, T00082128; Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijai, 2017-09-14, Nr. 30-2314, Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimui, 2025-03-06, reg. Nr. T00095476. Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną (šilumos tiekimo kvartalą Nr. 146). Detaliojo plano koregavimo sprendiniai Specialiojo plano reikalavimams neprieštarauja.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas detaliųjų planų sprendiniams. Planuojamoje teritorijoje parengti detalieji planai: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. kovo 17 d. sprendimu Nr. 1-1426 „Dėl teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas (TPDR Nr. T00060802), pakoreguotas Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023 m. spalio 9 d. potvarkiu Nr. 955-1034/23 „Dėl teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastr. Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastr. Nr. 0101/0004:993) tvirtinimo“ patvirtintu detaliojo plano koregavimo projektu.

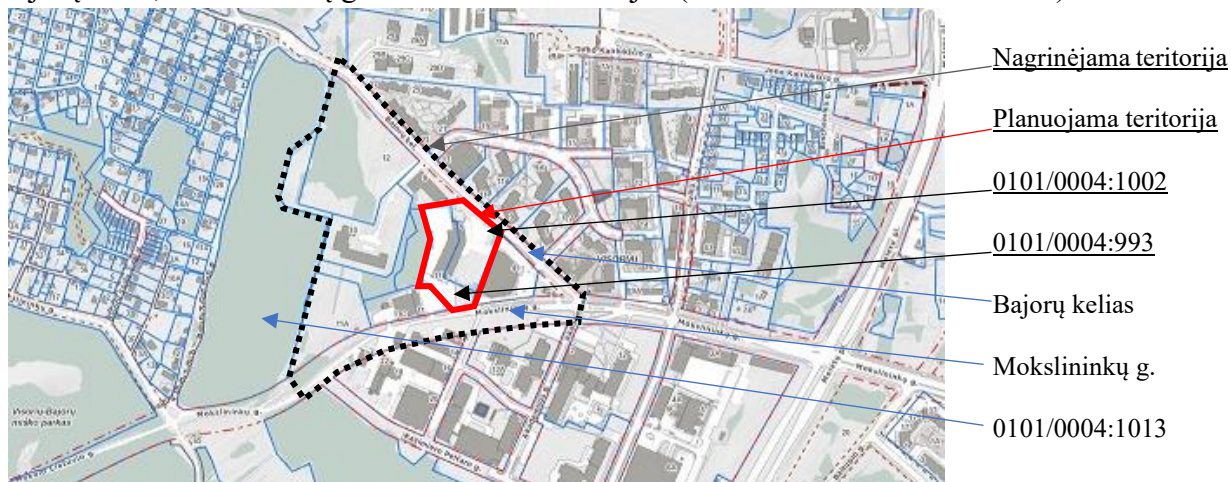
Šiuo detaliojo plano koregavimu koreguojamos sklypų tarpusavio ribos, servitutų ribos ir plotai, tikslinami reglamentai, kad atitiktų šiuo metu galiojančio Bendrojo plano sprendinius.

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastr. Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastr. Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2024-12-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27232797, 2024-12-05 Nr. A676-164/24(2.15.1.21E-TPS):

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra Verkių seniūnijos vakarinėje dalyje, kvartale tarp Bajorų kelio, Mokslininkų gatvės ir Bajorų sodų 1-osios gatvės. Planuojama apie 1,32 ha ploto teritorija apima du žemės sklypus: kadastro Nr. 0101/0004:993, adresas Mokslininkų g. 11B, Vilnius ir kadastro Nr. 0101/0004:1002, adresas Bajorų kel.6, Vilnius. Nagrinėjama apie 10 ha teritorija ribojama Bajorų kelio, Mokslininkų gatvės ir miško teritorijos (kadastro Nr.0101/0004:1013).



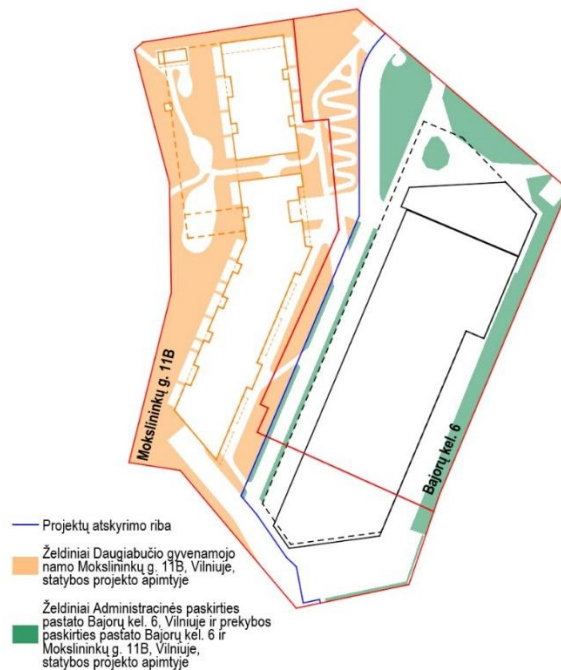
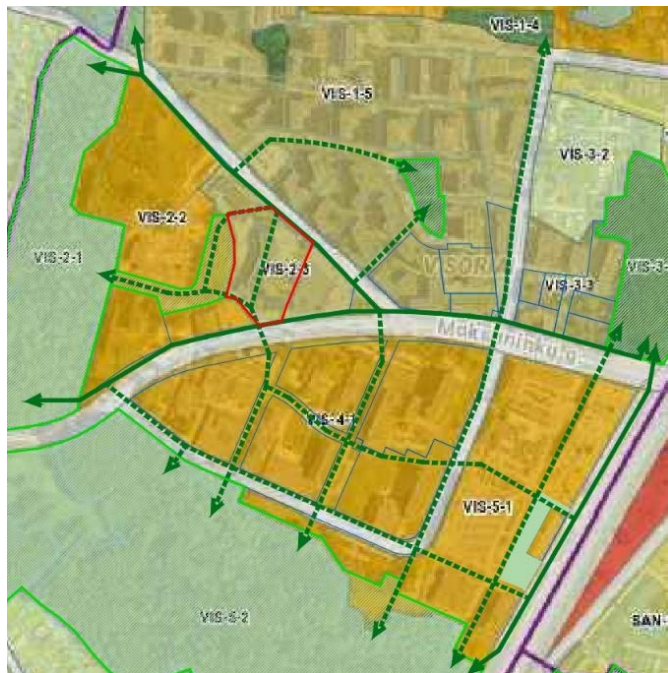
Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, Bajorų kel. 8, (kad. Nr. 0101/0004:1141), kuriame pastatytas 5 aukštų daugiabutis gyvenamasis pastatas su komercinėmis



patalpomis pirmajame aukšte ir su Bajorų keliu, rytinėje pusėje – su žemės sklypu Bajorų kel. 4 (kad. Nr. 0101/0004:1472), kuriame įsikūrusi IKI parduotuvė, pietinėje pusėje – su Mokslininkų gatve, pietvakarinėje pusėje su žemės sklypu Mokslininkų g. 11, 11C (kad. Nr. 0101/0004:990), kuriame yra 2-3a. gamybiniai pastatai su administracinėmis patalpomis, vakarinėje pusėje su miškų ūkio paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0004:1023. šiaurės vakarinėje pusėje – su sklypais nesuformuota valstybine žeme.

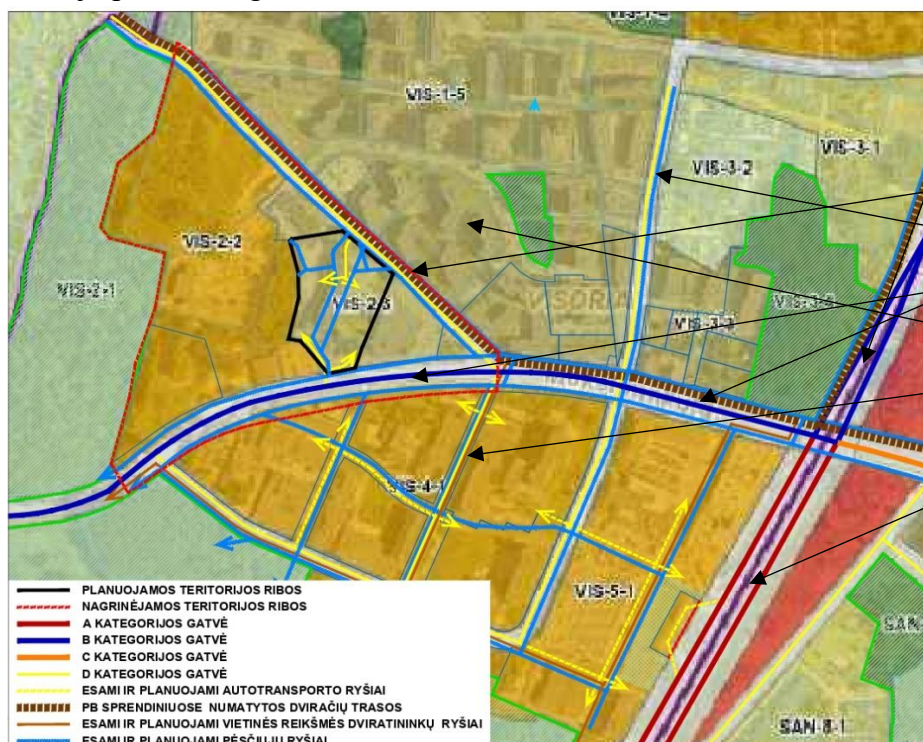
4.1.2.2 Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių, viešųjų erdvių struktūra. Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su miškų ūkio paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0004:1023, netolimose planuojamos teritorijos gretimybėse yra miškų ir miškingų teritorijų zonos VIS-2-1, VIS-5-52, VIS-1-1, BAJ-11-8, rytinėje pusėje tarp gyvenamųjų teritorijų yra intensyviai naudojamų želdynų zonos VIS-1-7 ir VIS-1-6, todėl labai svarbu vystyti nepertraukiamus ryšius pėsčiųjų ir dviračių judėjimui tarp žaliųjų jungčių. Šiuos ryšius iš vieno kvartalo į kitą riboja aukštos kategorijos Mokslininkų gatvė, tačiau trikampė kvartalo konfigūracija palanki pėsčiųjų ir dviračių judėjimui gatvių ašių kryptimis. Vidinėje planuojamos teritorijos struktūroje numatytas pėsčiųjų judėjimas šiaurės – pietų kryptimi bei įrengti lokalūs vidiniai pėsčiųjų takai.

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341



4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje medžių taksacija, arboristinis vertinimas ir tvarkymas buvo atlikti rengiant statybos projektus. Šiems projektams yra išduoti statybos leidimai (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256), pagal juos vykdomi statybos darbai. Detaliojo plano koregavimu jokie pakitimai, turintys įtaką medžiams bei jų būklei nenumatomi, todėl naujas vertinimas neatliekamas.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse. Planuojamą ir nagrinėjamą teritoriją riboja B kategorijos Mokslininkų gatvė ir D kategorijos Bajorų kelias. Į planuojamą teritoriją pagal statybos projektus (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256), yra įrengti įvažiavimai: vienas iš Bajorų kelio, vienas iki Mokslininkų gatvės statinio per žemės sklypo Mokslininkų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0004:990) servitutą.. Įvažiavimų sprendinių pakitimų detaliojo plano koregavimu nenumatoma.



Molėtų pl.

Bajorų kel.

Fizikų g.

Mokslininkų g.

Akademijos g.

Geležinio Vilko g.

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

Pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimą pietinėje pusėje taip pat riboja aukštos kategorijos gatvė. Patekti pėsčiomis ar dviračiais į gretimybėse esančias teritorijas patogiausia Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvių trasomis, taip pat yra numatyta pėsčiųjų jungtis planuojamoje teritorijoje šiaurės - pietų jungtimi (tarp Mokslininkų g. ir Bajorų kel.). Taip pat planuojamoje teritorijoje yra užtikrinti bei šiuo metu įgyvendinami vietinių pėsčiųjų ryšių sprendiniai.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Urbanistinė aplinka nagrinėjamoje teritorijoje dalinai susiformavusi. Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja visuomeninės paskirties, komercinės paskirties objektų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdai, kvartalo viduje yra suplanuota bendro naudojimo teritorija. Nagrinėjamą teritoriją riboja B kategorijos Mokslininkų (pažymėtina, kad NTR duomenimis statinys (reg. Nr. 44/2817560) – Mokslininkų gatvė, unikalūs Nr. 4400-6009-4554 ir 4400-6009-4571 yra C kategorijos) gatvė ir D kategorijos Bajorų kelias. Vakarinėje pusėje nagrinėjama teritorija ribojasi su želdynų teritorijomis. Nagrinėjamoje teritorijoje esantys pastatai yra įvairaus aukštingumo (nuo 1 iki 5 aukštų) ir įvairios tipologijos. Planuojamoje teritorijoje pagal statybos projektus (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256), suprojektuoti bei statomi 2 - 3 (prekybos paskirties pastatas, administracinis pastatas) ir 5 aukštų (daugiabutis gyvenamasis namas) pastatai.



4.1.2.6 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai, siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos. Planuojamoje teritorijoje yra suformuoti aiškūs viešųjų ir privačiųjų erdvių diferencijavimo principai. Jie yra įgyvendinti bei įgyvendinami pagal statybos projektus, kuriems yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai. Viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacija susijusi su teritorijos naudojimo būdu ir pastatų paskirtimi. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų būdo sklype (Nr.1) numatomos erdvės tik gyventojams, o komercinės paskirties objektų teritorijų būdo sklype (Nr.2) numatomos viešosios erdvės ir praėjimai. Palei gatves formuojamos viešosios erdvės.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas planuojamoje teritorijoje išreiškiamas skirtingais žemės sklypų naudojimo būdais sklypuose ir pastatų paskirtimis. Šalia daugiabučių gyvenamųjų pastatų atsiranda prekybinės ir administracinės paskirties pastatai, kurie atitinka 15 min. miesto principą. Veiklos, kurioms būtų reikalinga sanitarinė apsaugos zona, nenumatomos.

4.1.2.8 Planuojama teritorija aprūpinta inžinerine infrastruktūra, prisijungiant prie centralizuotų miesto tinklų. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose sklypuose nustatyti servitutai. Susisiekimo komunikacijos (įvažiavimai į sklypus) nustatyti ir įgyvendinti ankstesniais projektais, detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

4.1.2.9. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją yra įrengti pagal ankstesnius teritorijų planavimo dokumentus ir statinių statybos projektus, kuriems yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

00256), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

4.1.2.10. Į planavimo ribas gatvės ar jų dalys nepatenka. Gatvių raudonosios linijos sutampa su besiribojančiomis su Mokslininkų gatve ir Bajorų kel. sklypų ribomis.

4.1.2.11 Reikalingos eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės suplanuotos statybos projektuose (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256). Dviračių takai ir šaligatviai suplanuoti statybos projektuose (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-



00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256). Šie sprendiniai detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

4.1.12 Triukšmo ir oro taršos poveikis planuojamos ir aplinkinės teritorijos gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose ir jų aplinkoje buvo vertinamas statybos projektuose, kuriems išduoti statybą leidžiantys dokumentai (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256). Naujas vertinimas neatliekamas, nes detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami pagal šiuos statybos projektus ir jokie transporto srautų pakitimai nenumatomi.

4.1.2.13 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.14 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.15. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.16 Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.17 Detaliojo plano koregavimu perdalinami sklypai pagal statybos projektų, kuriems yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai sprendinius, todėl klimato kaitos padarinių mažinimo sprendiniai šiuo projektu numatomi tiek, kiek tai buvo numatyta statybos projektuose.

4.1.2.18. Planuojamos teritorijos ribos neapima valstybinės žemės, t.y – valstybinė žemė šiuo projektu neplanuojama.

4.1.3 Žemės sklypų performavimo sprendiniai ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamiems žemės sklypams, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 1 p., parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenumatytas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretūs žemės naudojimo būdai.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

4.1.3.2 Detaliuoju planu atliekamas esamų žemės sklypų Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B, (kadastro Nr. 0101/0004:993) perdalijimas (amalgamacija) – bendros žemės sklypų ribos pakeitimas, kai žemės sklypo dalis atidalijama ir prijungiama prie kito žemės sklypo neformuojant atskirų atidalijamų žemės sklypų.

Planuojamos teritorijos esamai būklei nustatyti ir sprendiniams pagrįsti yra parengta ir projekto prieduose pateikiama urbanistinė analizė - Detaliojo plano Mokslininkų g. 11b, Bajorų kel. 6 sprendinių santykio su urbanistiniu ir gamtiniu kontekstu analizė; detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams ir norminiams teisės aktams vertinimas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 6 p. „Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus“ ir įvertinus parengtą urbanistinę analizę, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis planuojamoje teritorijoje padidinamas.

4.1.3.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas **6000** kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 20 m, absoliuti aukščio altitudė 188,5 m;

Užstatymo tankis – 33 %;

Užstatymo intensyvumas – 1,2;

Užstatymo tipas - laisvo planavimo;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis. Sklypui Nr. 1 nustatoma priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype 30%.

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 5 aukštai;

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties tipo, daugiabučių paskirčių grupės, daugiabučiai namai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis žemės sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40 %. Viršijus nurodytą kiekį, numatyti kompensacines priemones.

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

Detaliojo plano koregavimu nenustatomi, o paliekami kaip esami sutartimis nustatyti servitutai. Servitutų sprendinius žiūrėti skyriuje 4.1.4 „Servitutų sprendiniai“.

4.1.3.4. Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas **7233 kv. m**, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 12 m, absoliuti aukščio altitudė 182,5 m;

Užstatymo tankis – 56% (nustatomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 6 p.);

Užstatymo intensyvumas – 0,8;

Užstatymo tipas - laisvo planavimo;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis. Žemės sklypui Nr. 2 nustatoma priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype 25%.

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 3 aukštai;

Statinių paskirtys – negyvenamosios paskirties tipo, komercinių paskirčių grupės: paslaugų, prekybos, maitinimo paskirties pastatai, administracinių paskirčių grupės: administracinių paskirčių pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis žemės sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40 %. Viršijus nurodytą kiekį, numatyti kompensacines priemones.

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 kv.m.

Detaliojo plano koregavimu nenustatomi, o paliekami kaip esami sutartimis nustatyti servitutai. Servitutų sprendinius žiūrėti skyriuje 4.1.4 „Servitutų sprendiniai“.

4.1.3.5. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais. 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Servitutų ribose statinių statyba galima tik gavus servituto turėtojo (viešpataujančio daikto savininko) sutikimą ir nepažeidžiant servitutu suteikiamų teisių apimties. 6. Įvažiavimai / išvažiavimai planuojami pagal statybos projektų, kuriems išduoti statybą leidžiantys dokumentai (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256) sprendinius. 7. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti ir šiuo detaliuoju planu nesuplanuoti įvažiavimai, išvažiavimai iš/į planuojamus žemės sklypą turi būti panaikinti. 8. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimus. 9. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus. 10. Brėžinys parengtas ant 2025-06 parengtos ir suderintos toponuotraukos Nr. TIIIS1-20250707-044901.

4.1.4 Servitutų sprendiniai

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypą Mokslininkų g. 11B ir žemės sklypą Bajorų kel. 6 pertvarkius perdalijimo būdu:

1. žemės sklypui Mokslininkų g. 11 B (kadastro Nr. 0101/0004:993 Vilniaus m. k.v) nustatytas servitutas S (plane pažymėtas S7) – 633.33 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-09 Servituto sutartimi Nr. MK-10353;

ir

žemės sklypui Bajorų kel. 6 (0101/0004:1002 Vilniaus m. k.v.) nustatytas servitutas S (plane pažymėtas S3) – 115.13 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-09 Servituto sutartimi Nr. MK-10353, išlieka ir patvirtintus pertvarkytų žemės sklypų kadastro duomenis šių servitutų duomenys yra tokie:

1.1 planuojamame žemės sklype Nr. 1 – servitutas S1.3, 234 kv.m ploto, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-09 Servituto sutartimi Nr. MK-10353;

1.2 planuojamame žemės sklype Nr. 2 servitutas S2.3, 514 kv.m ploto, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-09 Servituto sutartimi Nr. MK-10353.

2. žemės sklypui Mokslininkų g. 11 B (kadastro Nr. 0101/0004:993 Vilniaus m. k.v) 2023-10-03 Servituto sutartimi Nr. 3110 nustatyti:

servitutas S1 – 4,44 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

servitutas S2 – 9,57 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių	Projekto Nr.
DP	koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1341

servitutas S3 – 178,18 kv. m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
servitutas S4 – 264,62 kv. m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

ir

žemės sklypui Bajorų kel. 6 (0101/0004:1002 Vilniaus m. k.v.) 2023-10-03 Servituto sutartimi Nr. 3110 nustatytas servitutas S1– 563,33 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), išlieka ir patvirtinus pertvarkytų žemės sklypų kadastro duomenis šių servituto duomenys yra tokie:

2.1. planuojamame žemės sklype Nr. 1 servitutas S1.1, 647 kv.m ploto, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-03 Servituto sutartimi Nr. 3110;

2.2. planuojamame žemės sklype Nr. 2 servitutai

2.2.1.S2.1, 74 kv.m ploto, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-09 Servituto sutartimi Nr. MK-10353.

2.2.2.S.2.4, 300 kv. m ploto, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-09 Servituto sutartimi Nr. MK-10353.

3. žemės sklypui Mokslininkų g. 11 B (kadastro Nr. 0101/0004:993 Vilniaus m. k.v) 2023-10-03 Servituto sutartimi Nr. 3110 nustatyti:

servitutas S5 – 41,33 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

servitutas S6 – 274,32 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

ir

žemės sklypui Bajorų kel. 6 (0101/0004:1002 Vilniaus m. k.v.) 2023-10-03 Servituto sutartimi Nr. 3110 nustatytas servitutas S2– 817,73 kv.m ploto esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), išlieka ir patvirtinus pertvarkytų žemės sklypų kadastro duomenis šių servituto duomenys yra tokie:

3.1. planuojamame žemės sklype Nr. 1 servitutas S1.2, 264 kv.m ploto, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-03 Servituto sutartimi Nr. 3110;

3.2. planuojamame žemės sklype Nr. 2 servitutas S2.2, 869 kv.m ploto, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2023-10-09 Servituto sutartimi Nr. MK-10353.

Po Detaliojo plano koregavimo patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto šių servitutų ribos, plotas, turinys gali būti keičiami ir servitutas gali būti panaikintas sudarant susitarimą, keičiantį 2023-10-09 Servituto sutartį Nr. MK-10353 ir (ar) 2023-10-03 Servituto sutartį Nr. 3110 arba sudarant naują sutartį dėl servituto panaikinimo.

Servitutų ribose statinių statyba galima tik gavus servituto turėtojo (viešpataujančio daikto savininko) sutikimą ir nepažeidžiant servitutu suteikiamų teisių apimties.

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

4.1.5 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Inžinerinių tinklų dalis planuojamoje teritorijoje parengta ir įgyvendinama pagal statybos projektus, kuriems išduoti statybą leidžiantys dokumentai (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256). Detaliojo plano koregavimui yra gautos 2025-01-21 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. RRG29048233; 2025-01-22 AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. RRG29106970; 2025-01-21 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. RRG29076747, 2025-04-07 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. RRG33554143, 2025-01-17 AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG28890290.

Vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumos tiekimo, elektros tiekimo, elektroninių ryšių, dujotiekio tinklų jokie pakeitimai detaliojo plano koregavimu nenumatomi, sprendiniai nerengiami. Planavimo sąlygos užsakytos ir gautos tik dėl esamų (įrengiamų pagal SLD) inžinerinių tinklų apsaugos zonų ir servitutų pakeitimo.

Elektros energijos tinklai. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-01-21 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG29048233 nustatyti reikalavimai:

Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno pertvarkyto sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai. UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-01-21 teritorijų planavimo sąlygose Nr. RRG29076747 nustatyti reikalavimai:

Reikalavimai geriamojo vandens tiekimui:

Poreikis: - m³/d.; - m³/h_{max}.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 200 m (minimalus garantuojamas) ir 230 m (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

-Vandens tiekimui numatyti ne mažesnio nei d160 mm skersmens, žiedinį vandentiekio tinklą sklypuose, sužiedinant esamus d300 mm vandentiekio tinklus Bajorų kel., su esamais d200 mm vandentiekio tinklais Mokslininkų g.

-Numatyti projektuojamo objekto atstumų išlaikymą iki esamų privačių vandentiekio tinklų planuojamojoje teritorijoje pagal STR.

-Neišlaikant atstumų, numatyti tinklų iškėlimą už užstatymo zonos. Numatyti nereikalingų tinklų išmontavimą, užtikrinant nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams.

-Išmontuojant privačius vandentiekio tinklus atsiradus privačių išmontuojamų tinklų Savininkui/ Statytojui (-ams) gauti rašytinį sutikimą (esant tinklų savininkui/statytojui juridiniam asmeniui gauti rašytinį, įmonės antspaudu patvirtintą (jeigu įmonė jį turi) sutikimą, esant tinklų savininkui/statytojui fiziniam asmeniui - gauti rašytinį sutikimą).

-Poreikiui esant numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

Reikalavimai gaisrų gesinimui:

Poreikis: lauko - 1/s; vidaus - 1/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko - 1/s; vidaus - 1/s.

Užsakovas privalo:

-Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.

Reikalavimai buitinių nuotekų šalinimui:

Poreikis: - m3/d.; - m3/hmax; užterštumas BDS7 350 mg/l.

Užsakovas privalo:

-Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Bajorų kel. arba Mokslininkų g.

-Numatyti projektuojamo objekto atstumų išlaikymą iki esamų privačių nuotekų tinklų planuojamojoje teritorijoje pagal STR.

-Neišlaikant atstumų, numatyti tinklų iškėlimą už užstatymo zonos. Numatyti nereikalingų tinklų išmontavimą, užtikrinant nepertraukiamą nuotekų nuleidimą esamiems vartotojams.

-Išmontuojant privačius nuotekų tinklus atsiradus privačių išmontuojamų tinklų Savininkui/Statytojui (-ams) gauti rašytinį sutikimą (esant tinklų savininkui/statytojui juridiniam asmeniui gauti rašytinį, įmonės antspaudu patvirtintą (jeigu įmonė jį turi) sutikimą, esant tinklų savininkui/statytojui fiziniam asmeniui - gauti rašytinį sutikimą).

-Poreikiui esant numatyti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

Bendrieji reikalavimai:

-Informuojame, kad išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis.

-Informuojame, kad jei teikiant detalų projektą derinimui bus reikalingas didesnis poreikis geriamojo vandens ir/ar gaisrų gesinimo bei nuotekų šalinimui, privaloma išsiimti naujas teritorijos planavimo sąlygas.

-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

-Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekiama komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

-Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

-Tinklus projektuoti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtintą Techninę politiką ir technines specifikacijas, kurias galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

-Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“. -Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo, pakankamo ir nepertraukiamo vandens tiekimo skirto gaisrų gesinimui.

Galiojimas:

-Detaliojo planavimo sąlygos galioja tol, kol galioja detalusis planas. Jei per 3 metus nuo sąlygų išdavimo datos nebus patvirtintas detalusis planas, būtina gauti naujas detaliojo planavimo sąlygas arba pratęsti šių sąlygų galiojimo laiką.

-Daugiau aktualios informacijos dėl prisijungimo tolimesnių žingsnių bei kitų UAB „Vilniaus vandenys“ teikiamų paslaugų galite rasti http://www.vv.lt/lt/namams/kaip_tapti_klientu/ arba http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti_klientu/.

Šilumos tiekimo tinklai. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2025-01-22 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG29106970 nustatyti reikalavimai:

- Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.
- Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams.
- Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas.
- Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.
- Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).
- Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliama esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Prisijungimo taškas: Nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø88,9 mm. tarp ŠK08126-17 ir ŠK07126-18.

Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.

Paviršinių nuotekų tinklai. UAB „GRINDA“ 2025-04-07 teritorijų planavimo sąlygose Nr. RRG33554143 nustatyti reikalavimai:

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

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

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

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į:

- Sklype suprojektuotus paviršinių nuotekų tinklus.
- Mokslininkų g. esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.
- Bajorų kel. esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

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

Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Elektroninių ryšių tiekimo tinklai. Telia Lietuva, AB 2025-01-17 teritorijų planavimo sąlygose Nr. RRG28890290 nustatyti reikalavimai:

Rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

Išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

Koreguojamą detalųjį planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

4.1 6 Susisiekimo sprendiniai

Planuojamą teritoriją riboja B kategorijos Mokslininkų gatvė ir D kategorijos Bajorų kelias. Į planuojamą teritoriją pagal statybos projektus (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256), yra įrengti įvažiavimai: vienas iš Bajorų kelio, vienas iki Mokslininkų gatvės statinio per žemės sklypo Mokslininkų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0004:990) servitutą. Įvažiavimų sprendinių pakeitimų detaliojo plano koregavimu nenumatoma.

Gatvių raudonosios linijos sutampa su besiribojančiomis su Mokslininkų gatve ir Bajorų keliu sklypų ribomis. Atstumai tarp gatvės raudonųjų linijų ribų ties planuojama teritorija: Mokslininkų gatvėje 40 m – 40,6 m, Bajorų kel. nuo 18,2 m iki 19,4 m.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą.

Automobilių parkavimo vietų kiekis ir išdėstymas užtikrinamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais.

Du įvažiavimai į planuojamą teritoriją (vienas iki Mokslininkų gatvės statinio per žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0004:990) servitutą, antrasis iš Bajorų kel.) yra įrengti pagal ankstesnius teritorijų planavimo dokumentus ir statinių statybos projektus, kuriems yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

4.1.7 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2025-01-22 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29050182 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3 skyriuje. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai numatyti prisijungiant prie centralizuotų miesto tinklų. Atliekų šalinimo sprendiniai parengti ir įgyvendinami pagal statybos projektus, kuriems yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai (2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066 ir 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256).

Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stotys Nr. VL185 ir Nr. 186, nuo planuojamos teritorijos nutolusios apie 0,8 km. pietvakarių ir 1,2 km šiaurės kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties sklaidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

Triukšmo ir oro taršos vertinimai planuojamoje buvo atlikti statybos projektų rengimo etape. Projektams yra gauti statybą leidžiantys dokumentai ir sprendiniai šiuo metu yra realizuojami. Detaliojo plano koregavimu pakitimų nenumatoma, todėl nauji skaičiavimai nerengiami. Žemiau pateikiama informacija iš statybos projektų metu rengtų triukšmo ir oro taršos skaičiavimų.

2023 m. UAB „Ekosistema“ parengė Planuojamos ūkinės veiklos (Administracinės paskirties pastato Bajorų kel. 6, Vilniuje ir prekybos paskirties pastato Bajorų kel. 6 ir Mokslininkų g. 11B, Vilniuje statybos projekto) sukeliama triukšmo ir aplinkos oro taršos sklaidų modeliavimo bei atitikties visuomenės sveikatos saugos teisės aktams įvertinimo atakaita. Skaičiavimais nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla (toliau - PŪV) reikšmingos įtakos artimiausios gyvenamosios aplinkos foniniam triukšmo lygiui neturės. Buvo išnagrinėta situacija tijuose gyvenamosios aplinkos taškuose (T1, T2, T3). Nustatyta, kad triukšmo lygio įtaka (padidėjimas) taške T1 paros periode bus vos 0,3-0,8 dBA; taške T2 įtakos paros periode nebus; taške T3 įtaka paros periode bus vos 0,4-1,3 dBA. Šiuo metu esančiam foniniam triukšmo lygiui įtaka dėl PŪV bus visiškai nereikšminga, kadangi toks foninio triukšmo lygio padidėjimas nebus juntamas atsižvelgiant į esamą autotransporto srauto intensyvumą greta esančiose gatvėse. Ties nagrinėjamos teritorijos atžvilgiu artimiausia gyvenamąja aplinka toliau pagrindiniu triukšmo šaltiniu išliks autotransporto sukeliama foninį triukšmą formuojantis esamas autotransporto eismas Bajorų keliu ir Mokslininkų gatve. Triukšmo sklaidos skaičiavimo išvados Akustinio triukšmo sklaidos

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

modeliavimas buvo atliktas įvertinant PŪV metu numatomų eksploatuoti stacionarių (kondicionierių išoriniai blokai, kondensatoriai-aušintuvai, stoginis ventiliatorius, vėdinimo įrenginiai, požeminė automobilių aikštelė) ir mobilių (į PŪV teritoriją atvyksiantis autotransportas) triukšmo šaltinių skleidžiamą triukšmą dienos, vakaro ir nakties metu. Modeliavimo rezultatai rodo, kad PŪV skleidžiamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011. Pažymėtina, kad triukšmo vertinimas atliktas vertinant maksimaliai triukšmingiausią galimą įrangą (stacionarius triukšmo šaltinius), kurią objekte įrengus, nebūtų viršijami leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje. Atsižvelgiant į tai, objekto statybos metu bus galima įrengti šioje ataskaitoje įvertinto arba mažesnio triukšmingumo stacionarius triukšmo šaltinius, priešingu atveju (t.y. norint įrengti didesnio triukšmingumo stacionarius triukšmo šaltinius nei įvertinta šioje ataskaitoje) būtina iš naujo atlikti triukšmo modeliavimą ir įvertinimą. Apibendrinat triukšmo sklaidos skaičiavimo rezultatus galima teigti, kad PŪV neturės reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo aspektu bei labai nežymiai įtakos esamą foninį triukšmo lygį objekto teritorijos gretimybėje. Oro taršos skaičiavimai: prognozuojamų aplinkos oro teršalų pasklidimo skaičiavimai, įvertinus vyraujančius vėjus, kitas meteorologines sąlygas bei esamą foninį užterštumą, nustatė, jog PŪV metu į aplinkos orą išmetamų teršalų pažemio koncentracijos neviršys ribinių reikšmių. (2023 m.UAB „Ekosistema“ ataskaita pateikta detaliojo plano koregavimo sprendinių dalies prieduose).

2023 m. UAB „KA projektai“ parengė Daugiabučio gyvenamojo namo Mokslininkų g. 11B, Vilniuje, statybos projekto triukšmo vertinimo ataskaitą Nr.2. Išanalizuota projektuojamo gyvenamojo namo akustinė situacija – vertinti triukšmo lygiai daugiabučio namo gyvenamojoje aplinkoje (sklypo ribose ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastato fasado), prie namo fasado ir gyvenamųjų patalpų viduje. Ekvivalentinio garso slėgio lygio (LAeqT) skaičiavimai atlikti šioms situacijoms: triukšmui sklindant dėl transporto eismo Bajorų kel. ir Mokslininkų g. (toliau – foninis triukšmas); triukšmui sklindant nuo mobilių triukšmo šaltinių be foninio triukšmo; triukšmui sklindant nuo mobilių triukšmo šaltinių su foniniu triukšmu; triukšmui sklindant tik nuo stacionaraus triukšmo šaltinio – CO ventiliatoriaus. Atlikti akustiniai skaičiavimai parodė, jog, remiantis HN 33:2011, veikiant foniniam triukšmui nuo Bajorų kel. ir Mokslininkų g., projektuojamo gyvenamojo namo aplinkoje bei gyvenamosiose patalpose triukšmo ribinių dydžių viršijimų nėra. Triukšmo modeliavimas, kai gyvenamąją aplinką bei gyvenamąsias patalpas veikia mobilūs triukšmo šaltiniai be foninio triukšmo, parodė, jog apskaičiuoti triukšmo lygiai neviršytų HN 33:2011 nurodytų normų, taikomų gyvenamosioms aplinkoms bei gyvenamosioms patalpoms. Modeliavimas, kai gyvenamąją aplinką bei gyvenamąsias patalpas veikia mobilūs triukšmo šaltiniai su foniniu triukšmu, parodė, jog apskaičiuoti triukšmo lygiai neviršytų HN 33:2011 nurodytų normų, taikomų gyvenamosioms aplinkoms bei gyvenamosioms patalpoms. Triukšmo modeliavimo būdu įvertinus stacionaraus triukšmo šaltinio – CO ventiliatoriaus – poveikį, nustatyta, jog analizuojamoje gyvenamojoje aplinkoje bei gyvenamosiose patalpose triukšmo lygiai neviršytų HN 33:2011 nurodytų ribinių dydžių, taikomų veikiant stacionariems triukšmo šaltiniams. Projektuojamo gyvenamojo pastato langams esant uždarytiems, triukšmo lygiai gyvenamosiose patalpose bus labai artimi 0 dBA reikšmei. Išvados: Remiantis statybos projekto sprendiniais, Vilniaus mieste, adresu Mokslininkų g. 11B, planuojama statyti gyvenamosios paskirties daugiabutį pastatą, kuriame dalyje cokolinio aukšto bus įrengtos komercinės paskirties patalpos. Atliktas triukšmo modeliavimas, įvertinus skirtingus scenarijus, kai triukšmą sukelia transporto eismas gretimybėje esančiose Bajorų kel. ir Mokslininkų g., automobilių įvažiavimas ir išvažiavimas į/iš požeminės automobilių stovėjimo aikštelės, CO šalinimo ventiliatorius. Nustatyta, kad visais

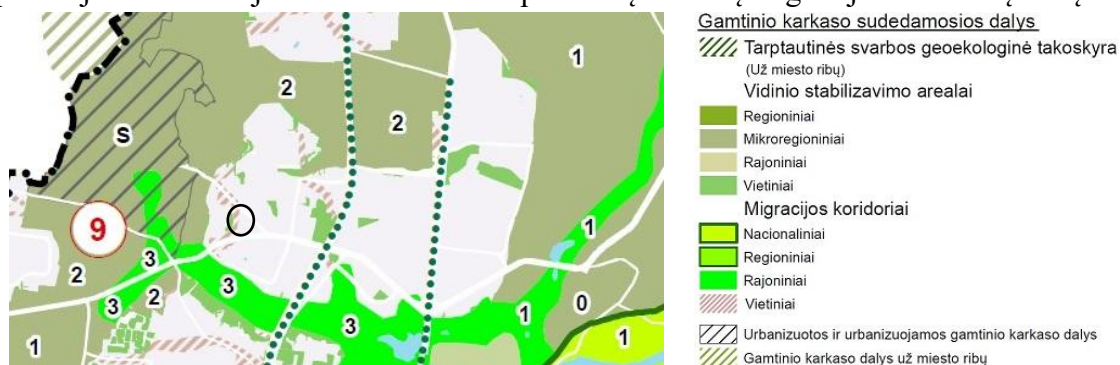
Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

nagrinėtais scenarijais triukšmo lygiai gyvenamojoje aplinkoje, adresu Mokslininkų g. 11B, Vilnius, neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių. Kadangi gyvenamojoje aplinkoje triukšmo ribiniai dydžiai nėra viršijami, triukšmo mažinimo priemonių įrengti neplanuojama.. Pagrindinis oro taršos šaltinis bus transporto priemonės, judančios PŪV teritorijoje. Planuojama ūkinė veikla nesąlygoja reikšmingo teršalų susidarymo ir išmetimo į aplinkos orą. PŪV lemiamos neigiamos įtakos oro taršos atžvilgiu neturi. (2023 m. UAB „KA projektai“ ataskaita pateikta detaliojo plano koregavimo sprendinių dalies prieduose).

4.1.8 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2025-01-21 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29028335, išnagrinėjus situaciją nustatyta, planuojamos teritorijos vakarinis kraštas patenka į vietinių migracijos koridorių zoną, ir į gamtinio karkaso geomorfologinių elementų - sausaslėnių zoną todėl šiai daliai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai (toliau – Gamtinio karkaso nuostatai).

Pagal Bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr. 32 (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) - planuojamos teritorijos vakarinis kraštas patenka į vietinių migracijos koridorių zoną.



Pagal Bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr. 36 (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) - planuojamos teritorijos vakarinis kraštas patenka į sausaslėnių zoną.



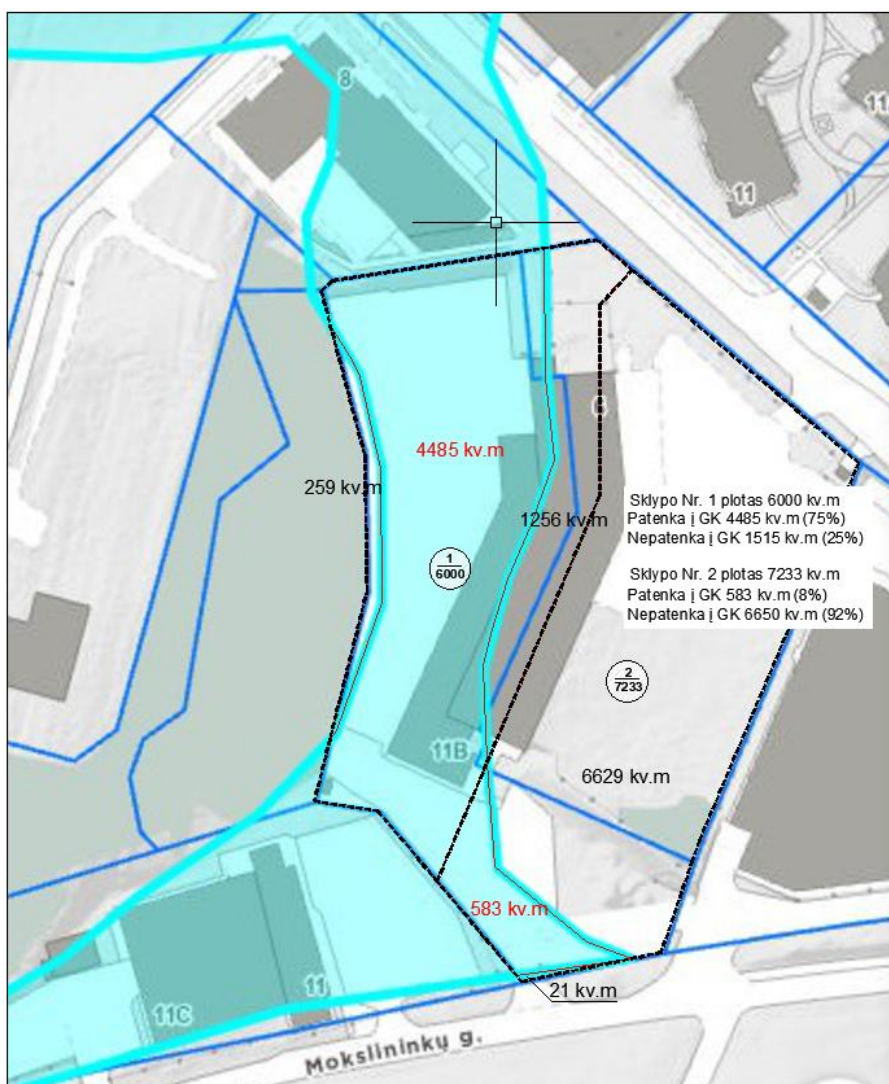
Vadovaujantis Bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos tekstiniais reglamentais, vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geoeologinis potencialas. Taigi Detaliojo plano teritorija nepatenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritorijos ribas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

694 patvirtintu Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, padidintas želdynų kiekis turi būti taikomas tik gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose. Atsižvelgiant į tai, kad Detaliojo plano teritorija nepatenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso ribas, pertvarkomiems žemės sklypams neturi būti taikomas padidintas želdynų kiekis.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., *gaminiame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo,, nustatyta tvarka.*

Išnagrinėjus Bendrojo plano gamtinio karkaso ribų brėžinį buvo nustatyta, kad:

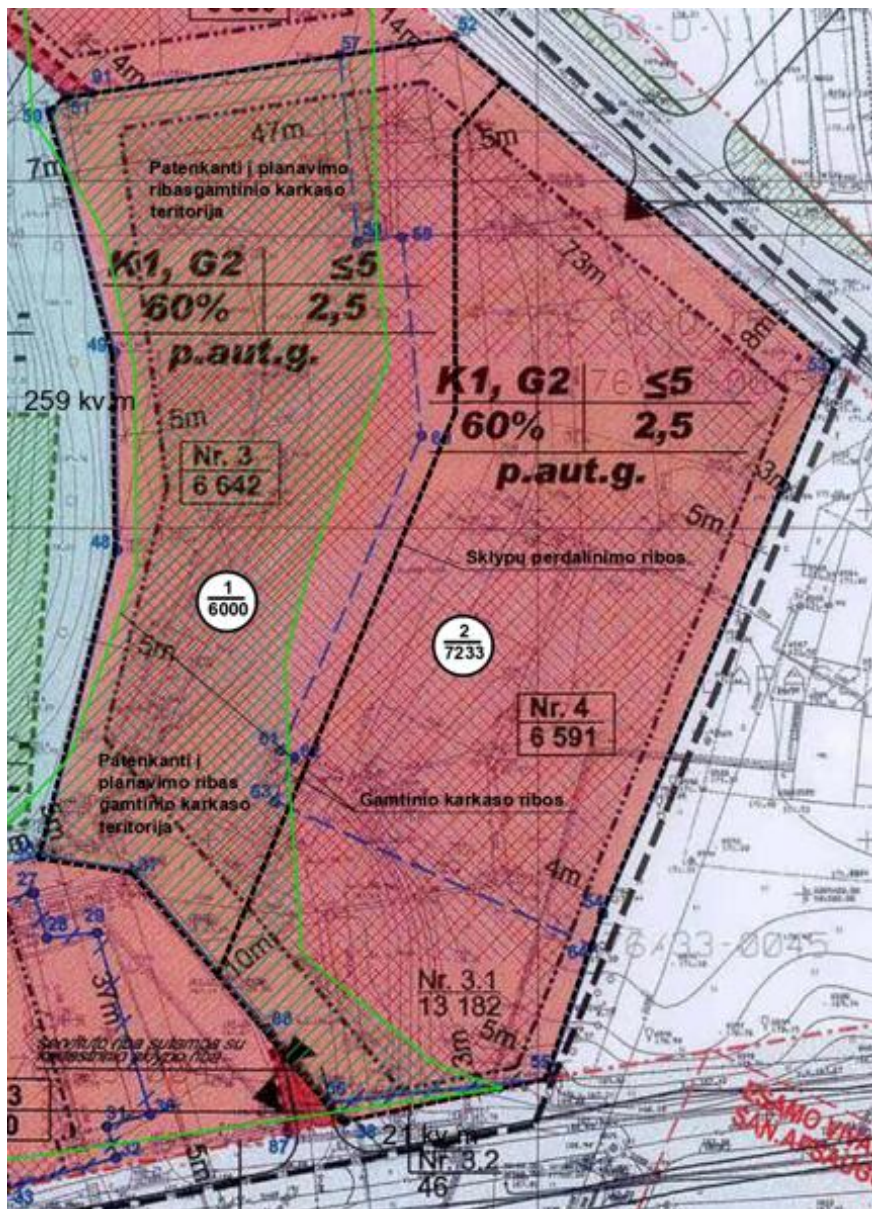


Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių	Projekto Nr.
DP	koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1341

1) į gamtinio karkaso ribas patenka 4485 kv. m ploto pertvarkomo žemės sklypo Mokslininkų g. 11B (Detalioju planu planuojamas žemės sklypas Nr. 1), dalis, kuriai taikomas 30 proc. užstatymo tankio rodiklis, vadovaujantis kuriuo šioje sklypo dalyje galima užstatyti 1345,50 kv. m plotą, atitinkamai $1256 + 259 = 1515$ kv. m ploto dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijos ribas, šioje dalyje taikomas 40 proc. užstatymo tankio rodiklis, ir šioje dalyje pastatais užstatytas plotas gali sudaryti 606 kv. m plotą. Įvertinus gamtinio karkaso ribas, visame žemės sklype galimas pastatais užstatyti plotas sudaro 1951,50 kv. m plotą, kuris nuo viso planuojamo 6000 kv. m ploto žemės sklypo Nr. 1 sudaro 0,32525 užstatymo tankio rodiklį. Vadovaujantis Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009, užstatymo tankio rodiklis nurodomas kaip sveikas skaičius, 3 ženklai, todėl užstatymo tankio rodiklis suapvalinamas ir įvertinus galimą paklaidą statybos metu, planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomas 33 proc. užstatymo tankio rodiklis. Pertvarkomame žemės sklype Mokslininkų g. 11B (Detalioju planu planuojamas žemės sklypas Nr. 1) yra gautas statybos leidimas 2024-01-25 Nr. LSNS-01-240125-00066, Daugiabučio gyvenamojo namo Mokslininkų g. 11B, Vilniuje, statybos projekto sprendinių įgyvendinimui. Pagal šio statybos projekto sprendinius yra numatyta daugiabučio gyvenamojo namo statyba, kurio užstatytas plotas sudaro 1 930,72 kv. m, kuris nuo 6000 kv. m ploto žemės sklypo sudaro 0,3218 užstatymo tankio rodiklį, kuris atitinka nustatomą Detalioju planu.

2) į gamtinio karkaso ribas patenka 583 kv. m ploto pertvarkomo žemės sklypo Bajorų kel. 6 (Detalioju planu planuojamas žemės sklypas Nr. 2), dalis, kuriai taikomas 30 proc. užstatymo tankio rodiklis, vadovaujantis kuriuo šioje sklypo dalyje galima užstatyti 174,9 kv. m plotą. Atitinkamai 6650 kv. m ploto dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijos ribas. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 6 d., *koreguojant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą pakeisti ar papildomai nustatyti koreguojamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai turi atitikti galiojančio aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, įvertinus šio įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nustatytas išimtis.* Rengiamu Detaliojo plano koregavimu nėra keičiamas galiojančiu teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detalioju planu (TPDR Nr. T00060802) pertvarkomam žemės sklypui Nr. 2 nustatytas 60 proc. užstatymo tankio rodiklis:

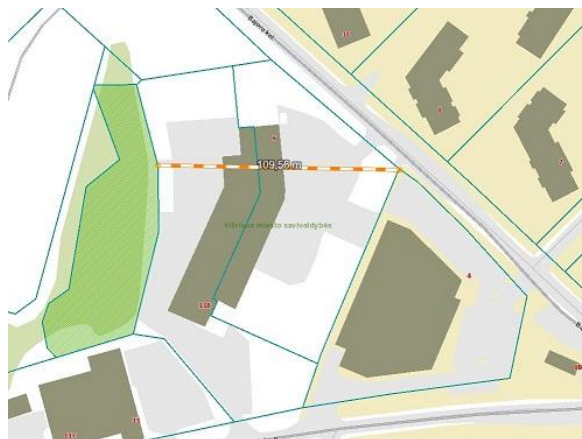
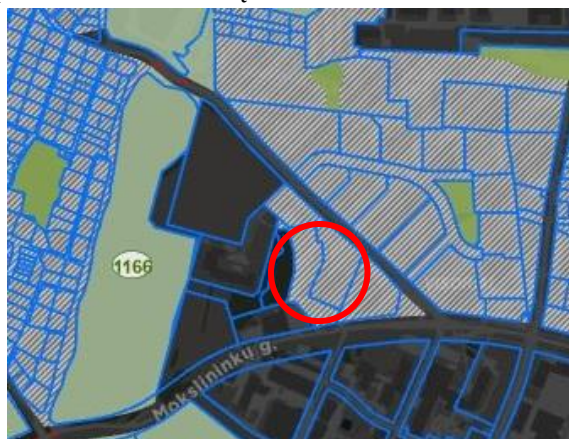
Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių	Projekto Nr.
DP	koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1341



6650 kv. m ploto pertvarkomo sklypo Nr. 2 daliai, nepatenkančiai į gamtinį karkasą taikant 60 proc. užstatymo tankio rodiklį, šioje dalyje pastatais užstatytas plotas gali sudaryti 3990 kv. m plotą. Įvertinus gamtinio karkaso ribas, visame žemės sklype Nr. 2 galimas pastatais užstatyti plotas sudaro 4164,9 kv. m plotą, kuris nuo viso planuojamo 7233 kv. m ploto žemės sklypo Nr. 2 sudaro 0,5758 užstatymo tankio rodiklį. Vadovaujantis Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009, užstatymo tankio rodiklis nurodomas kaip sveikas skaičius, 3 ženklai, todėl užstatymo tankio rodiklis suapvalinamas, planuojamam žemės sklypui Nr. 2 gali būti nustatomas 58 proc. užstatymo tankio rodiklis. Pertvarkomame žemės sklype Bajorų kel. 6 (Detalioju planu planuojamas žemės sklypas Nr. 2) yra gautas statybos leidimas 2024-04-25 Nr. LSNS-01-240425-00256, Administracinės paskirties pastato Bajorų kel. 6, Vilniuje ir prekybos paskirties pastato Bajorų kel. 6 ir Mokslininkų g. 11B, Vilniuje, statybos projekto sprendinių įgyvendinimui. Pagal šio statybos projekto sprendinius yra numatyta administracinės paskirties ir prekybos paskirties pastatų statyba, kurių bendras užstatytas plotas sudaro 3 964,69 kv. m, kuris nuo 7233 kv. m ploto žemės sklypo sudaro 0,55 užstatymo tankio rodiklį, kuris atitinka nustatomą Detalioju planu.

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

Pagal Bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr. 39 planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su apie 0,36 ha ploto valstybinės reikšmės miško žeme, todėl planuojama teritorija pilnai patenka į iki 200 m. žaliųjų plotų pasiekiamumo zonos ribas. T.y – nuo miško žemės krašto iki tolimiausios planuojamo sklypo ribos yra apie 110 m.

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).

Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra, tačiau vakarinėje pusėje ji ribojasi su miško sklypu, kadastro Nr. 0101/0004:1023.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra.

4.1.9 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2025-01-21 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29017823 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš



esamų gaisrinių hidrantų, esančių ant žiedinių vandentiekio tinklų. Esamų hidrantų, užtikrinančių 200 m. pasiekiamumą yra planuojamos teritorijos gretimybėse yra 5 vnt. (3 vnt. – Bajorų kel., 2 vnt. Mokslininkų g.).

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, kuriems išduoti statybą leidžiantys dokumentų. Detaliojo plano koregavimu pakitimų nenumatoma.

4.1.8.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje pastatyti ir/arba statomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.8.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

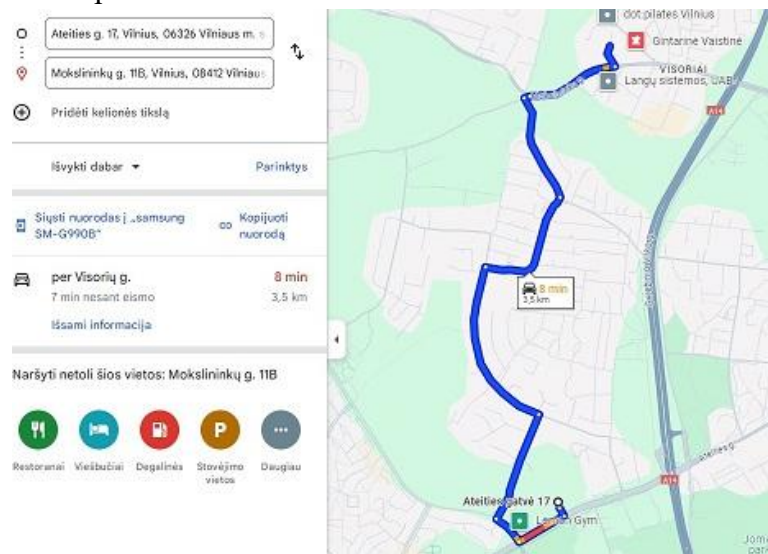
Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti. Privažuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kiliančių gaisrų skaičius,

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi statinių statybos projektuose.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 3-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Ateities g. 17. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 3,5 km, atvykimo laikas apie 8 min.



4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2025-01-21 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29055589 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje aukščiausi pastatai numatomi iki 20 m. iki 5 aukštų aukščio, kurių absoliutinė altitudė nustatoma iki 188,5 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

4.1.11 Geologinės sąlygos

Vadovaujantis 2025-01-16 Lietuvos geologinės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28843051 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Rengiant Detaliojo plano koregavimo sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Trinapolio-Verkių) vandenvietės (Nr.153) apsaugos zonos 3B juostą. Todėl planuojamam žemės sklypui taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ vienuoliktojo skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1341

sąlygos“ apribojimai. Veiklą požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose reglamentuoja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo 106 straipsnis.

Planuojamoje teritorijoje statybos projektų, kuriems jau yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai, rengimo metu buvo atlikti tyrimai: 2021 m. ir 2024 m. UAB „FUGRO BALTIC“ inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai Nr. 30414-2021, Nr. 30326-2021, Nr. 49064-2024; 2021 ir 2023 m. UAB „FUGRO BALTIC“ atlikti „Planuojamo prekybos paskirties pastato Bajorų kel. 6, Vilniaus m. preliminarūs ekogeologiniai tyrimai“ Nr. 31263-2021 ir „Daugiabučiai gyvenamieji namai Mokslininkų g. 11B, Vilniaus m. preliminarūs ekogeologiniai tyrimai Nr. 46928-2023. Šių tyrimų rezultatai įvertinti statybos projektų rengimo metu ir gauti statybą leidžiantys dokumentai. Detaliojo plano koregavimu jokių pakeitimų, dėl kurių reikėtų atlikti papildomus tyrimus, neplanuojama.

Projektų vadovė

Rasa Druskienė

Stadija	Sprendiniai. Teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sprendinių	Projekto Nr.
DP	koregavimas žemės sklypuose Bajorų kel. 6 (kadastro Nr. 0101/0004:1002) ir Mokslininkų g. 11B (kadastro Nr. 0101/0004:993) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1341