

**SKLYPŲ (KADASTRO NR. 0101/0007:1124, NR. 0101/0007:5999, NR. 0101/0007:1134) VINCIŪNIŠKIŲ SODŲ 1-OJOJE GATVĖJE IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai:**

Vadovaujantis 2024 m. birželio mėn. 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl leidimo rengti sklypų (kadastro Nr. 0101/0007:1124, Nr. 0101/0007:5999, Nr. 0101/0007:1134) Vinciūniškių Sodų 1-ojoje gatvėje ir gretimos teritorijos detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-1635/24 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir detaliojo plano keitimo uždaviniai:

nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekti komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21738651, 2024-08-01 (A676-60/24(2.15.1.21E-TPS), 2024-07-03);
2. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21398432, 2024-07-24;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21739736, 2024-08-01;
4. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21434540, 2024-07-24;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21241144, 2024-07-18;
6. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21268310, 2024-07-19;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21862380, 2024-08-06;
8. Nacionalinė žemės tarnyba neišdavė teritorijų planavimo sąlygų. Gauti pranešimai apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku Nr. REG21811169, 2024-08-05 ir Nr. REG22345684, 2024-08-21.
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25961337, 2024-11-14.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

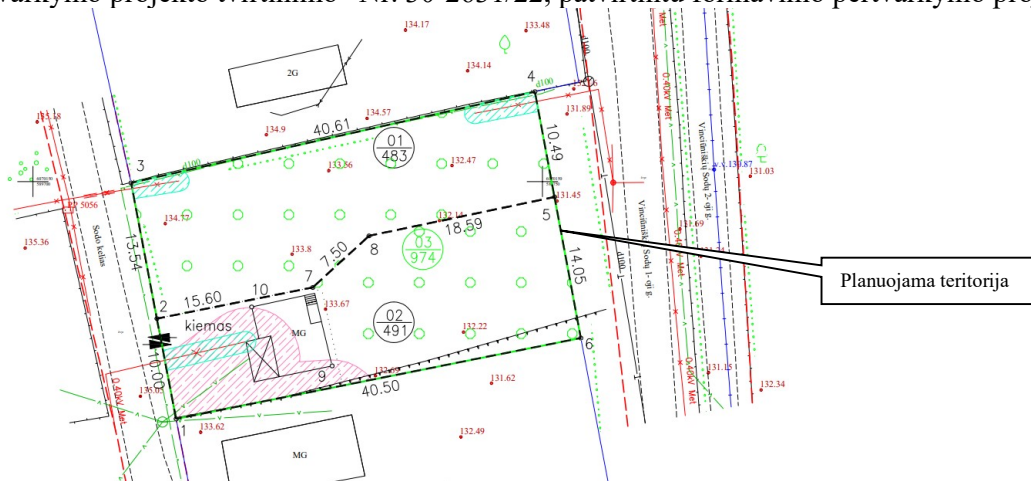
**Koncepcija:** nerengiama.

**Sodų bendrijoje „Briedis“ planuojama teritorija sudaro trys žemės sklypai ir privažiavimo kelias valstybinėje žemėje:**

Nr.	Adresas/ Paskirtis/ naudojimo būdas/ plotas	Esamas – registruotas užstatymas/ registruoti nekilnojamieji daiktai	specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1	Vilnius, Vinciūniškių Sodų 1-oji g. 4 (kad. Nr. 0101/0007:5999)/ Žemės ūkio/ mėgėjų sodo žemės sklypai/ 974 kv.m.	-	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI 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)
2	Vilnius, Vinciūniškių Sodų 1-oji g. 2 (kad. Nr. 0101/0007:1124)/ Žemės ūkio/ mėgėjų sodo žemės sklypai/ 995 kv.m.	153,23 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1397-5040-3010); Aikštelė (unikalus Nr. 4400-0085-0688); Tvorą, vartai, varteliai (unikalus Nr. 4400-0085-0577); Artezinis gręžinys (unikalus Nr. 4400-	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis)

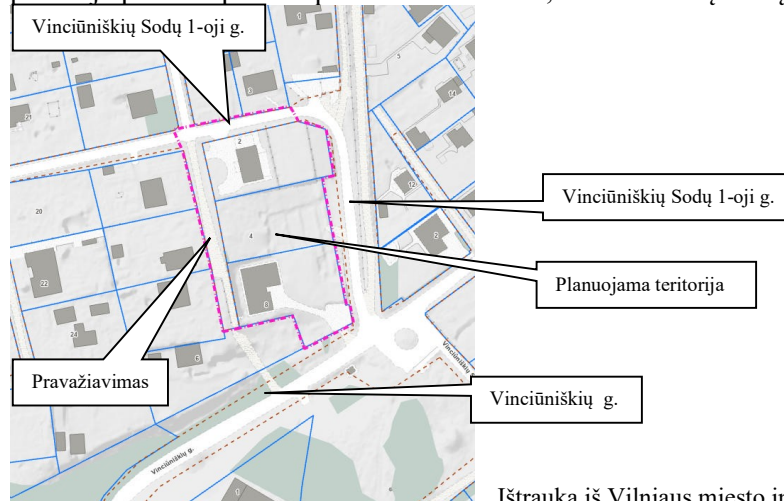
		0125-2539); Vandentiekio tinklai (unikalus Nr. 4400-0125-2628); Nuotekų šalinimo tinklai (unikalus Nr. 4400-0125-2550)	
3	Vilnius, Vinciūniškių g. 8 (kad. Nr. 0101/0007:1134)/ Žemės ūkio/ mėgėjų sodo žemės sklypai/ 1173 kv.m.	158,22 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1127-1871);	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);
4	Vilnius/ apie 744 kv.m.	Nesuformuota valstybinė žemė – privažiavimas	

Sklypas Vinciūniškių Sodų 1-oji g. 4 (kad. Nr. 0101/0007:5999) suformuotas 2022-08-24 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl sodininkų bendrijos „Briedis“ teritorijos dalies, kurioje yra žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0007:1167 ir Nr. 0101/0007:1245), formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 30-2631/22, patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu.



Ištrauka iš patvirtinto formavimo pertvarkymo projekto

**Planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką**, nes vakarinėje, šiaurinėje, rytinėje ir pietinėje pusėse apribota pravažiavimo keliu, Vinciūniškių Sodų 1-ąja gatve, Vinciūniškių gatve.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

**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 mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. ŽVE-1-2, kuriai taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT (kita); Z (žemės ūkio paskirties žemė, remiantis 2025-05-07 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl

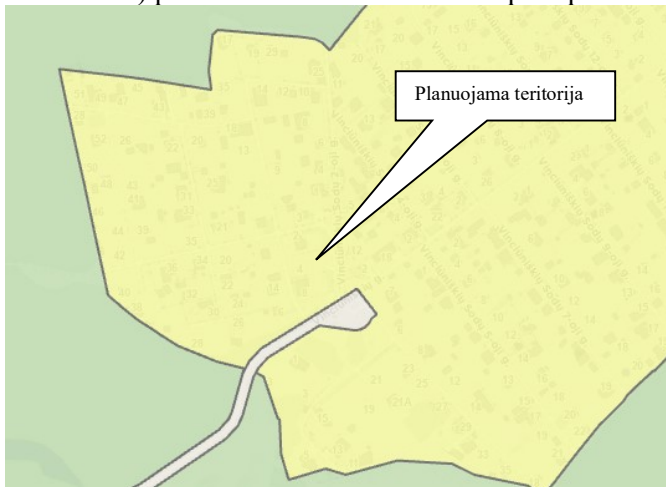
Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo taisant technines klaidas“ Nr. 1-1063). Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E;Z1;Z5. Vyraujantis „foninis“ pastatų aukštis -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 1. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 16. Nustatyti tekstiniai reglamentai:

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

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

38-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

#### Detaliojo plano sprendiniai:

- Į planuojamą teritoriją patenkantis sklypas Vinciūniškių Sodų 1-oji g. 2 (kadastr. Nr. 0101/0007:1124):

Žemės sklypo projektinis Nr. 1.  
 teritorijos naudojimo tipas – ;  
 teritorijos paskirtis - žemės ūkio;  
 žemės sklypo naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai Z1;  
 sklypo užstatymo tankis – 29%;  
 užstatymo intensyvumas – 0.4;  
 statinių aukštingumas – 2 (aukštis nuo žemės paviršiaus - 8,5 m);  
 žemės sklypo plotas – 995 m<sup>2</sup>;  
 priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.;  
 užstatymo tipas – sodybinis;  
 statinių paskirtys - vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

- **Planavimo iniciatoriui priklausantis žemės sklypas Vinciūniškių Sodų 1-oji g. 4 (kadastro Nr. 0101/0007:5999):**

Žemės sklypo projektinis Nr. 2.  
 teritorijos naudojimo tipas –;  
 teritorijos paskirtis - žemės ūkio;  
 žemės sklypo naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai Z1;  
 sklypo užstatymo tankis – 29%;  
 užstatymo intensyvumas – 0.4;  
 statinių aukštingumas – 2 (aukštis nuo žemės paviršiaus - 8,5 m);  
 žemės sklypo plotas - 974 m<sup>2</sup>;  
 priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.;  
 užstatymo tipas – sodybinis;  
 statinių paskirtys - vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

- **I planuojamą teritoriją patenkantis sklypas Vinciūniškių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0007:1134):**

Žemės sklypo projektinis Nr. 3.  
 Teritorijos naudojimo tipas – ;  
 teritorijos paskirtis - žemės ūkio;  
 žemės sklypo naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai Z1;  
 sklypo užstatymo tankis – 27%;  
 užstatymo intensyvumas – 0.4;  
 statinių aukštingumas – 2 (aukštis nuo žemės paviršiaus - 8,5 m);  
 žemės sklypo plotas – 1173 m<sup>2</sup>;  
 priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.;  
 užstatymo tipas – sodybinis;  
 statinių paskirtys - vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

- Atsižvelgiant į 2024-07-03 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygų Nr. A676-60/24(2.15.1.21E-TPS) 8 punkto, 6 papunktį „teritorijas ir žemės sklypus ir (ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka“, formuojamas sklypas Nr. 4, kuris gaunamas formuojant valstybinėje žemėje plotą tarp Vinciūniškių Sodų 1-osios gatvės ir privažiavimo kelio raudonųjų linijų, kurios nustatytos 2021-12-02 Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamento darbinio pasitarimo protokolu Nr. A17-1051/21, planuojamos teritorijos ribose:

Žemės sklypo projektinis Nr. 4.  
 Teritorijos naudojimo tipas – ;  
 teritorijos paskirtis - kita;  
 žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;  
 žemės sklypo plotas – 744 m<sup>2</sup>.

**Užstatymo tipas** – vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, sodybinis užstatymas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Detaliojo plano koregavimu nustatoma galimybė statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą su priklausiniais. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“.

**Statybos zona, statybos riba:**

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą: 4 m atstumu nuo sklypo vakarinės ribos; 3m atstumu nuo šiaurinės ir pietinės sklypo ribų, sutapatinama su šiaurine sklypo riba ties esamu užstatymu (garažas su stogu), apie 9,8 m atstumu nuo sklypo rytinės ribos.  
Žemės sklype Nr. 2 statybos zona ir statybos riba planuojama: 4 m atstumu nuo sklypo vakarinės; 3m

atstumu nuo šiaurinės ir pietinės sklypo ribų; 5m atstumu nuo rytinės sklypo ribos.

Žemės sklype Nr. 3 statybos zona ir statybos riba planuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą: 4 m atstumu nuo sklypo vakarinės ribos; 3m atstumu nuo šiaurinės ir pietvakarinės sklypo ribų; 5m atstumu nuo rytinės sklypo ribos; apie 12 m atstumu nuo pietrytinės sklypo ribos.

Antžeminė statybos riba sutampa su požemine statybos riba.

**Statybos linija nenustatoma.**

**Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

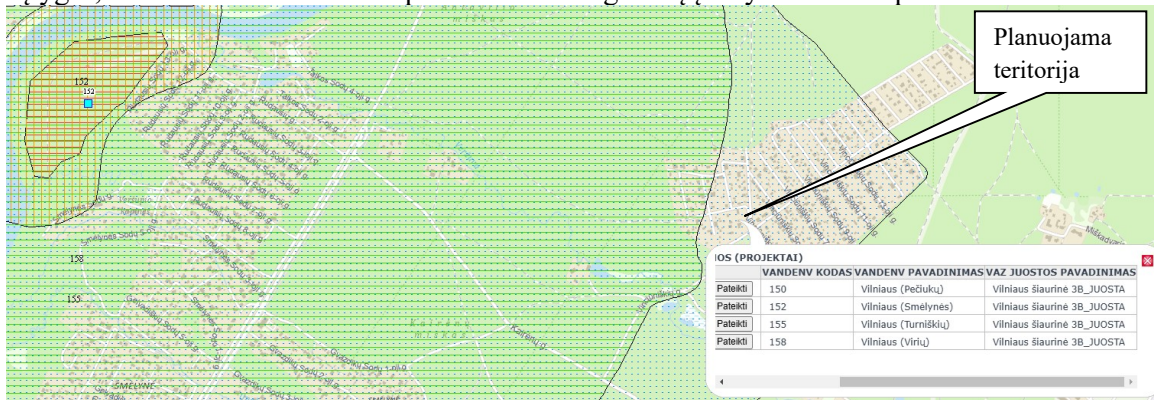
**sklypui Nr. 1** – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

**sklypui Nr. 2** – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI 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). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

**sklypui Nr. 3** – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI 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). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

**sklypui Nr. 4** – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI 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).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis 2024-11-12 d. Lietuvos geologijos tarnybos teikiama informacija „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“, planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių (Vilniaus Pečiukų (vandenv. kodas - 150), Vilniaus Smėlynės (vandenv. kodas - 152), Vilniaus Turniškių (vandenv. kodas - 155), Vilniaus Virių (vandenv. kodas - 158)) 3B juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai. Techninio projekto metu reikia įsivertinti inžinerines geologines sąlygas, vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 straipsnio nuostatomis.



Ištrauka iš [www.lgt.lt](http://www.lgt.lt) 2024-11-12 d. duomenys

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai ir įvadai, todėl planuojamai teritorijai taikomas apribojimas.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Dėl esamų ir planuojamų elektros įvadų, sklypams Nr. 1, 2, 3, nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Dėl esamų ir planuojamų vandentiekio įvadų, esamų ir projektuojamų buitinių nuotekų valymo įrenginių sklypams Nr. 1, 2, 3, nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga.

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

**Servitutai**

Planuojamoje teritorijoje įregistruotų servitutų nėra. Nauji servitutai neplanuojami.

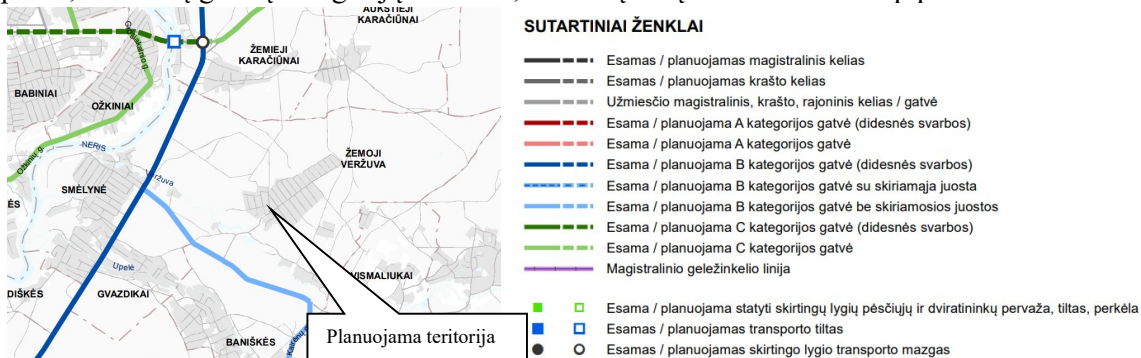
**Susisiekimas**

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra šalia planuojamos teritorijos yra dalinai išvystyta. Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje yra D kategorijos Vinciūniškių g., rytinėje pusėje Ds kategorijos Vinciūniškių Sodų 2-oji gatvė, šiaurinėje pusėje Ds kategorijos Vinciūniškių Sodų 2-oji gatvė, o vakarinėje pusėje infrastruktūros koridorius.

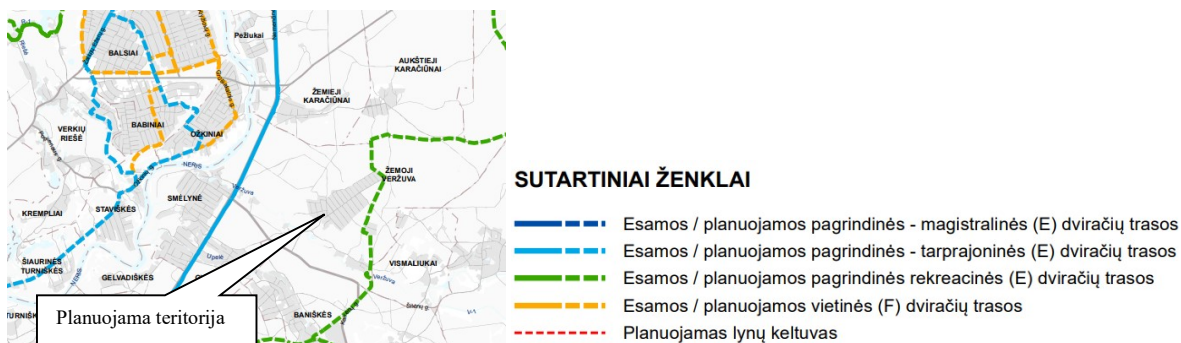
Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Vakarinėje pusėje, esančio infrastruktūros koridoriaus plotis svyruoja nuo 5,99m akligatvio pabaigoje iki 7,35 m ties sankryža su Vinciūniškių Sodų 1-ąja gatve. Kadangi sklype Nr. 3 yra esamas užstatymas – gyvenamasis namas, kuris stovi 4,49 m atstumu nuo infrastruktūros koridoriaus (formuojamo sklypo Nr. 4 ribos), sklypo Nr. 3 reljefas yra 1,5m žemiau nei privažiavimo kelias, nėra galimybės koridoriaus pabaigoje įrengti apsisukimo aikštelę.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais šalia planuojamos teritorijos nėra numatoma naujų gatvių plėtra, ar esamų gatvių kategorijų keitimas, dviračių takų infrastruktūra taip pat nėra numatoma.



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



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

Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 1 yra planuojamas iš Ds kategorijos Vinciūniškių Sodų 1-osios gatvės. Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 3 yra planuojamas iš Ds kategorijos Vinciūniškių Sodų 2-osios gatvės pagal išduotą statybos leidimą ir yra nekeičiamas. Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 2 yra planuojamas iš infrastruktūros koridoriaus. Taip pat yra numatomas tik priešgaisrinis patekimas į sklypą Nr. 2 iš Vinciūniškių Sodų 1-osios gatvės. Įgyvendinant detaliojo plano susisiekimo sprendinius, esami įrengti ir šiuo detalioju planu nesuplanuoti įvažiavimai, išvažiavimai iš / į planuojamus žemės sklypus turi būti panaikinami.

Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje esančios D kateorijos Vinciūniškių gatvės paramentrai nėra keičiami. Raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija yra 12 m, kas atitinka D kategorijos gatvės minimalius reikalavimus.

Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje esančios Ds kategorijos Vinciūniškių Sodų 1-osios gatvės parametrai nėra keičiami. Raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija svyruoja nuo 5,78 m iki 6,92 m, kas atitinka Ds kategorijos gatvės reikalavimus.

Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje esančio infrastruktūros koridoriaus parametrai / plotis svyruoja nuo 5,99m iki 7,35 m ties sankryža su Vinciūniškių Sodų 1-ąja gatve.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam gatvės srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia. Plėtra nenumatoma.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose (gali būti antžeminis arba požeminis), 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 priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

#### **Inžinerinė infrastruktūra**

Vadovaujantis 2024-11-14 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25961337, vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, ne mažesnio nei 150 mm skersmens, sužiedinant esamus d900 mm vandentiekio tinklus nuo kameros Nr. 21 (prel. koord. X=6070501, Y=590528) su esamais d110 mm vandentiekio tinklais Veržuvos Sodų g., prieš esamą šul. Nr. 241 (X=6070056, Y=590124). 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/>. Buitinių nuotekų šalinimui užsakovas privalo: I variantas: nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d160 mm nuotekų tinklus Vismaliukų g., (atstumas ~ 3,30 km), (prel. koord. X=6068818, Y=591030). II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: [www.vv.lt](http://www.vv.lt), objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius.

Kadangi numatyta galimybė statyti sklype tik vieną vienbutį gyvenamąjį namą su priklausiniais, vandens poreikis yra pakankamai mažas. UAB „Vilniaus vandenys“ priklausantys vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra pakankamai toli, prisijungimas prie jų ekonomiškai nepagrindžiamas.

Planuojamos teritorijos dalis (sklypai Nr. 1 ir Nr. 3) yra užstatyta ir turi pagrindines inžinerines komunikacijas: sklypas Nr. 1 ir Nr. 3 turi vandentiekio įvadus, vietinius buitinių nuotekų tinklus. Sklypams Nr. 1 ir Nr. 3 esami vandens / nuotekų poreikiai yra pakankami, yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Sklypas Nr. 2 buvo užstatytas sodo pastatu (unik. Nr. 1397-5007-5019), kuris šiuo metu yra nugriautas ir išregistruotas. Nugriovus sodo pastatą sklype liko vandentiekio įvadas, kuriuo bus aprūpinamas sklypas. Sklypo aprūpinimui būtiniai nuotekų surinkimu, projektuojami vietiniai valymo įrenginiai.

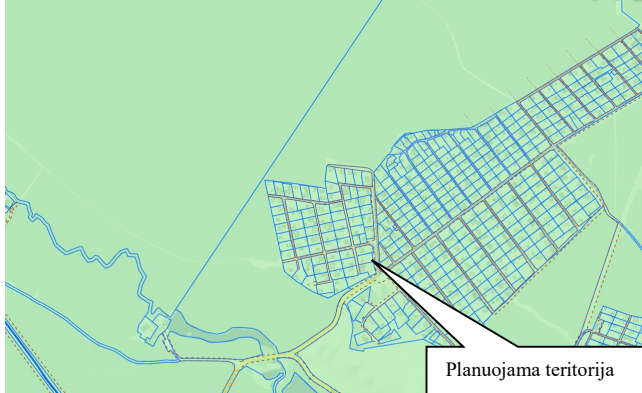
Techninio projekto metu turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Detaliojo plano koregavimas yra rengiamas jau užstatytoje urbanizuotoje teritorijoje ir šiuo metu visi inžineriniai tinklai aptarnauja joje stovinčius vienbučius gyvenamuosius namus, todėl esantys inžineriniai tinklai yra išsaugojami. Rengiant techninius pastatų ar kitų statinių projektus, privaloma gauti tiek elektros, tiek kitų inžinerinių tinklų iškėlimo sąlygas ir parengtus projektus su tinklų iškėlimo sprendiniais derinti su jas išdavusiomis institucijomis. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninio 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 kitų tinklų apsaugos zonose.

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vyrauja vaismedžiai. Sklype Nr. 1 yra ąžuolas ir gluosnis, kurių tvarkymas ir išsaugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Planuojamos teritorijos medžių taksaciją 2024-11-18 atliko dendrologas A.S.:

Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m				Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
					Š	R	P	V		
1	Obelis Malus	16	19	1,92	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti vainiką
2	Obelis Malus	14	16	1,68	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti vainiką
3	Gluosnis baltasis Salix alba	15	20	1,8	1	1	1	1	Vidutinė (2), su puviniu	Šalinti
4	Tuja vakarinė Thuja occidentalis	4	5	0,48	1	1	1	1	Gera (1)	
5	Obelis Malus	14	16	1,68	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti vainiką
6	Obelis Malus	15	17	1,8	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti vainiką
7	Obelis	14	15	1,68	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti vainiką

	Malus									
8	Obelis Malus	16	17	1,92	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti vainiką
9	Ažuolas paprastasis Quercus robur	32	38	3,84	4	4	4	4	Gera (1)	Formuoti lają
10	Obelis Malus	15	17	1,8	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti vainiką
11	Obelis Malus	16	18	1,92	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti vainiką
12	Obelis Malus	10; 11; 12	18	1,92	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti vainiką

Atlikus medžių taksaciją, teikiami siūlymai:

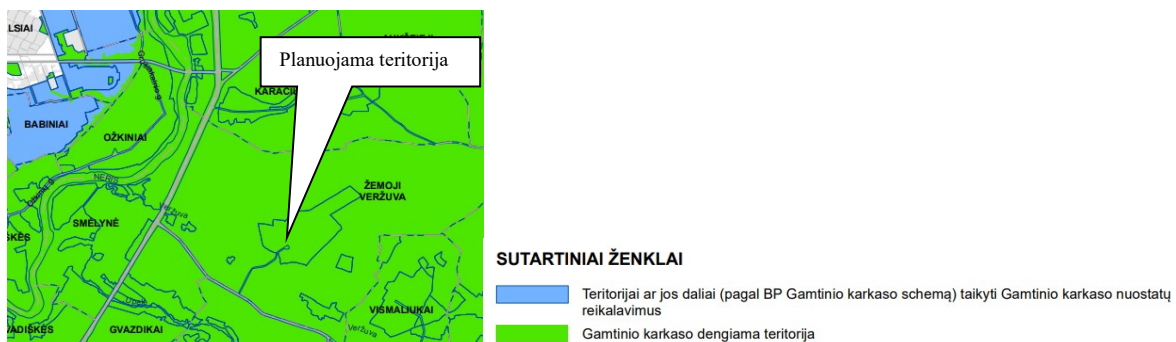
1. Saugotinas paprastasis ažuolas.
2. Vaismedžiai tvarkomi savininkų nuožiūra.

Planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritorijų geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją – regioninis vidinio stabilizavimo arealas.



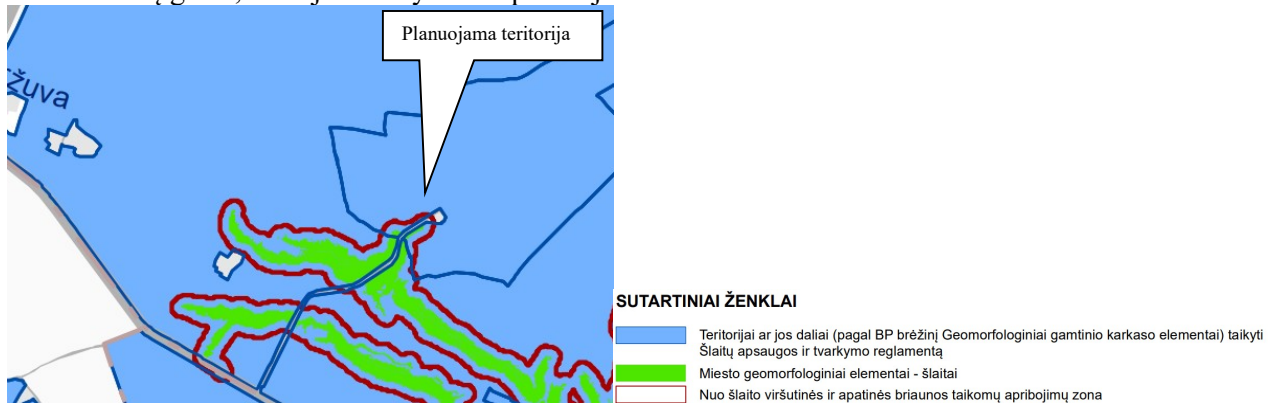
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Gamtinio karkaso schema“

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu „*Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geokologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio 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.“, sklypams Nr. 1, 2, 3 numatoma po 35 proc. priklausomųjų želdynų norma sklypuose. Užstatymo tankis mažesnis nei 30 proc.*



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

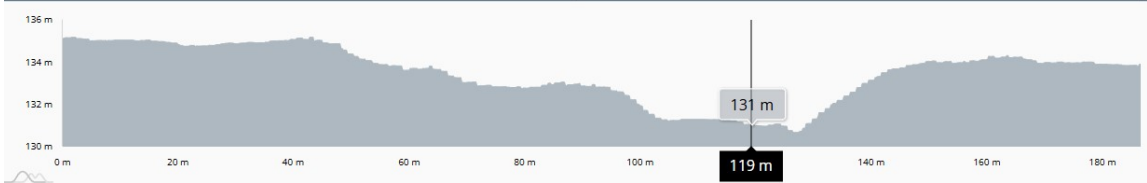
Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. ŽVE-1-2, kuriai taikomas 33 tekstinis reglamentas. Pagal bendrojo plano sprendinius matyti, kad pats šlaitas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas, o nuo šlaito briaunos taikomų apribojimų zona apima tik planuojamo sklypo Nr. 3 (Vinciūniškių g. 8) pietinę dalį, ties Vinciūniškių gatve, kurioje užstatymas neplanuojamas.



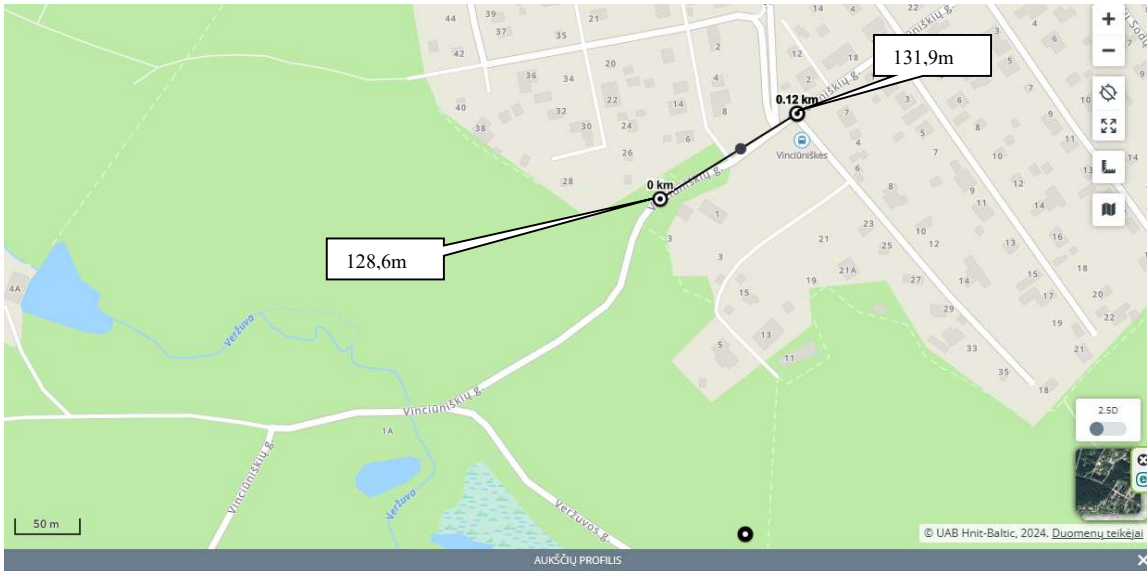
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei  $10^0$ , vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

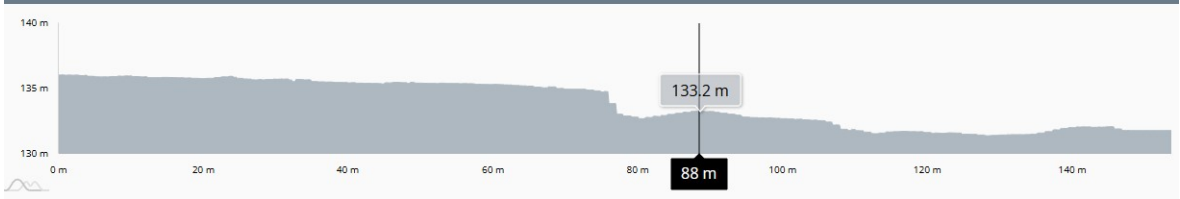
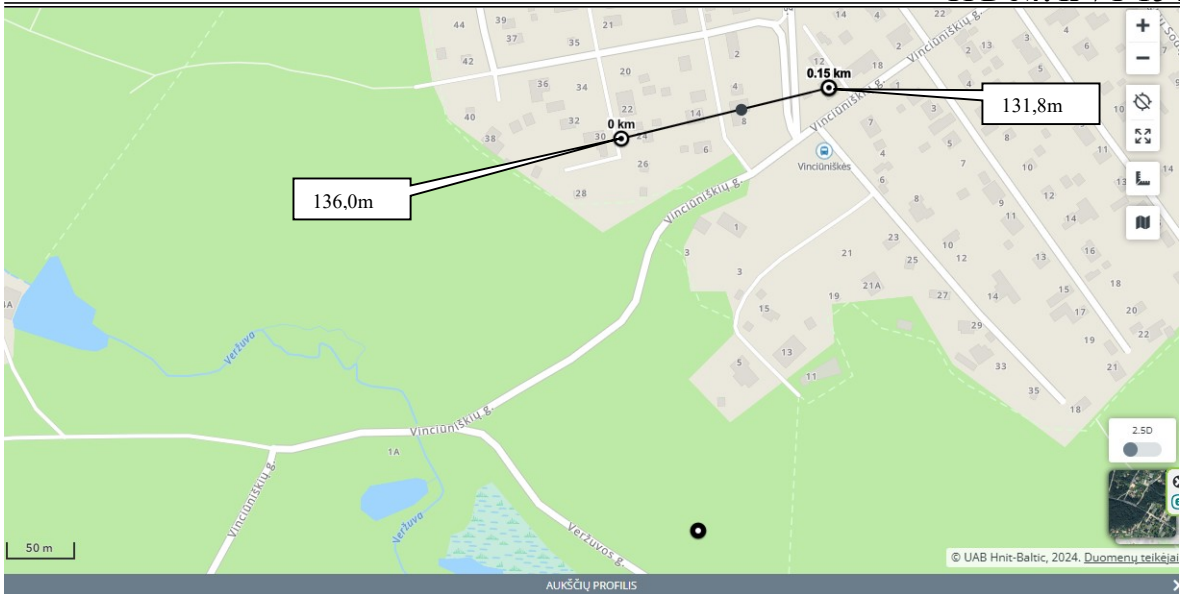
Vadovaujantis [www.maps.lt](http://www.maps.lt) atliktais teritorijos pjūviais, planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra šlaitų, kurie atitinka bendrajame plane aprašytą šlaito sąvoką, nes nei viename pjūvyje vidutinis aukštis nesiekia 6 m. Todėl šlaitų tekstinis reglamentas šiai teritorijai nėra taikomas.



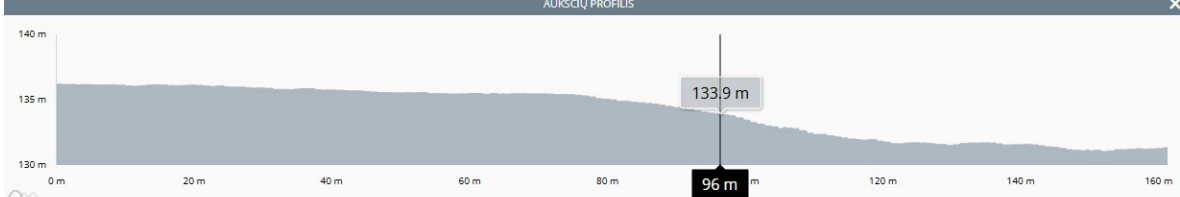
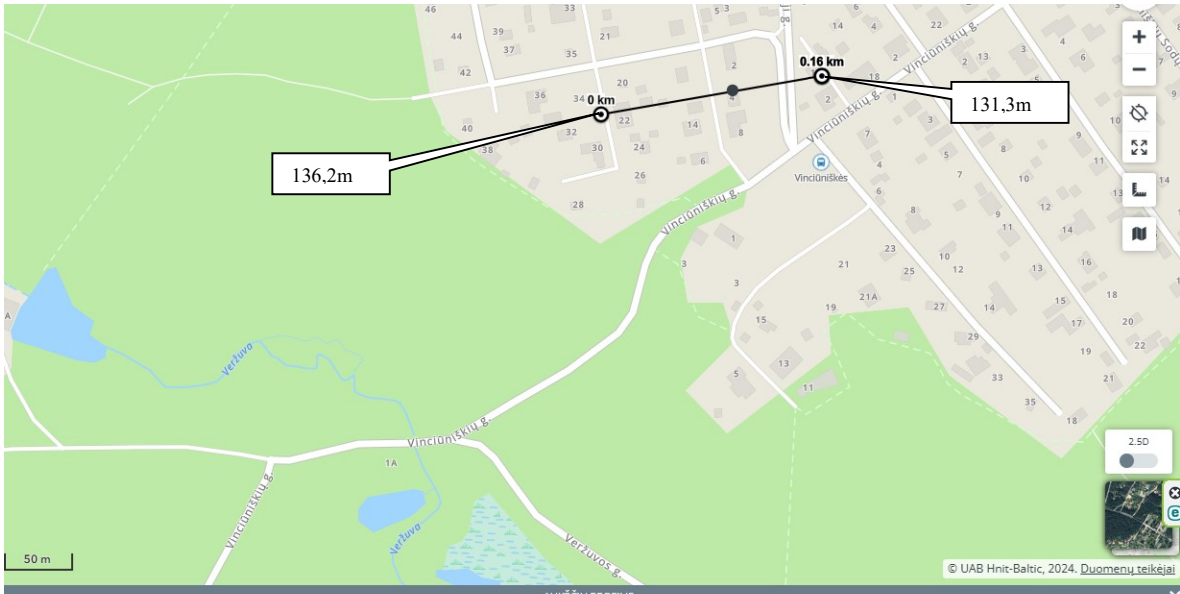
Pjūvis Nr. 1-1



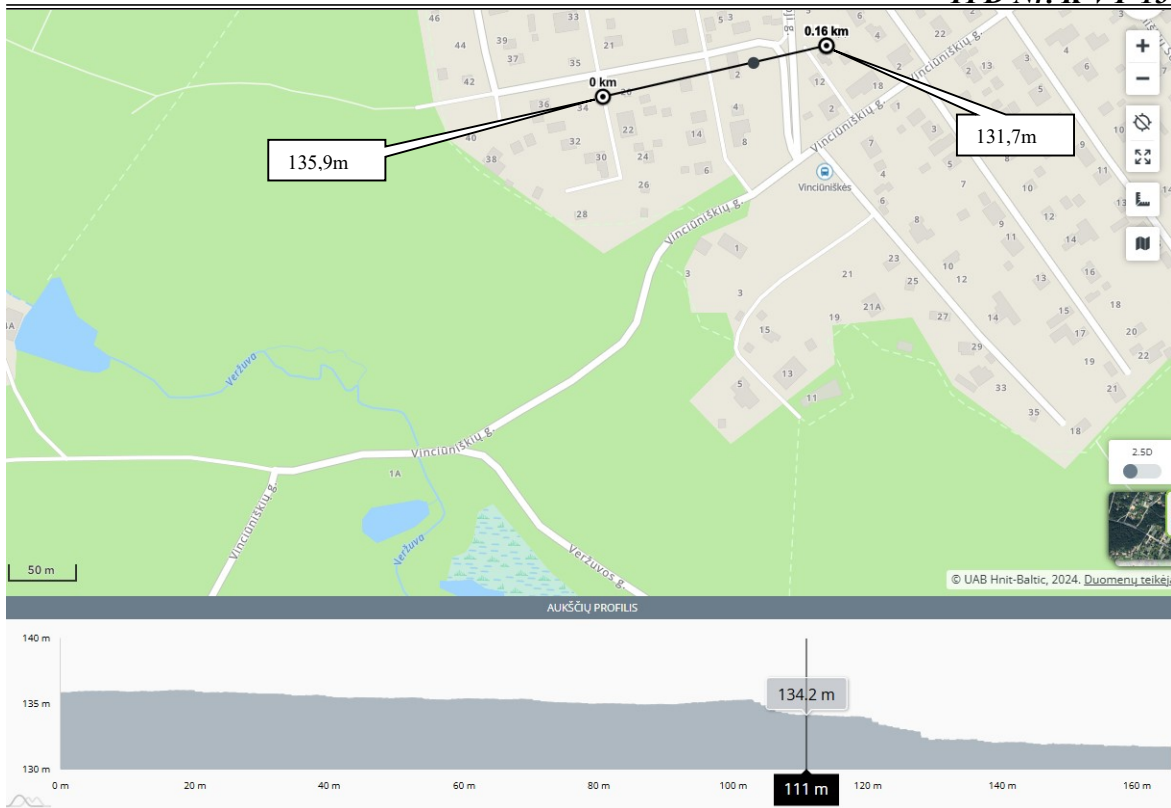
Pjūvis Nr. 2-2



Pjūvis Nr. 3-3



Pjūvis Nr. 4-4



Pjūvis Nr. 5-5

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. ŽVE-1-2, kuriai taikomas 39 tekstinis reglamentas, kuriame teigiama, kad gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

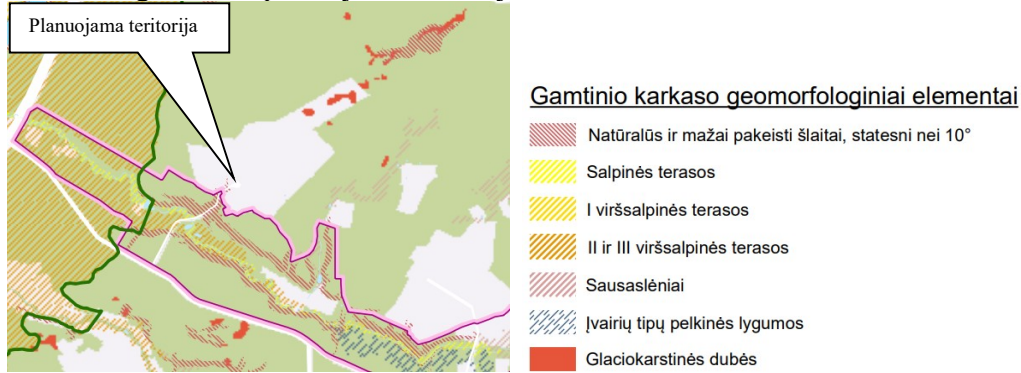
Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl 39 tekstinio reglamento reikalavimai planuojamai teritorijai nėra taikomi.



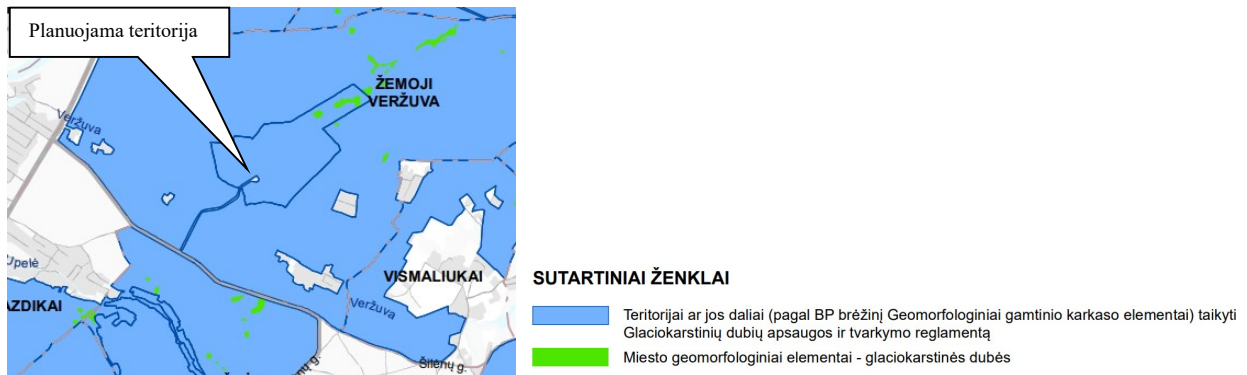
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. ŽVE-1-2, kuriai taikomas 38 tekstinis reglamentas, kuriame teigiama, teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra glaciokarstinių dubių, todėl šis reglamentas planuojamai teritorijai nėra taikomas.



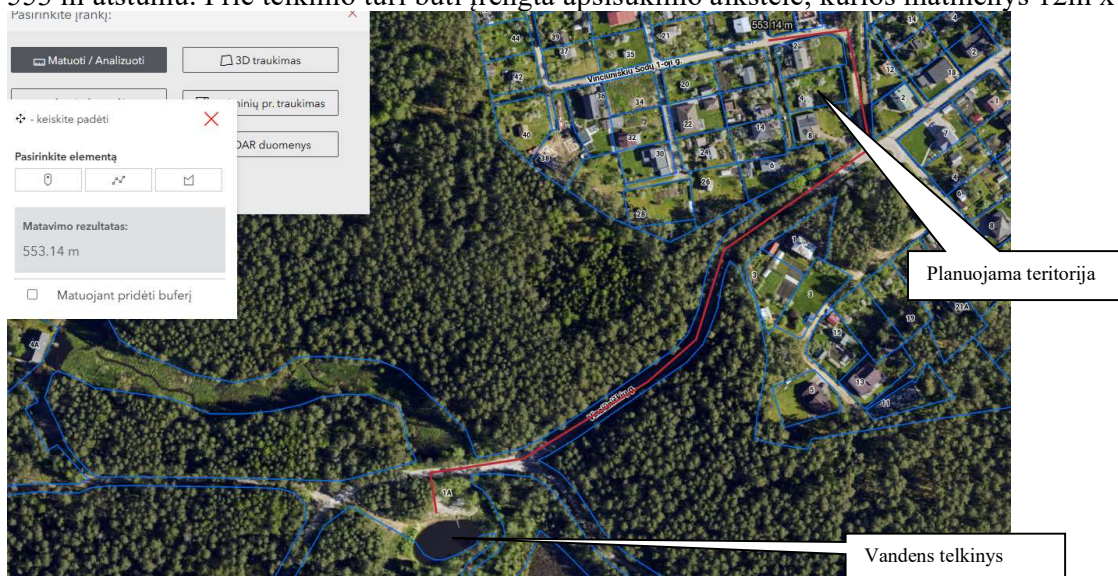
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“



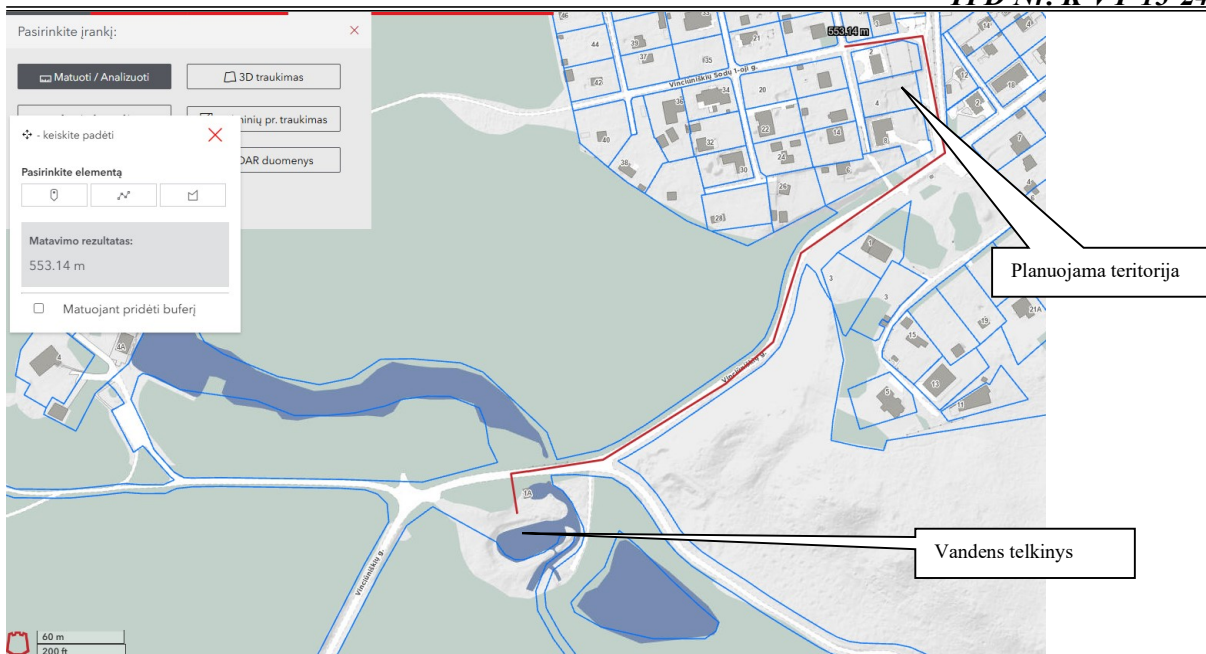
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 38 schema“

### Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų Vinciūniškių ir Vinciūniškių Sodų 1-ąja gatvėmis. Vandens poreikis gaisrų gesinimui reikalingas 10 l/s, gaisrų gesinimo trukmė 3 valandos. Pagal priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymo punktą Nr. 67.3. (kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens, gaisrui gesinti, tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir ar dirbtinių vandens telkinių). Vandens tiekimui, gaisrų gesinimui iš išorės, numatoma naudoti vandens telkinį, esantį Vinciūniškių g., nutolusį nuo planuojamos teritorijos toliausio taško apie 553 m atstumu. Prie telkinio turi būti įrengta apsisukimo aikštelė, kurios matmenys 12m x 12m.



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

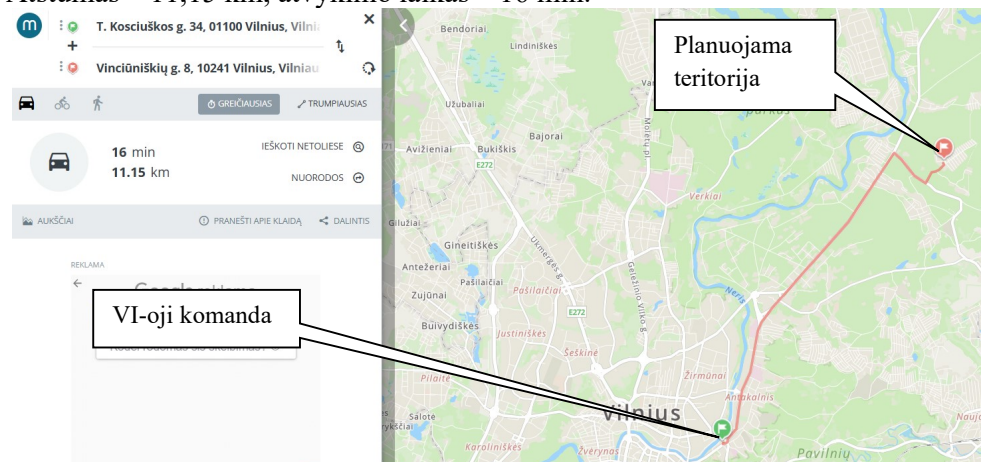
Tarp sklypuose Nr. 1,2,3 planuojamų statybos zonų 6m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti naujus pastatus, reikia išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

**Jei ateityje būtų griunami esami pastatai ir statomi nauji, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.**

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus 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 statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, VI -oji komanda, T. Kosciuškos g. 34, Vilniuje.

Atstumas – 11,15 km, atvykimo laikas – 16 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

## Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra keli medžiai. Planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją. Sklypų reljefas nėra lygus, žemėjantis nuo vakarinės link rytinės pusės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esami gyvenamieji namai ir planuojamas naujas gyvenamasis namas neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

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

Techninio projekto metu turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamuose sklypuose yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypai nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

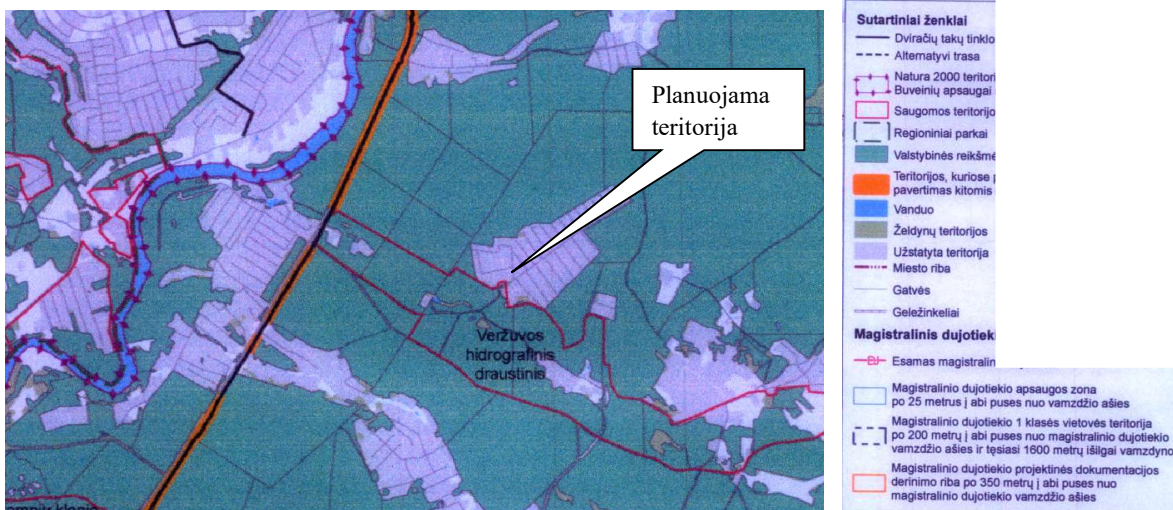
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Vykdamas 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 urbanizuota.

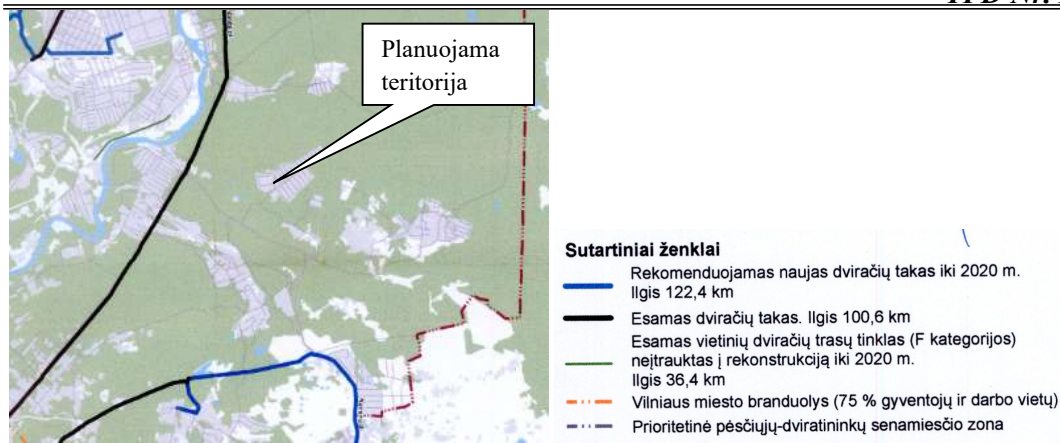
## Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

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



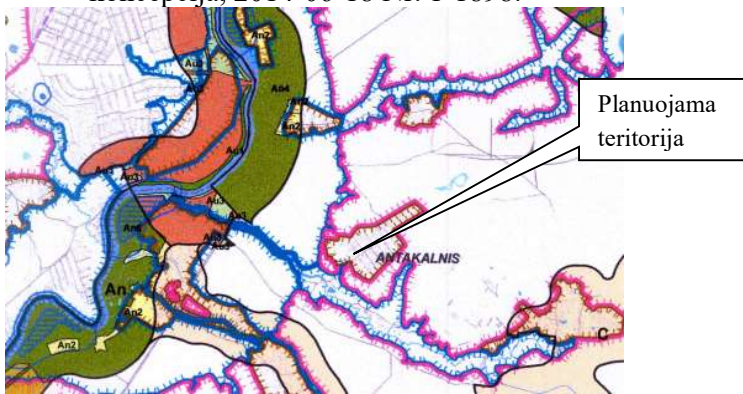
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

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



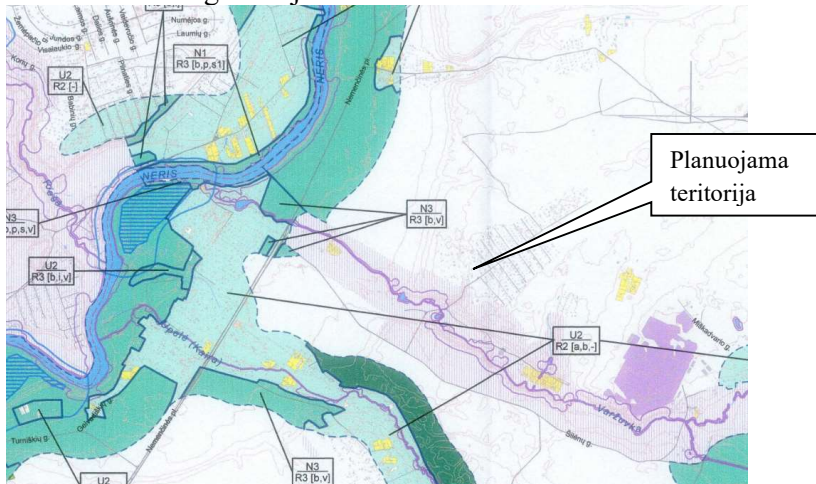
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

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.

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



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

**Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos gretimai teritorijai nedaro, trečiųjų asmenų teisėti interesai nepažeidžiami.**