

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 – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (teritorija ŠAL-1-6). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų 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. Visuose trijuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta dviračių trasa yra toje pačioje vietoje – Kazimiero Jelskio gatvės pietinėje dalyje, einančioje nuo Laisvės prospekto link Neries upės per tarpą tarp žemės sklypų, kadastro Nr. 0101/0051:229 ir 0101/0051:228. Numatyta dviračių trasa į planuojamos teritorijos ribas nepatenka, specialiojo plano sprendiniai detaliam planui įtakos neturi.

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 patenka į zoną U2/R2[a,b,-]. U2 – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos, kuriose bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešai rekreacijai nepritaikomos. R2 – vidutinis rekreacinis potencialas. a – artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos, b – bendroji rekreacija (poilsis gamtoje). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimui, T00095476. Planuojama teritorija patenka į II. Konkurencinę zoną (konkurencinio šilumos tiekimo kvartalo Nr. 289). Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.5. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajam planui, T00096473, 2025-11-19. Planuojama teritorija patenka į eksploatuojamą paviršinių nuotekų tvarkymo baseino Nr. 79 teritoriją. Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.6. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 1994 m. gruodžio 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 14 patvirtinto Lazdynų žemutinės terasos detaliojo plano sprendiniams. Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu sklypuose Šaltūnų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kadastro Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kadastro Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kadastro Nr. 0101/0038:161) ir

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

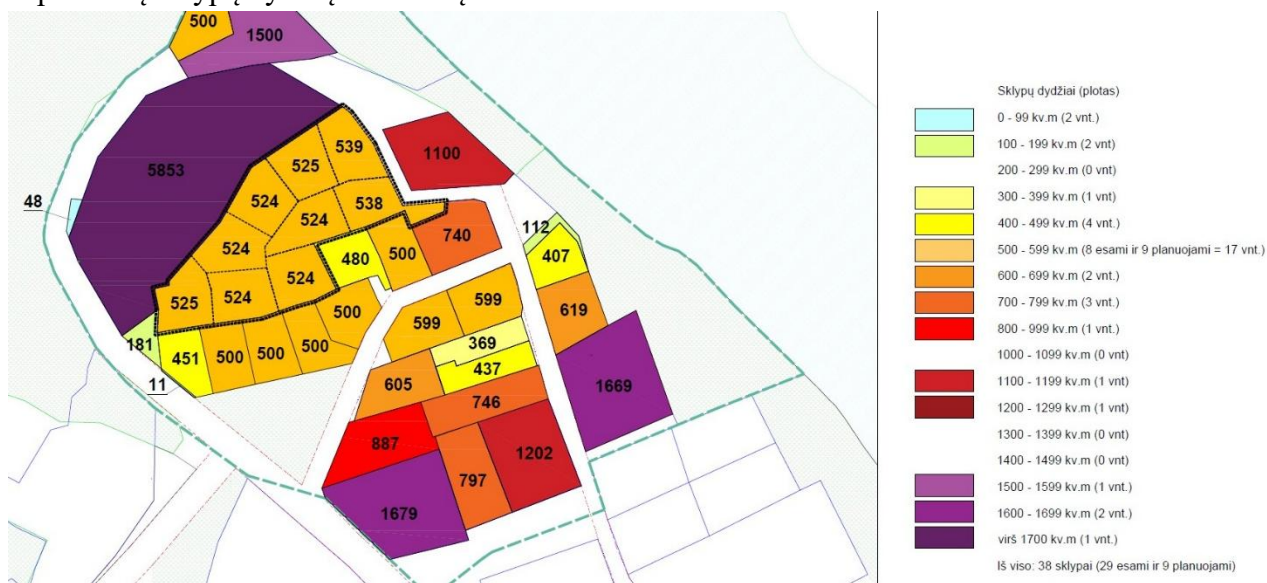
sklype (kadastro Nr. 0101/0038:262) nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Ivertintos 2025-12-18 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46359371:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, kvartale tarp Vingio girininkijos teritorijos (Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio), Kazimiero Jelskio ir Šaltūnų gatvių, netoli nuo Lietuvos parodų ir kongresų centro LITEXPO, Neries upės. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja kitos paskirties žemės sklypai, dominuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdai. Planuojamos teritorijos vieta nagrinėjamos miesto dalies struktūros atžvilgiu, sąlygoja toliau vystyti gyvenamųjų teritorijų plėtrą, racionaliai perplanuojant neužstatytus ar senais nebetinkamais gyventi pastatais užstatytus žemės sklypus, įvertinant ir papildant užstatymo struktūrą, neužgožiant gretimybėse esančių želdynų teritorijų.

Siekiant optimaliai performuoti esamus žemės sklypus, atlikta nagrinėjamos teritorijos sklypų dydžių analizė (žr. „Sklypų dydžių schema“). Planuojamoje teritorijoje yra įvairaus dydžio sklypų - nuo 11 kv. m iki 5853 kv. m ploto. Didžiausias skaičius sklypų yra nuo 500 iki 599 kv. m ploto. Planuojami 524 kv. m - 539 kv. m ploto žemės sklypai atitinka nagrinėjamoje teritorijoje esantį bei suplanuotą sklypų dydžių kontekstą:



4.1.2.2 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojama teritorija yra netoli intensyviai naudojamų želdynų teritorijų ir Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorijos. Abipus planuojamos teritorijos yra esamos jungtys su želdynų teritorijomis Kazimiero Jelskio ir Šaltūnų gatvėmis. Planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas, sklypuose yra nustatoma 25% privalomųjų želdynų norma. Planuojamoje teritorijoje numatoma vienbučių ir

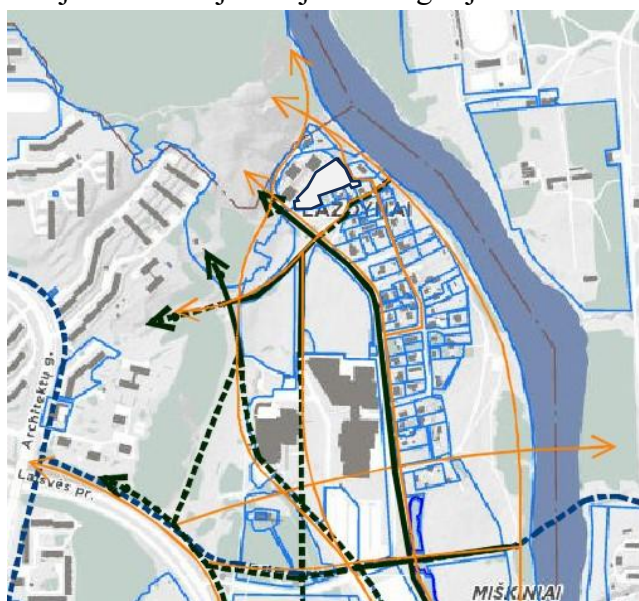
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

dvibučių gyvenamųjų namų statyba, formuojami 9 sklypai, kurie turės bendrą servitutus nustatytą privažiavimą iš Šaltūnų gatvės, kuris bus naudojamas ir kaip bendra jungtis į gretimybėse esančias želdynų teritorijas.



4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje 2024 m. atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas. Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 40 vnt. medžių, iš kurių 7 vnt. auga už planuojamos teritorijos. Vyraujantys medžiai – vaismedžiai. Saugotini yra tik 5 vnt. medžių (3 paprastieji ąžuolai ir dvi mažalapės liepos), augančių už planuojamos teritorijos ribų. Į planuojamos statybos zonos ribas patenka trijų saugotinų medžių (ąžuolų) šaknų užimti plotai ir vieno iš jų lajos projekcija. Atsižvelgiant į saugotino ąžuolo (plane pažymėto Nr. 15) išsaugojimo galimybes, šaknų apsaugos plote užstatymas leidžiamas dalyje, kuri nepatenka į arboristo 2026-05-27 ataskaitoje apie paprastojo ąžuolo (*Quercus robur*), augančio žemės sklype Kazimiero Jelskio g. 65, Vilniuje, būklės įvertinimą, nurodytą šaknų sistemos kontūrą. Kitiems saugotiniams ąžuolams (plane pažymėtiems Nr.1 ir Nr. 35) papildomos apsaugos priemonės netaikomos, nes jų saugotinų šaknų ploto ribose yra esamas užstatymas. Medžių inventorizavimo ir arboristinio įvertinimo dokumentai pridedami projekto prieduose.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra: Kvartale, kuriame yra planuojama teritorija riboja D kategorijos Kazimiero Jelskio ir D/Ds kategorijos Šaltūnų gatvės,



teritorija yra gyvenamojo kvartalo gale, už kurio prasideda Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorija. Todėl visa pėsčiųjų, dviratininkų ir transporto infrastruktūra yra lokali, tačiau turinti ryšius su gretimomis šiaurėje, rytuose ir pietuose esančiomis teritorijomis. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai integruojasi į jungtis su gretimomis teritorijomis, patekimą prie želdynų teritorijų, pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą. Planuojamoje teritorijoje numatomas kelio servitutas.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Privažiavimui bei pėsčiųjų ir dviračių judėjimui, kuris per pietinėje pusėje sklypuose nustatytus servitusus susijungs su Kazimiero Jelskio gatve:



4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja dviejų tipų užstatymas. Pietinėje ir rytinėje pusėse dominuoja sodybinis (vienbutis ir dvibutis) užstatymas (tai ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1- 3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais). Šiaurinėje pusėje dominuoja laisvo planavimo tipologijos užstatymas (kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių). (žr. „Aukštingumo lyginamoji schema“, „Užstatymo tankumo lyginamoji schema“ ir „Užstatymo intensyvumo lyginamoji schema“, „Užstatymo morfotipų schema“):



Laisvo planavimo tipologijos užstatymas

Sodybinis (vienbutis, dvibutis) užstatymas

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

4.1.2.6 Planuojamoje teritorijoje esančius pastatus numatoma griauti. Planuojamoje teritorijoje bus taikomas sodybinis (vienbutis ir dvibutis) užstatymo tipas, kuris neatitinka viešųjų erdvių perimetrų formavimo tipologijos. Prie numatomo užstatymo atsiras privačios erdvės (kiemai, terasos, erdvės prie įėjimų į pastatus), o vieša erdvė formuosis privažiavimo keliui numatytų servitutų zonoje (žr. „Viešųjų ir privačių erdvių lyginamoji schema“, „Užstatymo morfotipų schema“, 2025 m. spalio mėn. UAB „ARCHITEKTŪROS LINIJA“ parengtoje planuojamos teritorijos ir gretimo žemės sklypo Šaltūnų g. 11 galimo užstatymo urbanistinėje studijoje).

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas prie planuojamos vienbučio, dvibučio užstatymo tipologijos nenumatomas, nes jokia kita funkcija, išskyrus gyvenamąją neplanuojama.

4.1.2.8 Planuojamai teritorija yra numatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – prisijungti prie miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros. Detaliojo plano sprendiniuose numatyti inžinerinių tinklų koridoriai ir įvadai į kiekvieną planuojamą sklypą. Konkretūs sprendiniai (prijungimas prie planuojamų pastatų) bus rengiami statinių statybos projekte, gavus konkrečias technines sąlygas prisijungimui. Planuojamoje teritorijoje numatyta bendra susisiekimo ir inžinerinių tinklų trasa ir suplanuoti servitutai.

4.1.2.9. Įvažiavimai planuojami iš D kategorijos Kazimiero Jelskio gatvės per žemės sklypus Kazimiero Jelskio g. 57 (kad. Nr. 0101/0038:109), Kazimiero Jelskio g. 57A (kad. Nr. 0101/0038:110), Kazimiero Jelskio g. 57B (kad. Nr. 0101/0038:111), kuriuose buvo suplanuoti servitutai Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimu sklype Šaltūnų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu (TPD registravimo Nr. T00096483) ir iš D/Ds kategorijos Šaltūnų gatvės. Įvažiavimai į kiekvieną planuojamą sklypą planuojami formuojant bendrą privažiavimo kelią, nustatant servitutus. Taip pat paliekami esami įvažiavimai iš Šaltūnų gatvės į su ja besiribojančius du sklypus. Susisiekimo sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.10 Planuojamoje teritorijoje nustatoma gatvės raudonoji linija, sutampanti su esama planuojamų sklypų rytine riba, kuri ribojasi su Šaltūnų gatve.

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto 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“.

4.1.2.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.16 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

4.1.3 Žemės sklypų pertvarkymas ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Numatomas esamų žemės sklypų performavimas sujungimo ir padalinimo būdu. Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų žemės sklypų Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), Kazimiero Jelskio g. 61 (kadastro Nr. 0101/0038:261), sklypo (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:262) bendros ribos naikinamos ir suformuojami devyni atskiri sklypai.

4.1.3.2 Planuojamiems žemės sklypams, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 p, parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas.

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 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.

4.1.3.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 539 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 104,8 m;

Užstatymo tankis –36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys –gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 98 kv. m ploto servitutas S1.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9).

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.4. Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas 525 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 104,8 m;

Užstatymo tankis –36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys –gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 99 kv. m ploto servitutas S2.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9).

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.5. Planuojamam **žemės sklypui Nr.3**, kurio plotas 524 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,8 m;

Užstatymo tankis –36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 73 kv. m ploto servitutas S3.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9).

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.6. Planuojamam **žemės sklypui Nr.4**, kurio plotas 524 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,8 m;

Užstatymo tankis – 36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 43 kv. m ploto servitutas S4.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215;

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9).

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis; požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.7. Planuojamam **žemės sklypui Nr.5**, kurio plotas 525 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,3 m;

Užstatymo tankis –36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys –gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamas 24 kv. m ploto servitutas S5.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8, Sklypas Nr. 9 ir žemės sklypai Kazimiero Jelskio g. 57 (kad. Nr. 0101/0038:109), Kazimiero Jelskio g. 57A (kad. Nr. 0101/0038:110), Kazimiero Jelskio g. 57B (kad. Nr. 0101/0038:111), kurie buvo suplanuoti ir performuoti Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimu sklype Šaltūnų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu (TPD registravimo Nr. T00096483), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8, Sklypas Nr. 9 ir žemės sklypai Kazimiero Jelskio g. 57 (kad. Nr. 0101/0038:109), Kazimiero Jelskio g. 57A (kad. Nr. 0101/0038:110), Kazimiero Jelskio g. 57B (kad. Nr. 0101/0038:111), kurie buvo suplanuoti ir performuoti Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimu sklype Šaltūnų g. 11 (kadastro Nr.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu (TPD registravimo Nr. T00096483).

4.1.3.8. Planuojamam **žemės sklypui Nr.6**, kurio plotas 524 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 104,9 m;

Užstatymo tankis –36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys –gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 58 kv. m ploto servitutas S6.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 7, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9).

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.9. Planuojamam **žemės sklypui Nr.7**, kurio plotas 524 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,1 m;

Užstatymo tankis –36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 66 kv. m ploto servitutas S7.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 8 ir Sklypas Nr. 9).

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.10. Planuojamam **žemės sklypui Nr.8**, kurio plotas 524 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 104,9 m;

Užstatymo tankis – 36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 78 kv. m ploto servitutas S8.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7 ir Sklypas Nr. 9), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7 ir Sklypas Nr. 9).

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.11. Planuojamam **žemės sklypui Nr.9**, kurio plotas 538 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 104,8 m;

Užstatymo tankis –36 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2* aukštai (*Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys –gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas).

Planuojamas 30 kv. m ploto servitutas S9.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7 ir Sklypas Nr. 8), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 1, Sklypas Nr. 2, Sklypas Nr. 3, Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 5, Sklypas Nr. 6, Sklypas Nr. 7 ir Sklypas Nr. 8).

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.12. 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, 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

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

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 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Įvažiavimų, išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statinio projektų rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas. 7. 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. 8. Viso planuojamo žemės sklypo ribose, įskaitant ir tose sklypo dalyse, kurioms nenustatoma statybos zona, galima inžinerinių statinių neturinčių stogo (susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų, hidrotechnikos statinių, kitų inžinerinių statinių) statyba. 9. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną, šalinimas ar persodinimas galimas rengiant statybos projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir medžių būklės vertinimą. 10. 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. 11. Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ atitinka Vilniaus BP numatytą užstatymo tipą "vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)" - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. 12. Brėžinys parengtas ant 2023-10 parengtos ir suderintos toponuotraukos TIIIS1-20231018-073134.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Vandentiekis, nuotekos. Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai planuojami pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas 2025-12-19 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG 46483621.

GERIAMOJO VANDENS TIEKIMAS:

Planuojamas geriamojo vandens tiekimas: 9,0 m³/d.; 2,7 m³/val.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 – 140 m (minimalus garantuojamas) ir 165 m (didžiausias galimas).

Vandens tiekimas numatomas nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Kazimiero Jelskio g. per žemės sklypus Kazimiero Jelskio g. 57 (kad. Nr. 0101/0038:109), Kazimiero Jelskio g. 57A (kad. Nr. 0101/0038:110), Kazimiero Jelskio g. 57B (kad. Nr. 0101/0038:111), kurie buvo suplanuoti ir performuoti Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimu

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

sklype Šaltūnų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu (TPD registravimo Nr. T00096483). Prisijungimo vietoje ($x \approx 6061356$, $y \approx 578952$) numatoma kamera, bei atjungimo armatūra/armatūros. Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. $\pm 0,00 - 140$ m (minimalus garantuojamas) ir 165 m, atlikus detalius skaičiavimus, esant poreikiui numatyti slėgio pakėlimo stotelę.

GAISRŲ GESINIMAS:

Poreikis: lauko 10,0 l/s; vidaus - 1/s.

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

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamo gaisrinio hidranto Kazimiero Jelskio g. ($x \approx 6061474$, $y \approx 578958$), ir/ar planuojamo hidranto Kazimiero Jelskio g., prisijungimo taške.

Esant poreikiui, numatyti antžeminius gaisrinius hydrantus ant esamo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hydrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMAS:

Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui: 9,0 m³/d.; 2,7 m³/val; užterštumas BDS7 350 mg/l.

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

BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

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

- Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir/ar siurblynėms numatyti ir išskirti tinklų ir/ar siurblinių apsaugos zonas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir nustatyti tinklų apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir/ar siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

- 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 kreiptis į UAB „Grinda“.

Paviršinio vandens nuvedimas. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau -Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato/pastatų, planuojamų teritorijų, planuojama nuvesti į planuojamus infiltracinį/debito reguliavimo įrenginius, numatomus kiekviename sklype. Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginiai numatomi sklypų ribose, jų pozicionavimas priklauso nuo planuojamų pastatų išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių.

Statybos projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, atsižvelgiant į juos, parenkamos tinkamiausios infiltracijų vietos.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal UAB „Grinda“ išduotas 2025-12-18 teritorijų planavimo sąlygas -Nr. REG 46418998.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Lauko elektros tinklai.

Pagrindiniai rodikliai:

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Elektros energijos tiekimo kategorija		III
Elektros tinklo įtampa	V	400/230

Bendri reikalavimai. Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2025-12-16 Nr. REG 46300472. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa $400 \pm 10\%$ / $230 \text{ V} \pm 10\%$;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype. Planuojamoje teritorijoje esami AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklai išsaugomi.

Energijos tiekimas. Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas III kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos MT-2545. Iki planuojamos kabelinės apskaitų spintos KS/KAS planuojama kabelių trasa. Kabelių trasos ilgis 270 m.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio. Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje inžinerinių tinklų tiesimui prie kiekvieno planuojamo pastato bei jų eksploatacijai numatomi servitutai – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222), kurių bendras plotis yra 6 m.

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Šiuo detaliojo plano sprendinių koregavimo projektu susisiekimo dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-12-17 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 46359371, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti devynis vienbučius ir (ar) dvibučius gyvenamosios paskirties pastatus. Į planuojamą teritoriją planuojami iš D kategorijos Kazimiero Jelskio gatvės per žemės sklypus Kazimiero Jelskio g. 57 (kad. Nr. 0101/0038:109), Kazimiero Jelskio g. 57A (kad. Nr. 0101/0038:110), Kazimiero Jelskio g. 57B (kad. Nr. 0101/0038:111), kuriuose buvo suplanuoti servitutai Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimu sklype Šaltūnų g. 11 (kadastr. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu (TPD registravimo Nr. T00096483) ir iš D/Ds kategorijos Šaltūnų gatvės. Įvažiavimai į kiekvieną planuojamą sklypą planuojami formuojant bendrą privažiavimo kelią, nustatant servitutus. Įvažiavimai planuojami ir norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamuose sklypuose užtikrinamas statinių statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Planuojamos teritorijos riba rytinėje pusėje sutampa su esama D/Ds kategorijos Šaltūnų gatvės riba, todėl nustatoma gatvės raudonoji linija, sutampanti su planuojamų sklypų rytinėmis ribomis. Prie planuojamoje teritorijoje formuojamų žemės sklypų ir juose numatomo užstatymo planuojamas bendras privažiavimo kelias, kurio plote žemės sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ir 9 suplanuoti kelio servitutai - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215). Bendras kelio servituto plotis - 6 m. Šie servitutai jungiasi su pietinėje pusėje, besiribojančioje su planuojama teritorija sklypuose suplanuotais servitutais.

Planuojamą sklypą ribojančios gatvės yra įrengtos, jos į detaliojo plano ribas nepatenka, todėl jokie sprendiniai (pakeitimai) nerengiami. Rengiant statybos projektus, esant poreikiui, reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai rengiami ir detalizuojami statybos projekte. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis 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“.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2025-12-22 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG46565277 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

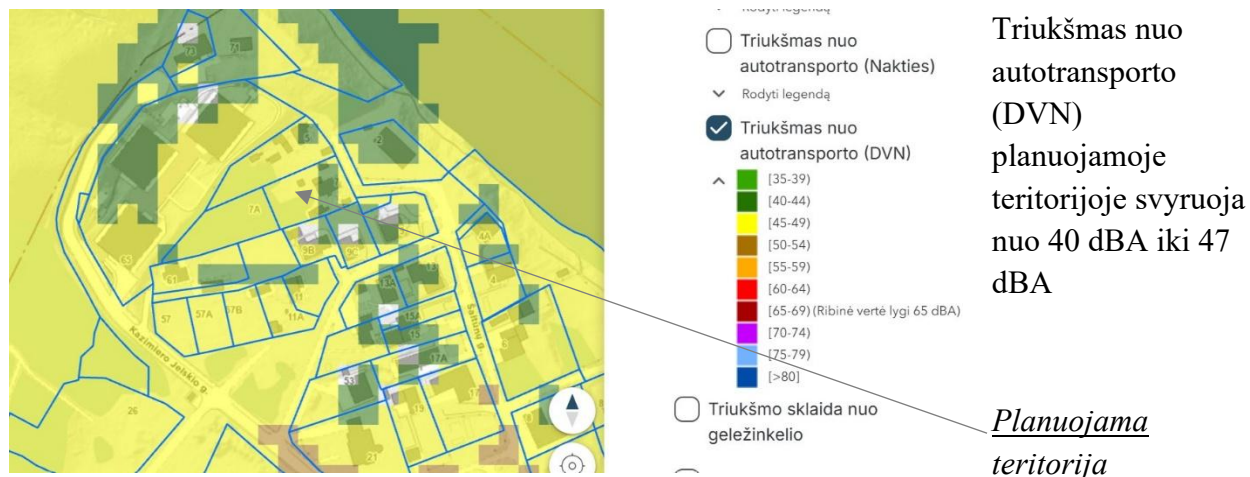
Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3.3. Įvertinus esamą situaciją ir planuojamus sprendinius nustatyta, kad nei planuojamuose žemės sklypuose, nei kituose kaimyniniuose žemės sklypuose nėra nei gamybinių, nei komunalinių, nei kitų objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinių statybos projektuose.

Įvertintas triukšmo ir oro taršos poveikis planuojamai ir greta esančioms teritorijoms. Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra triukšmą skleidžiančių objektų. Planuojamos teritorijos gretimybėje yra nedidelio eismo intensyvumo Kazimiero Jelskio ir Šaltūnų gatvės, jokių pramonės / komercinės paskirties objektų nėra. „Litexpo“ teritorija nuo planuojamos teritorijos yra nutolusi apie 270 m atstumu, tarp jos ir planuojamos teritorijos yra želdynų teritorija, todėl nuo šio objekto triukšmo ir taršos poveikio planuojamai teritorijai nėra.

Pagal parengtą 2021 m. Vilniaus aglomeracijos strateginiai triukšmo žemėlapi (Vilniaus aglomeracijos strateginiai triukšmo žemėlapiai patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 8 d. sprendimu Nr. 1-1767) nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje esamas triukšmas ribinių verčių neviršija.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo greta esančių nedidelio eismo intensyvumo gatvių. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio, pramonės objektų, oro uosto planuojamoje teritorijoje nefiksuoja. Transporto srautų padidėjimas bus labai nežymus, nes planuojami tik 9 žemės sklypai, kuriuose numatoma vienuobių arba dvibučių pastatų statyba. Transporto srautų ir triukšmo skaičiavimai nerengiami, nes transporto srautų padidėjimas bus neženklaus, o su juo susijęs triukšmo didėjimas nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nėra stacionarių oro taršos šaltinių, taip pat jų ir neplanuojama. Įvertinus oro taršos reikalavimus, Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje pateiktų žemėlapių duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos gretimybėje vidutinės metinės CO (anglies monoksido), KD₁₀ ir KD_{2,5} (kietųjų dalelių), NO₂ (azoto dioksido), SO₂ (sieros dioksido) koncentracijos rodikliai ženkliai mažesni už leistinas ribines vertes. Prognozuojama, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}) ir sieros dioksido (SO₂) koncentracijos tiek be fono, tiek su fonu planuojamos ūkinės veiklos objekto aplinkos ore bei artimiausios gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkos ore neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“.

Detaliojo plano sprendiniuose konkrečios pastatų vietos nenumatomos. Rengiant statybos projektus, planuojamuose sklypuose statinių statybos vieta turi būti parenkama taip, kad išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimus.

Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamai gyvenamajai aplinkai. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis nutolusi apie 1,42 km pietryčių kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypai yra ir planuojami gyvenamosios paskirties (nekeičiamas naudojimo būdas), todėl dirvožemio užterštumo tyrimai planuojamoje teritorijoje netikslingi, neatliekami.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

4.1.7 Aplinkos apsauga.

Remiantis Bendrojo plano sprendiniais ir 2025-12-18 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 46416127 nustatyta, kad Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai. Planuojama teritorija patenka į nacionalinės reikšmės migracijos koridorių stipriai pažeisto gamtinio karkaso geoekologinio potencialo zoną. Todėl taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus 11 p.: Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso (toliau – GK) teritoriją, bet užstatymo tankis nustatomas ne didesnis nei 50 procentų, papildomas 10 proc. želdynų kiekio rodiklis planuojamiems žemės sklypams netaikomas.



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priede nurodyta, kad mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms turi sudaryti ne mažiau kaip 25% nuo žemės sklypo ploto.

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 69 punkte nustatyta, kad papildomi tvarkymo reglamentai nustatomi ypatingiems GK elementams, pavaizduotiems BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, kurie yra savarankiškos vietinio rango GK dalys, arba patenka į aukštesnio rango GK struktūrų sudėtį:

- 1) natūraliems ir mažai pakeistiems šlaitams, statesniems nei 10°;
- 2) salpoms ir I-moms viršsalpinėms terasoms;
- 3) sausaslėniams;
- 4) pelkinėms lygumoms (biogeninio reljefo zonoms);
- 5) glaciokarstinėms dubėms.

Išnagrinėjus planuojamą ir greta esančią teritoriją nustatyta, kad joje nėra sausaslėnių, pelkinių lygumų (biogeninio reljefo zonų) ir glaciokarstinių duobių bei I-mos viršsalpinės terasos.

Tačiau buvo nustatyta, kad dalis planuojamos teritorijos šiaurės rytinėje pusėje patenka į šlaitų apribojimų zoną, kuriai yra taikomas Bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 33, tačiau tiek planuojama, tiek aplinkui esanti teritorija yra urbanizuota, o šlaitai nenatūralūs ir pakeisti vykdančiais statybas:

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



Bendrojo plano Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ištrauka

Pagal Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu duomenis matyti, kad planuojama teritorija ir greta jos yra užstatyta Nekilnojamojo turto registre registruotais pastatais:



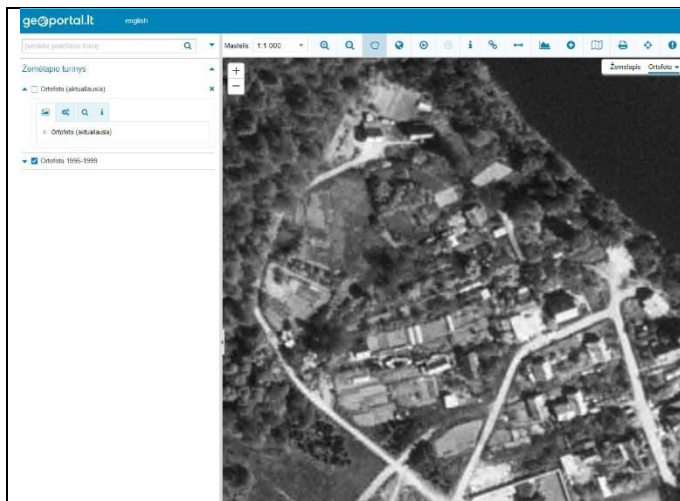
Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu

Atlikus planuojamos ir greta esančios teritorijos užstatymo analizę grafinių duomenų bazėje (geoprtal.lt) nustatyta, kad greta planuojamos teritorijos nauji pastatai buvo pastatyti (rekonstruoti):

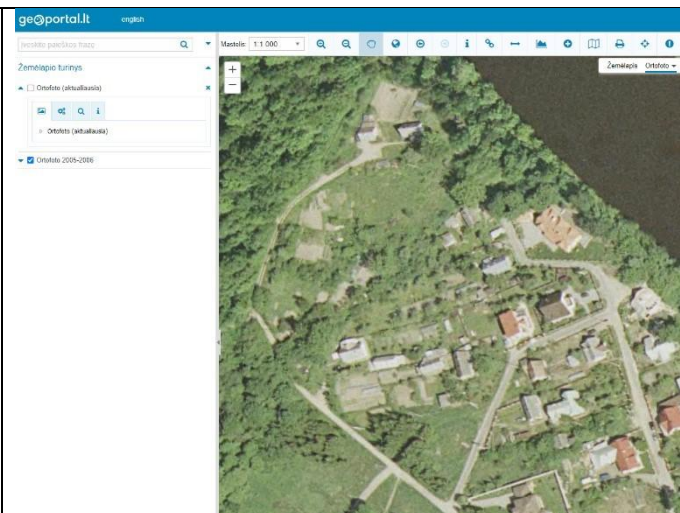
- 1) Kazimiero Jelskio g. 65 – 2018 m.;
- 2) Kazimiero Jelskio g. 71,73 – 2018-2021 m.;
- 3) Šaltūnų g. 2 – 2005 m.;
- 4) Šaltūnų g. 9, 9C, 9B – 2005-2017 m.;
- 5) Šaltūnų g. 11 – iki 1940 m.

Šias faktines aplinkybes dėl pastatų statybos metų pagrindžia pateikiami skirtingų metų ortofotografiniai žemėlapiai iš geoprtal.lt:

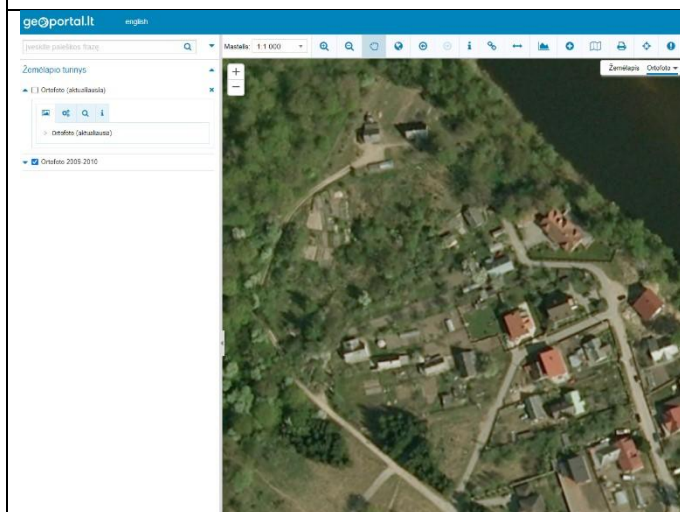
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



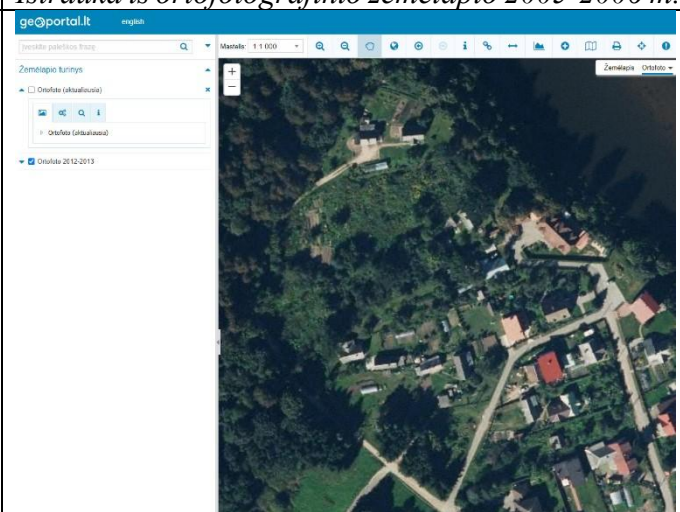
Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 1995-1999 m.



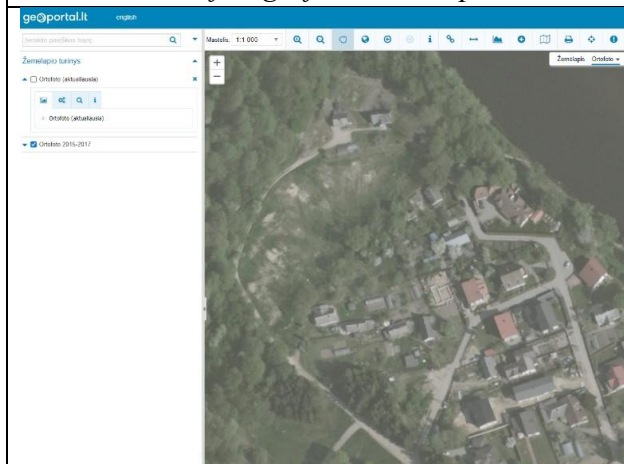
Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 2005-2006 m.



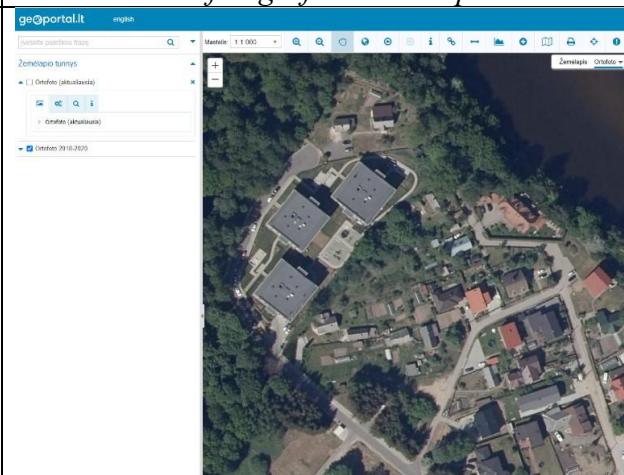
Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 2009-2010 m.



Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 2012-2013 m.

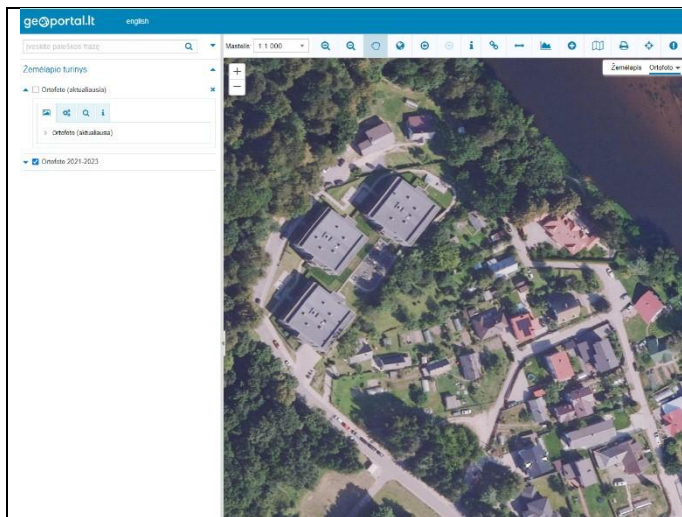


Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 2015-2017 m.

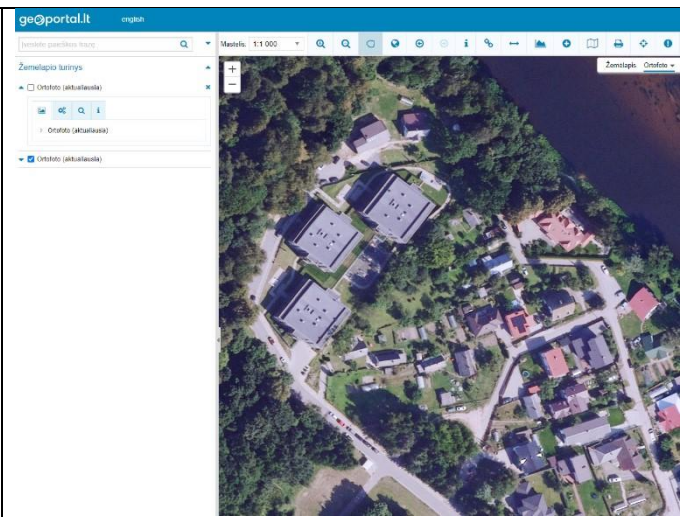


Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 2018-2020 m.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

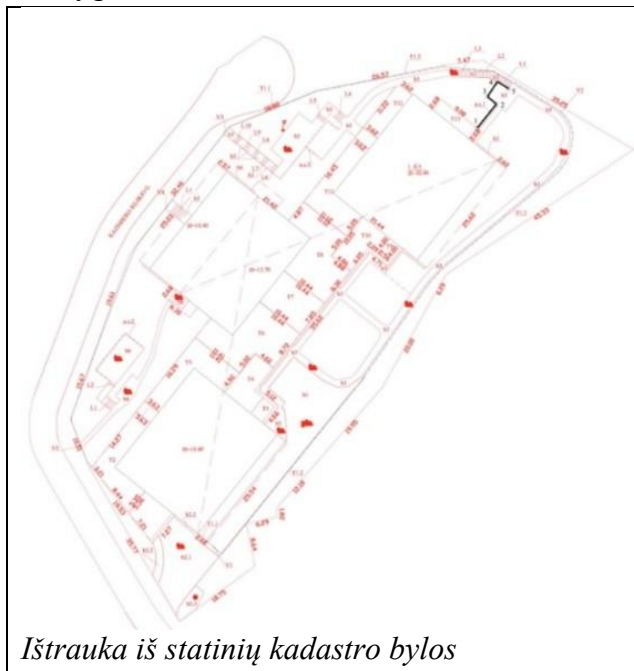


Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 2021-2023 m.



Ištrauka iš aktualaus ortofotografinio žemėlapio

Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su žemės sklypu Kazimiero Jelskio g. 65, kuris užstatytas daugiabučiais pastatais su požemine automobilių saugykla. Statybos metu įrengiant požeminį automobilių parkavimo aukštą šlaitai buvo iš esmės pakeisti, žemės paviršius ties pastatais išlygintas, dirbtinai sudarius sankasas dėl aukščių skirtumo:



Ištrauka iš statinių kadastro bylos



Ištrauka iš žemės sklypo plano

Taip pat, aplinkybės, kad šlaitas buvo sunaikintas patvirtina atliktas Bendrojo plano šlaitų sluoksnio sugretinimas su ortofotografinio žemėlapio vaizdu, kur aiškiai matyti, kad per visą šlaitą Kazimiero Jelskio g. 64 buvo pastatyti daugiabučiai gyvenamieji namai su požemine automobilių saugykla ir iki jų pratęsta Kazimiero Jelskio gatvė D kategorijos, o pačio šlaito padėtis Bendrojo plano brėžinyje yra netiksli ir užima dalį gatvės:

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



Ortofotografinio žemėlapis sugretinimas su Bendrojo plano šlaitų sluoksniu

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte nustatyta, kad šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10° , vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji.

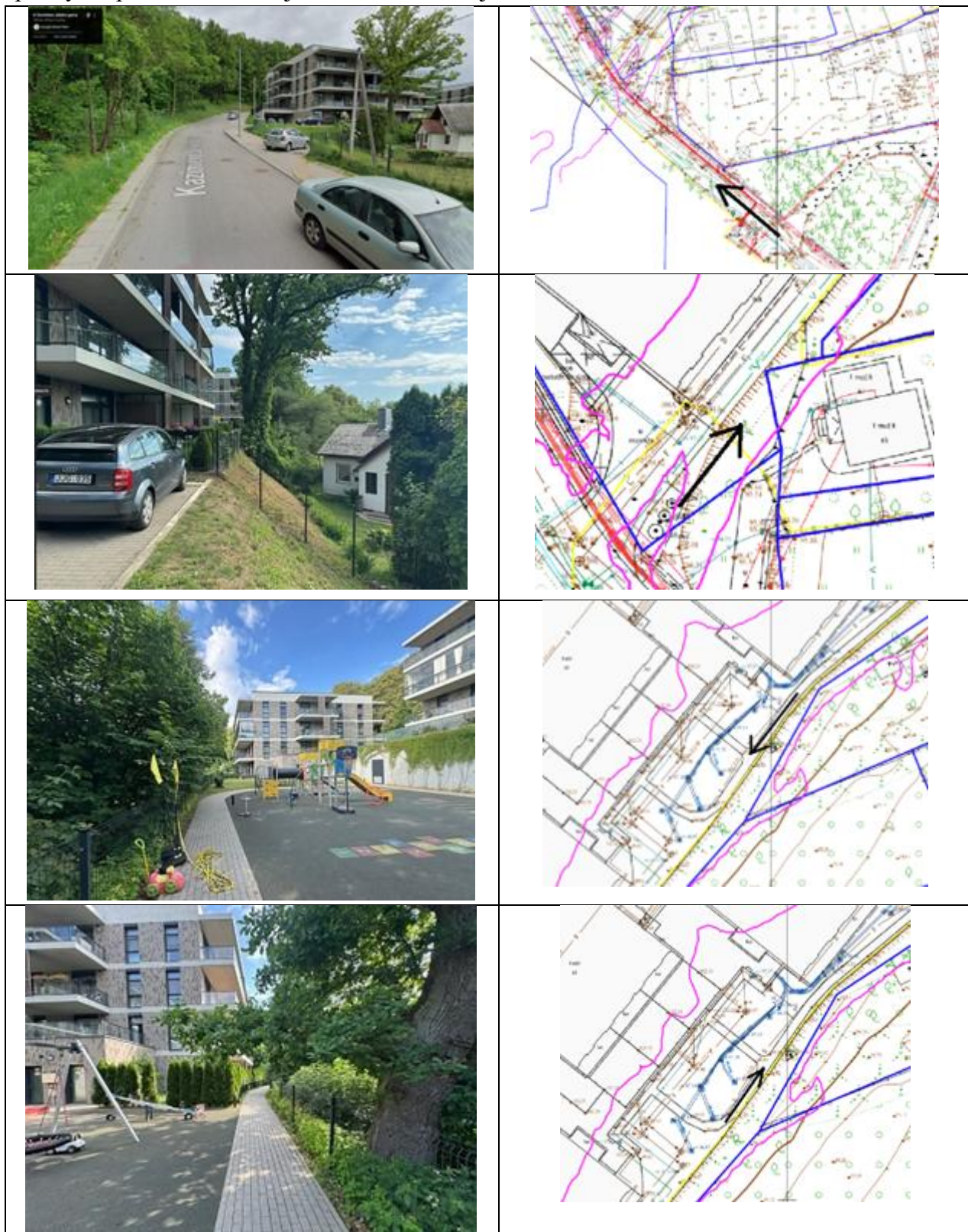
Atlikus charakteringų žemės paviršiaus taškų aukščio reikšmių vertinimą Bendrojo plano šlaitų sluoksniu sugretinime su teritorijos toponotauka, nustatyta, kad šiaurinė planuojamos teritorijos dalis ties Kazimiero Jelskio g. 65 žemės sklypu žemės paviršiaus reljefas yra perprofiluotas ir pakeistas iš esmės, sustumiant dirbtines sankasas dėl reljefo peraukštėjimo ir buvusio šlaito teritorijoje nėra nei vieno taško, kurio aukštis viršytų 6 metrus:



Topografinės nuotraukos sugretinimas su Bendrojo plano šlaitų sluoksniu

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Taigi, apibendrinus planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje Bendrojo plano Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai pažymėtą šlaitą, nustatyta, kad šlaitas nėra natūralus, jis iš esmės pakeistas vykdant statybas Kazimiero Jelskio g. 65 ir Kazimiero Jelskio g. 71,73 ir nebėra jokių požymių, numatytų Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 71 punkte, kurie darytų šį šlaitą saugotinu ir ribotų naują statybą numatytą Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2 punkte. Šias aplinkybes patvirtina ir vietoje atlikta fotofiksacija:



Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



Fotofiksacijos ir topografinės nuotraukos sugretinimas su Bendrojo plano šlaitų sluoksniu bei pažymėta fotofiksacijos vieta ir kryptimi

Taip pat, įvertinus tai, kad planuojamos teritorijos žemės sklypai Šaltūnų g. 7 ir Šaltūnų g. 5 yra užstatyti pastatais dar iki 1940 metų, todėl vadovaujantis Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 71.5.2 punktu ribojimas naujų pastatų statybai nėra taikomas griauant ar rekonstruojant esamus pastatus:

1) Šaltūnų g. 7:

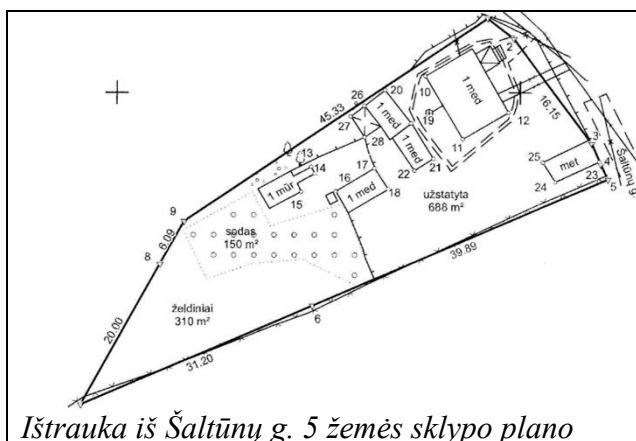
- Pastatas - Gyvenamasis namas, unikalus Nr.1094-0457-3017;
- Pastatas - Kiemo rūsys, unikalus Nr.1094-0457-3028;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1094-0457-3039;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1094-0457-3048;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1094-0457-3050;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1094-0457-3060;

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

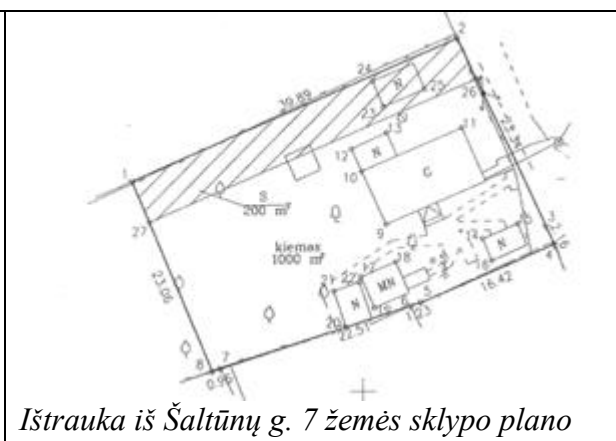
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, unikalus Nr.1094-0457-3082.

2) Šaltūnų g. 5:

- Pastatas - Gyvenamasis namas, unikalus Nr.1094-0457-2010;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1094-0457-2022;
- Pastatas – Garažas, unikalus Nr.1094-0457-2030;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1094-0457-2041;
- Pastatas - Kiemo rūšys, unikalus Nr.1094-0457-2052;
- Pastatas – Stoginė, unikalus Nr.1094-0457-2074;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1094-0457-2063;
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, unikalus Nr. 1094-0457-2085.



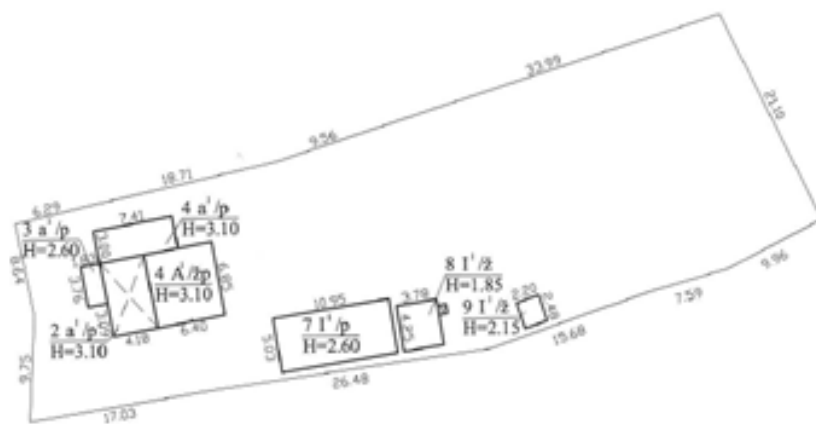
Ištrauka iš Šaltūnų g. 5 žemės sklypo plano



Ištrauka iš Šaltūnų g. 7 žemės sklypo plano

Taip pat, įvertinus tai, kad planuojamos teritorijos žemės sklypas Kazimiero Jelskio g. 61 ir gretimas sklypas yra užstatyti pastatais 1988-2000 metais, todėl vadovaujantis Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 71.5.2 punktu ribojimas naujų pastatų statybai nėra taikomas griauinant ar rekonstruojant esamus pastatus:

- Pastatas - Gyvenamasis namas, unikalus Nr.1098-8017-0007, statytas 1988 m.;
- Pastatas – Garažas, unikalus Nr.1098-8017-0029, statytas 2000 m.;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1098-8017-0032, statytas 1999 m.;
- Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus Nr.1098-8017-0046, statytas 1998 m.;
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, unikalus Nr. 1098-8017-0050, statyti 1979 m.



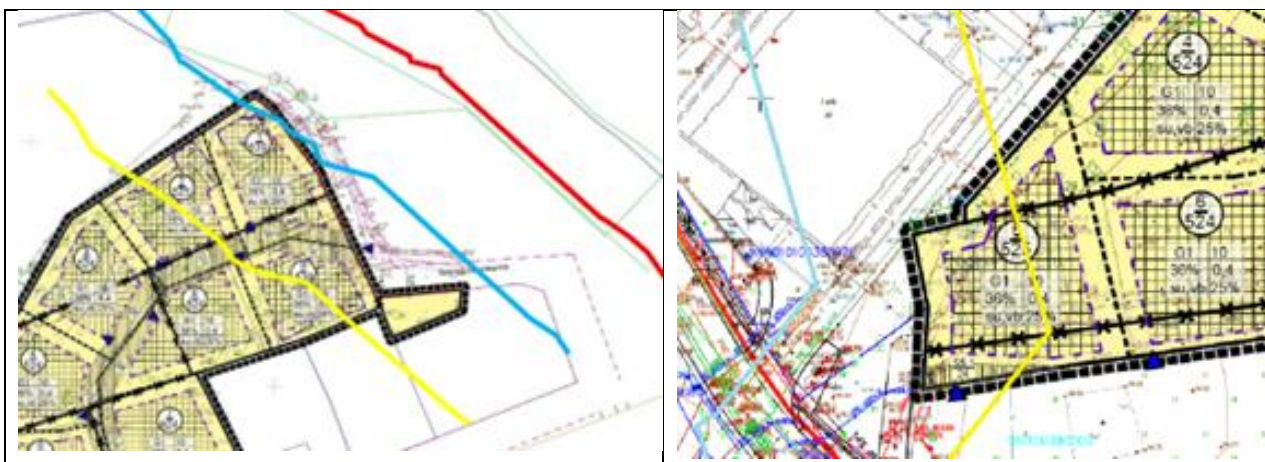
Ištrauka iš Kazimiero Jelskio g. 61 statinių kadastrinės bylos

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

2026 metų vasario mėnesį geodezininkas Saulius Radiulis (kval. paž. Nr. 1GKV-572) atliko šlaitų matavimus planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse bei parengė Šlaito pjūvių nustatymo schemą M1:500 (pridedama). Iš šių šlaitų tyrimų nustatyta, kad nei vienoje matuoto šlaito pjūvio vietoje, kurioje šlaito nuolydis didesnis nei 10°, nėra peraukštėjimo viršijančio 6 m. **Darytina išvada, kad planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių šlaitų, kaip yra apibrėžta Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte:**

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.1 punktas numato, kad šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000. Atsižvelgiant į tai, 2026 metų vasario mėnesį geodezininkas Saulius Radiulis (kval. paž. Nr. 1GKV-572) atlikdamas šlaitų matavimus planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse bei nustatė Neries upės šlaito viršutinės briaunos ribą bei 25 m ir 50 m zonų ribas ir jas pažymėjo Šlaitų pjūvių nustatymo schemoje M 1:500.

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2 punktas nustato, kad naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šiuo atveju atlikus sugretinimą detaliojo plano sprendinių su vietovėje nustatyta Neries upės šlaito viršutine briauna, konstatuotina, kad nuo jos atidėta 25 m zona nepatenka į detaliojo planu suplanuotą užstatymo zoną ir joje nėra numatyta naujų pastatų statyba, todėl detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2 punkto reikalavimus.



Detaliojo plano sprendinių sugretinimas su nustatyta šlaito 25 m (melsva) ir 50 m (geltona) zona

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.3 punkte nustatyta, kad užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą. Atlikus sugretinimą detaliojo plano sprendinių su vietovėje nustatyta šlaito viršutine briauna, konstatuotina, kad nuo jos į atidėtą 50 m zoną pilnai patenka Detaliojo planu planuojamas sklypas Nr. 1 ir iš dalies sklypas Nr. 2, sklypas Nr. 9 ir sklypas Nr. 5. Pažymėtina, kad šiuose naujai formuojamuose sklypuose yra esami pastatai.

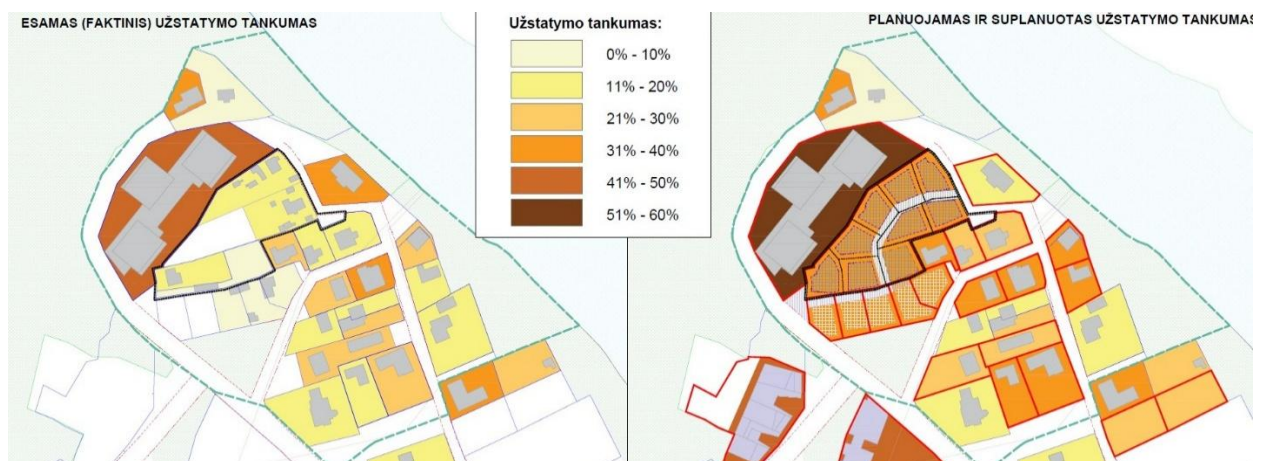
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



Šlaitų 25 m (melsva) ir 50 m (geltona) zonų nustatymo schemas M 1:500 ištrauka

Taip pat, detaliojo plano rengimo metu buvo išnagrinėta greta planuojamos teritorijos esantis užstatymas ir palyginti esami užstatymo rodikliai (UI, UT ir pastatų aukščio) su detalioju planu nustatomais rodikliais ir įvertintas vizualinis poveikis miestovaizdžiui.

Esamas **užstatymo tankumas** nagrinėjamoje teritorijoje siekia iki 60 procentų. Detalioju planu planuojamas 36 procentų užstatymo tankumas yra mažesnis už vidutinį ir neviršija susiklosčiusio urbanistinio konteksto. Nagrinėjamoje teritorijoje išanalizavus esamą (faktinį) ir detaliesiais planais nustatytą galimą užstatymo tankumą, suskaičiuota, kad 13 į nagrinėjamos teritorijos ribas patenkančių esamų ir suplanuotų sklypų yra arba nustatytas galimas užstatymo tankumas nuo 31 iki 40%, 5 sklypams nuo 21 iki 30%, 5 sklypams nuo 11 iki 20%, 1 sklypui iki 10% ir 1 sklypui nuo 51 iki 60%. Nustatyta, kad daugiausia sklypų yra 31 - 40% užstatymo tankio, todėl planuojamiems sklypams nustatomas 36% užstatymo tankumas atitinka susiformavusį užstatymo tankumo kontekstą:



SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:

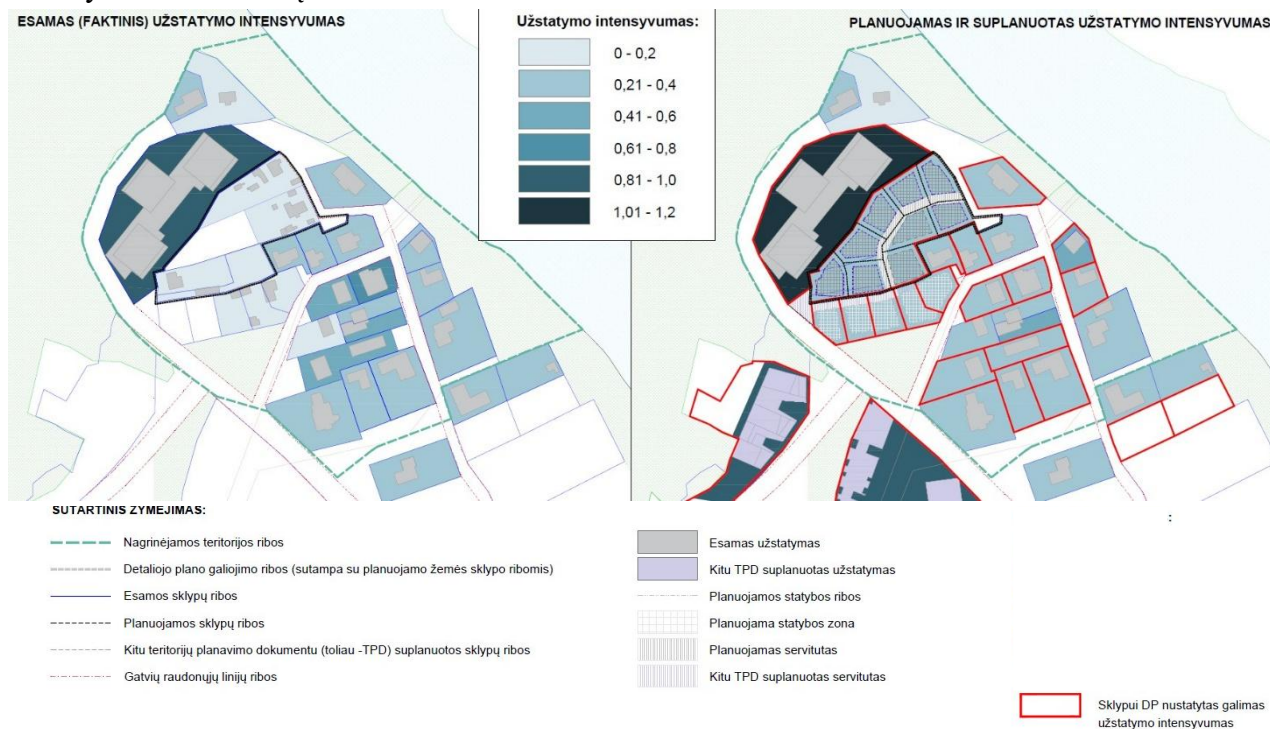
- Nagrinėjamos teritorijos ribos
- Detaliojo plano galiojimo ribos (sutampa su planuojamo žemės sklypo ribomis)
- Esamos sklypų ribos
- Planuojamos sklypų ribos
- Kitu teritorijų planavimo dokumentu (toliau - TPD) suplanuotos sklypų ribos
- Gatvių raudonųjų linijų ribos

- Esamas užstatymas
- Planuojamas užstatymas
- Kitu TPD suplanuotas užstatymas
- Planuojamos statybos ribos
- Planuojama statybos zona
- Planuojamas servitutas
- Kitu TPD suplanuotas servitutas

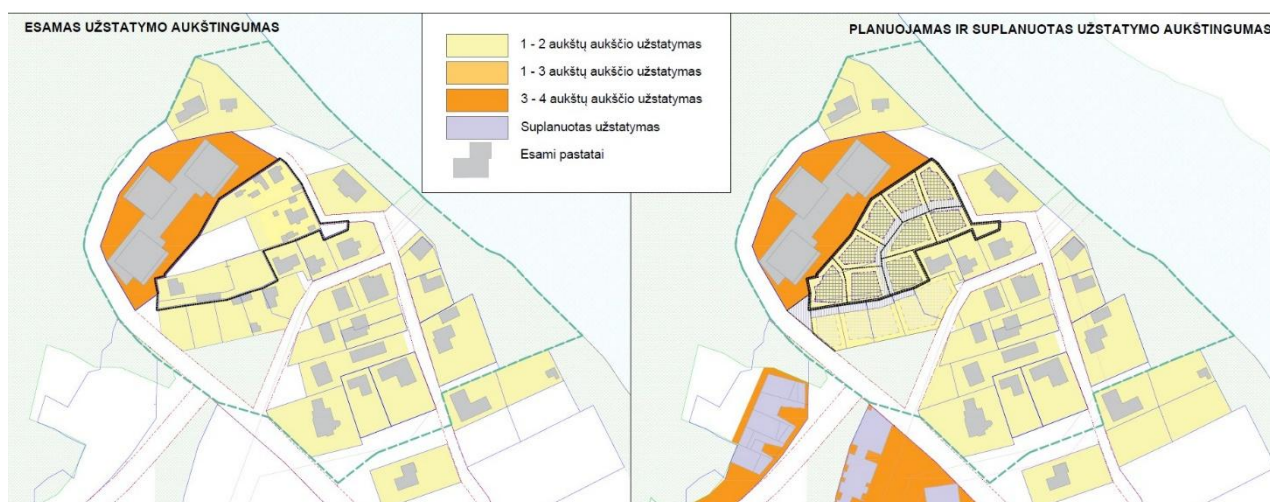
- Sklypai DP nustatytas galimas užstatymo tankumas

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Esamas **užstatymo intensyvumas** nagrinėjamoje teritorijoje yra iki 1,2. Detaliuoju planu planuojamas 0,4 užstatymo intensyvumas yra mažesnis už vidutinį ir neviršija susiklosčiusio urbanistinio konteksto. Nagrinėjamoje teritorijoje išanalizavus esamą (faktinį) ir detaliaisiais planais nustatytą galimą užstatymo intensyvumą, suskaičiuota, kad 21 sklypo užstatymo intensyvumas yra esamas arba suplanuotas DP nuo 0,21 iki 0,4. Tik 4 sklypų užstatymo intensyvumas kitoks. Užstatymo intensyvumo analizės išvada: nustatomas 0,4 užstatymo intensyvumas planuojamuose sklypuose atitinka nagrinėjamoje teritorijoje susiformavusį užstatymo intensyvumo kontekstą:



Esamas užstatymo aukštingumas nagrinėjamoje teritorijoje svyruoja nuo 1 iki 4 aukštų. Detaliuoju planu planuojamas nuo 1 iki 2 aukštų aukštingumas yra mažesnis už vidutinį ir neviršija susiklosčiusio urbanistinio konteksto:



Taigi, detaliuoju planu nustatomi užstatymo rodikliai (UI, UT ir pastatų aukštis) nedaro neigiamo poveikio miestovaizdžiui bei atitinka susiklosčiusį urbanistinį kontekstą ir Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.3 punkte nustatytus reikalavimus.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

Lyginamosios užstatymo rodiklių (UI, UT ir pastatų aukščio) schemos pateikiamos detaliojo plano sprendinių dalies prieduose.

Be to, rengiant detalų planą buvo įvertinti šalia planuojamos teritorijos 2015 m. lapkričio mėn. UAB „GEOPRA“ atlikti inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, o 2024 metais atlikti inžineriniai geodeziniai (situacijos ir šlaitų) matavimai bei atliktas vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimas. Visais šiais tyrimais buvo nustatyta, kad detaliojo plano sprendiniais suplanuotas užstatymas nedarys neigiamos įtakos kraštovaizdžiui ir neviršys susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrų, todėl detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.3 punkto reikalavimus.

Pagal Bendrojo plano brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai Nr. 34 nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į II ir III viršsalpinių terasų zoną:



Bendrojo plano aiškinamajame rašte atskiri apsaugos ir tvarkymo reikalavimai nustatyti salpinėms terasoms ir I viršsalpinėms terasoms. II ir III viršsalpinėms terasoms analogiškas specialusis apsaugos ir tvarkymo reglamentas nenustatytas, todėl vien dėl planuojamos teritorijos patekimo į II ir III viršsalpinių terasų zoną Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas jai netaikomas.

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į 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). Tačiau apie 50 m atstumu šiaurės rytų yra Natura 2000 objektas – Neries upė, apie 40 - 60 m šiaurės vakarų ir vakarų kryptimi yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorija, todėl planuojant teritoriją ypatingas dėmesys skiriamas gamtos apsaugai ir natūralios ekosistemos palaikymui, gamtinių vertybių puoselėjimui. Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

4.1.8 Geologinės sąlygos

Vadovaujantis 2026-01-01 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 46854236 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1 Rengiant planavimo dokumentus panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A(kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

4.1.8.2 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.

4.1.8.3 Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių, kurių registracijos Nr. 157 (3A), 141 (3B), 142 (3B), 143 (3B), 157 (3B), 159 (3B) vandenviečių apsaugos juostas. Artimiausia požeminio vandens Vingio požeminio vandens vandenvietė (Registracijos Nr. 157) nuo analizuojamos teritorijos nutolusi apie 800 m. Ši vandenvietė priklauso II grupės pusiau uždarams vandenvietėms, atviresnių prieupinių IIb² pusiau uždarytų prieupinių vandenviečių pogrupiui, eksploatuojančios daugiasluoksnių storių vandeninguosius sluoksnius, mažiau izoliuotus nuo paviršinių vandens šaltinių. Planuojamoje teritorijoje taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos - planuojamame sklype nustatomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos specialiosios sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

4.1.8.4 Papildomai buvo įvertinti šalia planuojamos teritorijos daryti tyrimai: 2015 m. lapkričio mėn. UAB „GEOPRA“ parengti Planuojamų statyti daugiabučių gyvenamųjų namų Šaltūnų g. Vilniaus m. sav., projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, priskirti III geotechninei kategorijai, kuriuose išnagrinėta geologinė sandara, hidrogeologinės sąlygos, gruntų sudėtis ir inžineriniai geologiniai sluoksniai, gruntų fizikinės ir mechaninės savybės, geologiniai procesai ir reiškiniai. Atliktų tyrimų išvados ir rekomendacijos: 1) Projektuojamų pastatų viena statybos aikštelės dalis yra padengta 0,4 – 1,8 m storio piltiniu gruntu (tIV), kuris sudarytas iš smėlio, smėlingo dulkingo molio su juodžemio priemaiša, gręžinyje 11 su riedulių priemaiša. Kita aikštelės dalis iki 0,5 – 2,3 m gylio padengta deliuviu (dIV), kuris sudarytas iš smėlio, smėlingo dulkingo molio, smėlingo molingo dulkio su juodžemio priemaiša, gręžinyje 2 su riedulių priemaiša. Piltinis gruntas (IGS1) ir deliuvis (IGS2) yra nesusigulėję, pasižymi silpnomis stipruminėmis savybėmis, todėl pamatų pagrindu negali būti. Gręžinių 3 ir 5 vietose aikštelė buvo išlyginta, todėl piltinio ir deliuvinio grunto neliko. 2) Labai purus smulkusis (IGS3), purus smulkusis (IGS4) ir žvyringas smėliai (IGS7) pasižymi labai silpnomis ir silpnomis fizikinėmis mechaninėmis savybėmis, todėl pamatų pagrindu negali būti. 3) Projektuojant polinius pamatus jų laikomąją gebą skaičiuoti pagal statinio zondavimo duomenis. Pagal geologines (gana didelis piltinio ir deliuvio grunto storis ir iki vandens lygio birus smėlis) ir hidrogeologines (vandeningas smėlis ir vandeningi smėlio lėšiai) sąlygas, gręžtinių polių įrengimas be apsauginio vamzdžio neįmanomas, tikslingiausia būtų įrengti CFA tipo (betonas paduodamas per grąžto vidurį) gręžtinius polius. 4) CFA gręžtinių polių įrengimą gali apsunkinti gręžiniuose 2 ir 11 piltiniame grunte ir deliuvyje sutikti pavieniai rieduliai. 5) Požeminis vanduo sutiktas visuose gręžiniuose, išskyrus gręžinius 9 ir 10, vanduo slūgso 1,5 – 4,3 m gylyje nuo esamo žemės paviršiaus. Vanduo talpinasi įvairiagrūdžiuose smėliuose bei dulkingame molyje. Sniego tirpsmo metu ir po ilgalaikių liūčių gruntinio vandens lygis gali pakilti. 6) Dulkingas molis pasižymi tiksotropinėmis savybėmis (jautrus mechaniniam poveikiui ir vibracijai). 7) Pagal vandens cheminės analizės rezultatus, vanduo nesudaro betonui ir metalui chemiškai agresyvios aplinkos (LSTEN 206-1/202). 8) Smėliai iki vandens lygio yra birūs.

4.1.8.5 Vadovaujantis LGT Inžinerinių geologinių sąlygų žemėlapiu (<https://lgt.lrv.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>) dalis planuojamos teritorijos patenka į sudėtingos inžinerinės sąlygos zoną, todėl 2026 m. kovo mėnesį buvo užsakyta ir UAB „Furgo Baltic“ atlikti

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

žvalgybinius geologinius tyrimus planuojamoje teritorijoje ir gretimame žemės sklype Šaltūnų g. 11 bei pateikė šias išvadas ir rekomendacijas (žr. pridedamą Žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita Nr. 26040-291014):

- technogeninis gruntas (1 IGS), kuris sudarytas iš užpildo/permaišyto dirvožemio bei smėlingo dulksnio su žvyro ir gargždo priemaiša, užfiksuotas ties gręžiniais Gr.1 - Gr.4 iki 0,5–1,7 m gylio. Šis, antropogeninės veiklos suformuotas gruntas, pasižymi itin kintamomis ir sunkiai prognozuojamomis fizikinėmis – mechaninėmis savybėmis;
- gręžiant gręžinius iki 3,0–5,0 m gylio požeminis podirvio tipo vanduo sutiktas smėlyje ties gręžiniu Gr.3 1,7 m gylyje nuo žemės paviršiaus (ties alt. 93,0 m). Atkreipiamas dėmesys, jog podirvio vanduo yra laikinojo tipo, tad sausuoju laikotarpiu gali išdžiūti. Pavasario polaidžio, ilgalaikių ar trumpalaikių intensyvių liūčių metu, smėlyje vandens lygis gali pakilti aukščiau, nei išmatuota tyrimų metu, o virš molingo grunto, gali laikinai kauptis podirvio vanduo;
- tirtoje teritorijoje ir jos gretimybėse yra pietrytinės ekspozicijos šlaitas, kuris yra Neries upės slėnio dalis. Šlaito stačiausios dalies nuolydis svyruoja 13 – 47° intervale. Pavasario polaidžio, ilgalaikių ar trumpalaikių intensyvių liūčių metu suaktyvėjus eroziniam procesams, galimas šlaito destabilizavimas dėl apatinės dalies išerozėjavimo. Lauko darbų metu jokie vykstantys geologiniai procesai ar reiškiniai nepastebėti;
- žvalgybiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai negali būti pagrindu ruošiant techninį projektą. Šiam projektui parengti reikia atlikti projektinius inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus.

4.1.9 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2025-12-17 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 46353309 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš dviejų esamų 200 m. pasiekiamumo zonoje esančių hidrantų. Jie yra prie Kazimiero Jelskio gatvės, vienas – šiaurinės vakarinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos, kitas – pietinėje pusėje. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose.



Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850

4.1.9.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

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

Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros 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

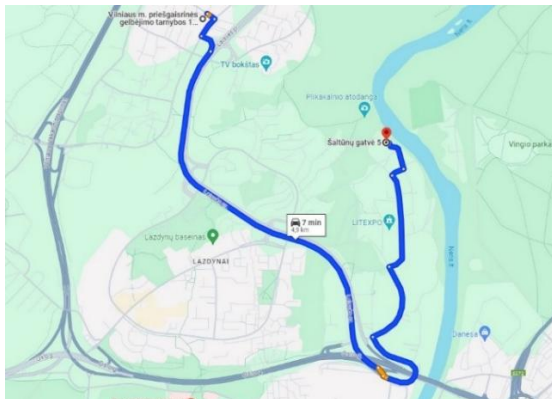
4.1.9.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo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

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti 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 privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis 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. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti 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 kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu:

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850



Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 1-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas R. Jankausko g. 2. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4,9 km, atvykimo laikas apie 7 min.:

4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2025-12-30 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 46784038 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 užstatymas numatomas iki 10 m, iki 2 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 105,8 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

PRIDEDAMA:

- 1) Šlaitų pjūvių nustatymo schema M1:500;
- 2) Žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita Nr. 26040-291014;
- 3) Dvibučių kvartalo Šaltūnuose urbanistinė studija 2025 m.;
- 4) Sklypų dydžių schema;
- 5) Užstatymo tankumo lyginamoji schema;
- 6) Užstatymo intensyvumo lyginamoji schema;
- 7) Užstatymo aukštingumo lyginamoji schema;
- 8) Užstatymo morfotipų schema;
- 9) Viešųjų ir privačių erdvių schema;
- 10) Želdinių arboristinis vertinimas;
- 11) Ažuolo būklės tyrimų ataskaita.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Šaltūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0038:61), Šaltūnų g. 7 (kad. Nr. 0101/0038:94), Šaltūnų g. 7A (kad. Nr. 0101/0038:190), K. Jelskio g. 61 (kad. Nr. 0101/0038:261), sklype (kad. Nr. 0101/0038:161) ir sklype (kad. Nr. 0101/0038:262) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-850