

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-24-1000.

Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 48 (kad. Nr. 0101/0165:611) sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu yra rengiamas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 16 d. įsakymu Nr. A30-2359/24 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 48 (kadastru Nr. 0101/0165:611) inicijavimo sutarties pagrindu“.
2. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, patvirtinta 2024 m. rugsėjo 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-2359/24;
3. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, 2024-09-23 Nr. A615-95/24;
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-09-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. A676-121/24(2.15.1.21ETPS);
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24434002;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-12-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27025735;
7. VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-12-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27311871;
8. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2024-12-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG26956004;
9. Lietuvos kariuomenės 2025-03-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31048056.

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: nekeičiant žemės naudojimo paskirties padalyti žemės sklypą (kadastru Nr. 0101/0165:611) į atskirus sklypus bei nustatyti sklypų teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Nagrinėjama teritorija: teritorija, ribojama inžinerinio komunikacijos koridoriaus Raipolio g. iš šiaurės, antropogeninių komponentų (esamas užstatymas) iš pietų ir vakarų.

Planuojamos teritorijos plotas: apie 0,2166 ha

Papildomi planavimo uždaviniai: išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui; numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų ir kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; esant poreikiui numatyti žemės

paėmimą visuomenės poreikiams pagal Žemės įstatymo 45 straipsnyje nurodytus reikalavimus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti;

Papildomi reglamentai: aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai; teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; automobilių saugyklų išdėstymas; atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas; planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai; siūlomas pastatų išdėstymas; prireikus – konkrečios Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti skirti sprendimai ir jų įgyvendinimo priemonės; priklausomųjų želdynų išdėstymas; kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių gamtinių elementų, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai; vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 2 dalimi, gali būti nustatomi kiti papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

1. Bendroji charakteristika



Situacijos schema. Šaltinis www.regia.lt

Planuojama teritorija dalis ribojasi:

- iš šiaurinės pusės ribojasi su Raipolio g ir žemės sklypu, unikalus Nr.0101-0165-0629, kuriame yra įrengti priešgaisriniai rezervuarai;
-
- iš rytų pusės ribojasi su laisva valstybine žeme (LVŽ);
- iš pietų pusės ribojasi su žemės sklypu, kadastro Nr. 0101/0165:609;
- iš vakarų pusės – su žemės sklypais (Petešos g.), kadastro Nr. 0101/0165:990, 0101/0165:988.

Žemės sklypo Raipolio g. (pagal NTR išrašą Bališkių k.), kad. Nr. 0101/0165:611 pagrindinė naudojimo paskirtis kita, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

2.3. Susisiekimo sistema

Į planuojamą žemės sklypą patenkama tiesiai iš Raipolio gatvės, kuriai nustatytos gatvės raudonosios linijos. Automobiliai parkuojami savame sklype.

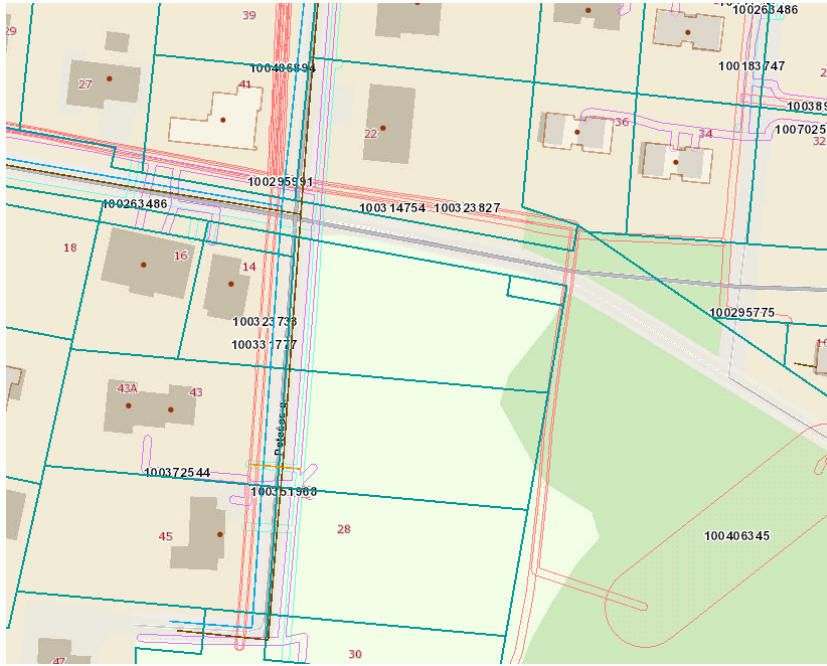
2.4. Inžinerinė infrastruktūra

Nagrinėjama teritorija yra dalinai aprūpinta inžineriniais tinklais.

Iki planuojamo sklypo yra nutiesti elektros, geriamo vandens, dujotiekio, buitinių nuotekų tinklai. Planuojamas žemės sklypas Raipolio g. patenka į įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 48 (kad. Nr. 0101/0165:611) sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu

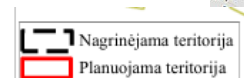
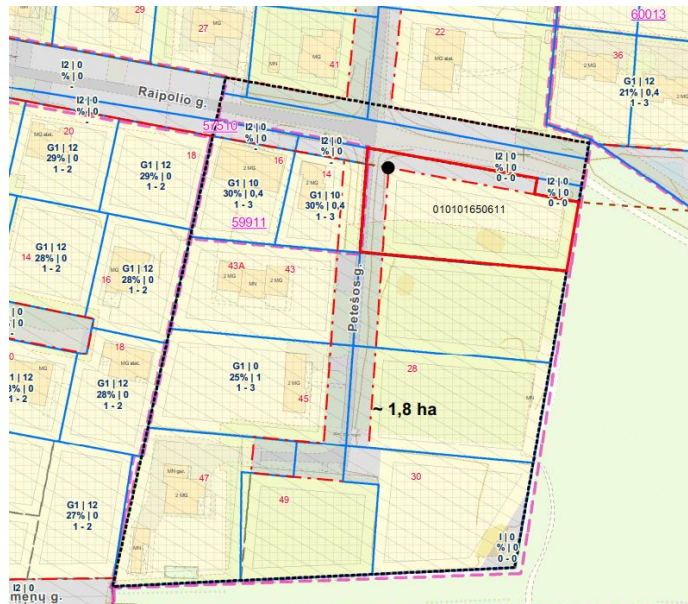


Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šaltinis www.regia.lt

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija užima apie 1,8 ha teritoriją.

Planuojama teritorija – žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0165:611, Raipolio g.
Žemės sklypo plotas – 2166 m².



Nagrinėjama teritorija

Urbanistinė struktūra

Nagrinėjama teritorija yra vietovės lygmens urbanistinė struktūra. Urbanizuotos teritorijos vystomos taikant kompaktiškumo principus, užtikrinant gyvenimo kokybę, tinkamus paslaugų pasiekiamumo ir gyventojų judumo parametrus, formuojama užbaigta urbanistinė struktūra, turinti privalomąją žaliają, socialinę, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972 (Reg. Nr. T00086338) nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną BLŠ-5-1.

Nagrinėjamos teritorijos funkcinė zona yra mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona.

Nagrinėjamoje teritorijoje dauguma sklypų suformuoti ir įregistruoti kaip kitos paskirties sklypai. Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Rytinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje yra laisvos valstybinės žemės, nesuformuotos atskirais sklypais.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą nagrinėjamoje teritorijoje yra galimi šie teritorijos naudojimo tipai: **GV – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai**; GM – mišri gyvenamoji teritorija; ZS – sodininkų bendrijų teritorija; PA – paslaugų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija.

Teritorijoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai: **G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**; K – komercinės paskirties objektų teritorijos; V – visuomeninės paskirties teritorijos; R – rekreacinės teritorijos; B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo teritorijos); I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – atskirų želdynų teritorijos.

Pagal Vilniaus miesto teritorijos BP sprendinius teritorijai taikomi šie reikalavimai:

- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -12 m;
- didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -3;
- užstatymo tipas - su (sodybinis užstatymas, buvęs - vd) ;
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -0,4;
- didžiausias leistinas sklypo tankis – 40%;
- mažiausias sklypo plotas naujai statybai – 400 kv. m;
- didžiausias būstų skaičius sklype – 2;
- didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) - 40%;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (kv. m) -500.

Funkcinei zonai BLŠ-5-1 taikomi tekstiniai reglamentai:

32 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

33 - teritorijai ar jos daliai (pagal BP Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti

Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Planuojama teritorija yra 148 m nuo šlaito apatinės briaunos, todėl jai netaikomas 33 tekstinis reglamentas.

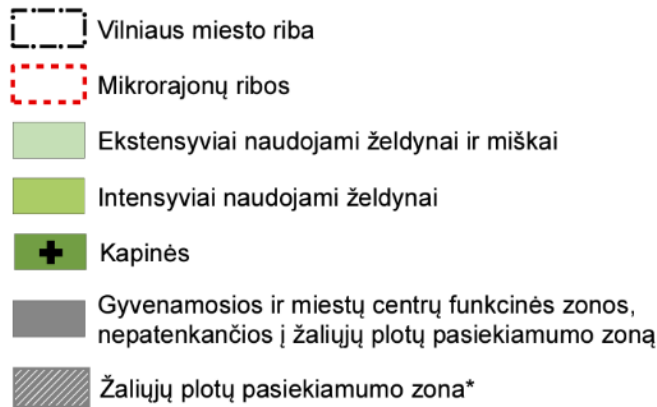


Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Pagrindinis brėžinys

Želdynai - vertinant teritorijoje ir gretimybėse esančius želdynus, jų pasiekiamumas yra užtikrinamas. Nagrinėjama teritorija (Bendrajame plane pažymėta BLŠ-5-1) patenka į žaliųjų plotų iki 200 m pasiekiamumo spinduliu zoną. vakarinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje yra želdynų funkcinė zona MAČ-2-3, kurios pasiekiamumas ~ 250 m.



Želdynų pasiekiamumo brėžinys



*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:
•iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;
•iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui.



Atliekų tvarkymas

Konteineriai buitinėms atliekoms numatomi statyti naujai suformuotose namų valdose, privažiavimo požiūriu patogioje vietoje. Antrinių žaliavų (popieriaus, stiklo, plastmasės) surinkimo konteineriai numatomi statyti kvartalo vidinės gatvės raudonosiose linijose. Antrinių žaliavų surinkimo konteinerių vieta bus tikslinama įgyvendinant detaliojo plano sprendinius. Buitinės atliekų saugyklos bus įrengiamos vadovaujantis STR.2.02.01:2004 skirsnio XV punkto 259 reikalavimais.

Socialinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje yra susiformavusi mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, kurioje nėra socialinių objektų, tačiau ji nėra toli nutolusi nuo rajone esančios socialinės infrastruktūros objektų. Artimiausias prekybos centras – Lentvario ir Paluknio gatvių sankryžoje, maždaug už 700 metrų.

Susisiekimas su visuomeniniais mokslo, kultūros ir kitais socialiniais objektais yra išspręstas. Artimiausia viešojo transporto stotelė – maždaug 500 metrų atstumu nuo planuojamo sklypo.

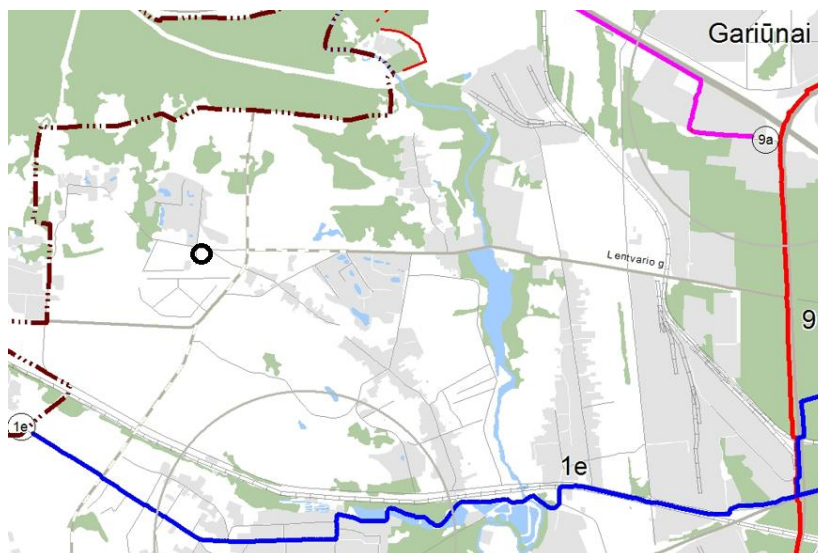
Aplinkinė teritorija yra išvystyta, palaipsniui užstatomi mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų pastatų kvartalai, todėl detaliojo plano koregavimo tikslas padalyti sklypą į mažesnius sklypus nedarys neigiamos įtakos aplinkinei teritorijai.

Išvada: Įvertinus nurodytą informaciją galima daryti išvadą, jog detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedarys neigiamos įtakos aplinkai. Planuojamą teritoriją supančioje aplinkoje vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais yra suplanuota visa viešoji, socialinė, inžinerinė ir kita infrastruktūra, kuri bus palaipsniui įgyvendinta.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

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

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856.

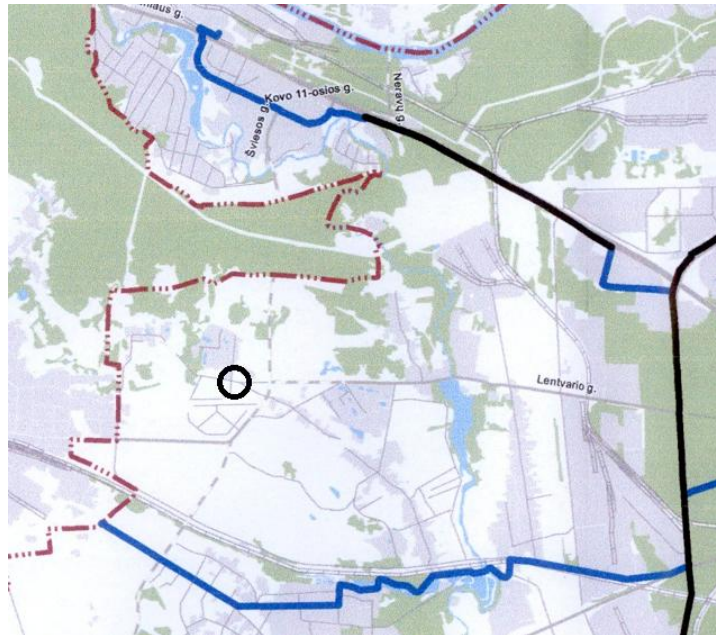


Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano

Ties planuojama teritorija pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą nėra suprojektuota dviračių takų.

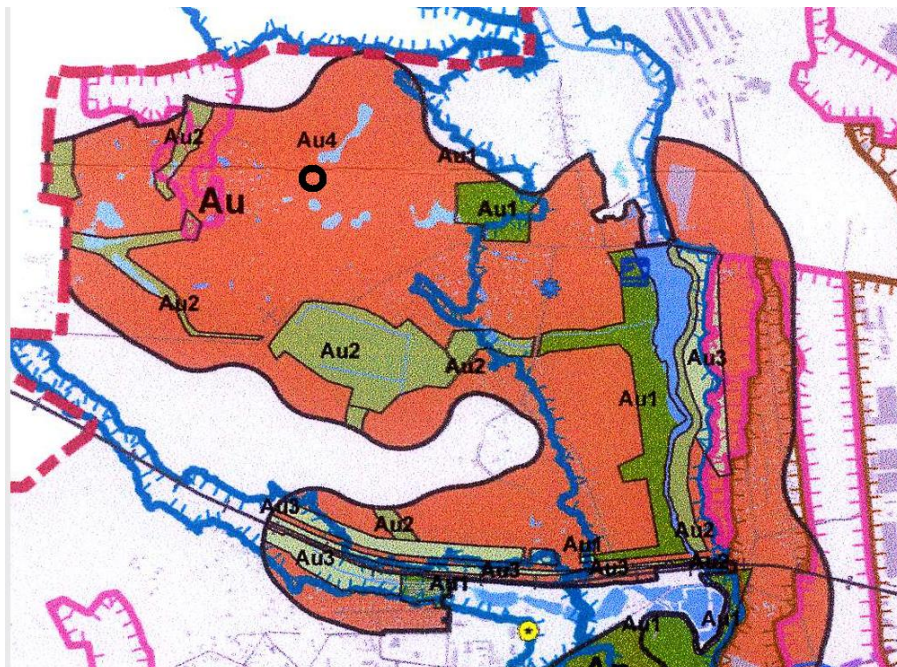
3. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572

Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis patvirtinta 2013 m. gruodžio 11 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1572. Specialiojo plano koncepcijoje dviračių takų plėtra į Raipolio gatvę nėra planuojama.



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai pritarta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 18 d. sprendimu Nr. 1-1898.

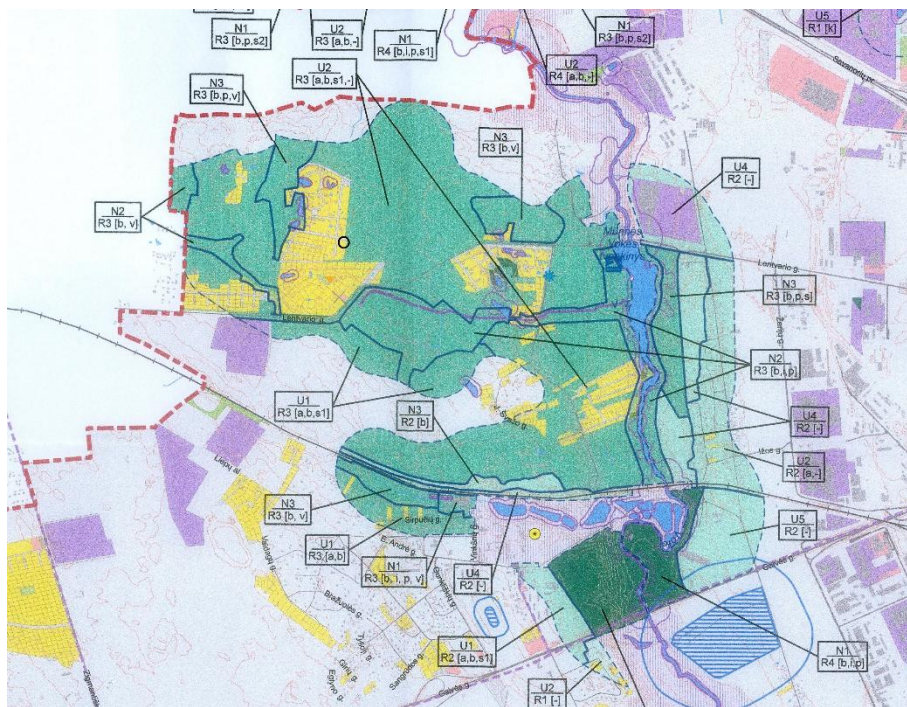
Vadovaujantis koncepcijos sprendiniais planuojama teritorija patenka į Au4 urbanizuotų teritorijų, nutolusių nuo miesto centro zoną.

Siūlomas rekreacijos teritorijų naudojimas pagal veiklos pobūdį ir intensyvumą – gali būti pritaikoma intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai. Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos (teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimų aikštelėms).

Planuojami sklypai nepritaikyti rekreacijai, pagal žemės naudojimo būdą yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

5. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas patvirtintas 2015 m. kovo 18 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-2285.



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


Pagal Vilniaus miesto telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius nagrinėjami sklypai patenka į vienbučių ir dvibučių pastatų statybos teritoriją.

6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00082128

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą, patvirtintą 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525, nagrinėjama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną.



Ištrauka iš atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano

3. ŠILDYMO DEGINANT GAMTINES DUJAS ZONA	
	<p>3.1. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas.</p> <p>3.2. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą nagrinėjama šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).</p> <p>3.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių.</p> <p>3.4. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdžius esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įrengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.</p>

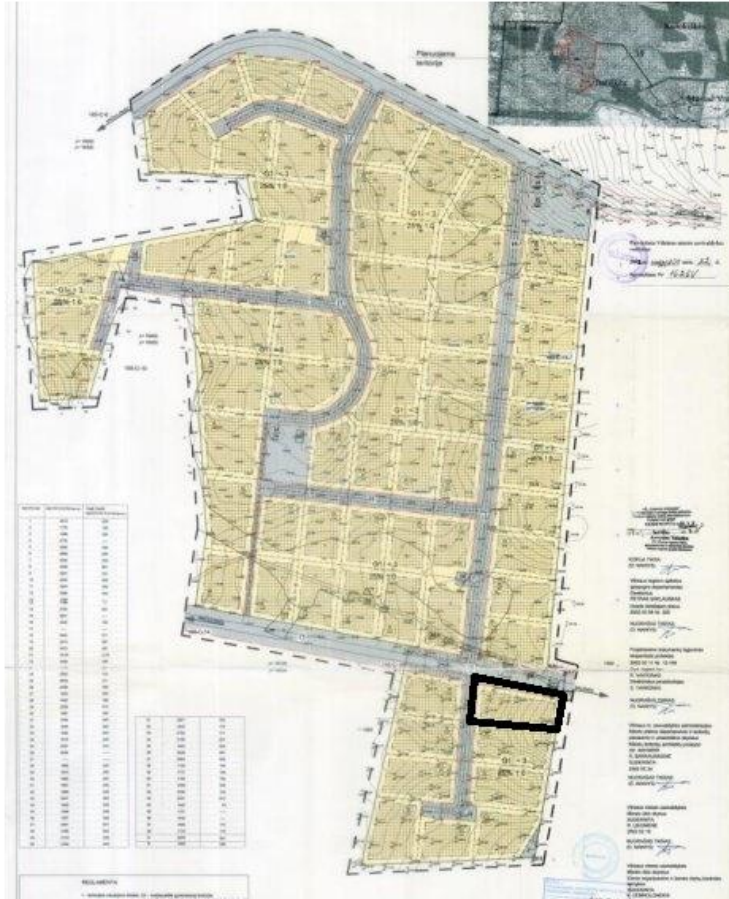
7. Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detalusis planas

Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detalusis planas patvirtintas 2002 m. rugpjūčio 22 d. Vilniaus miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 1626V.

Detaliojuoju planu buvo suformuoti 68 žemės sklypai – vienbučių gyvenamųjų pastatų statybai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriui.

Nustatyti šie pagrindiniai žemės naudojimo reglamentai žemės sklypams: užstatymo tankis 25%, užstatymo intensyvumas 1,0.

Detaliajame plane buvo numatyta, jog statinių aukštų skaičius $\leq 2+m$ (3 a.), aukštis nuo žemės paviršiaus –10 m.



Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detalusis planas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
<i>Sklypo plotas</i>	304 m ²
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Privalomi reikalavimai	

Statinių aukštis/altitudė	0
Užstatymo tankumas %	0
Užstatymo intensyvumas	0
Užstatymo tipas	-
Servitutas	-
Papildomi reikalavimai	
Aukštų skaičius	0
Statinių paskirtys	Inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	0
Žemės naudojimo apribojimai	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, kodas 101); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis, kodas 109); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis, kodas 149); Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsnis, kodas 106) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165); Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

Suplanuotas žemės sklypas Nr. 1 Raipolio gatvei (plotas 304 kv. m) bus perduotas Vilniaus miesto savivaldybei paramos sutartimi teisės aktų nustatyta tvarka.

Žemės sklypas Nr. 2

Bendri reikalavimai	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija vienučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Sklypo plotas	800 m ²
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)

<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Privalomi reikalavimai	
<i>Statinių aukštis/altitudė</i>	10,00/180.50
<i>Užstatymo tankumas %</i>	31
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	0,3
<i>Užstatymo tipas</i>	su (sodybinis)
<i>Servitutas</i>	-
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius</i>	2a.
<i>Statinių paskirtys</i>	Vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25%
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinės priemonės - 40% Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165); Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

Žemės sklypas Nr. 3

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
<i>Sklypo plotas</i>	842 m ²
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Privalomi reikalavimai	
<i>Statinių aukštis/altitudė</i>	10,00/178.00
<i>Užstatymo tankumas %</i>	31
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	0,3
<i>Užstatymo tipas</i>	su (sodybinis)
<i>Servitutas</i>	-
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius</i>	2a.
<i>Statinių paskirtys</i>	Vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25%
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinės priemonės - 40% Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165); Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

Žemės sklypas Nr. 4

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
<i>Sklypo plotas</i>	220 m ²
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Privalomi reikalavimai	
<i>Statinių aukštis/altitudė</i>	0

Užstatymo tankumas %	0
Užstatymo intensyvumas	0
Užstatymo tipas	-
Servitutas	<i>S4 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)215, Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 222, plotas 220 kv. m</i>
Papildomi reikalavimai	
Aukštų skaičius	0
Statinių paskirtys	Inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	0
Žemės naudojimo apribojimai	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, kodas 101); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis, kodas 109); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis, kodas 149); Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsnis, kodas 106) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165); Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

1. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai...“. 3m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo statybos zonos vidutinės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m, didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

2. Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos turi būti gautas besiribojančio

žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinis sutikimas (STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 1 punktas).

3. Numatant statybą inžinerinių tinklų apsaugos zonoje, tinklai turi būti apsaugomi arba iškeliami.

4. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

5. Planuojamoje teritorijoje sklypuose turi būti užtikrinta galimybė inžinerinių tinklų eksploatavimui, aptarnavimui, remontui ir tiesimui. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos, nustatytos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

6. Želdynų plotų procentas sklypo dalyje nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-894 ir jo pakeitimais. Priklausomieji želdynai gali būti įrengiami apželdinant stogus bei kompensuojami įrengiant vertikalųjį (fasadų, atraminių sienų, biokonstrukcijų ar k.t.) želdinimą, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu.

7. Detalusis planas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

8. Statiniai sklype išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai", STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintas "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti";

9. Detaliuoju planu suformuotų sklypų plotai ir ribos gali būti tikslinami atliekant tikslus atskirų sklypų kadastrinius matavimus.

10. Tikslios inžinerinių tinklų įrengimo ar pajungimo vietos tikslinamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

11. Suplanuotas žemės sklypas Nr. 1 Raipolio gatvei (plotas 304 kv. m) bus perduotas Vilniaus miesto savivaldybei paramos sutartimi teisės aktų nustatyta tvarka.

GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-12-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27025735.

Sklype užstatymo zona projektuojama pagal visus galiojančius priešgaisrinius reikalavimus. Numatoma, kad užstatymas tarp pastatų bus ne arčiau kaip 6 metrai, jei pastatai sklypuose bus I ugniai atsparumo klasės, 8 m, - jei - II („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė).

Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.).

Teritorijų planavimo priešgaisrinės saugos sprendiniai rengiami vadovaujantis Gaisrinės saugos teritorijų planavimo normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013 m. gruodžio mėn. 31 d. LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312.

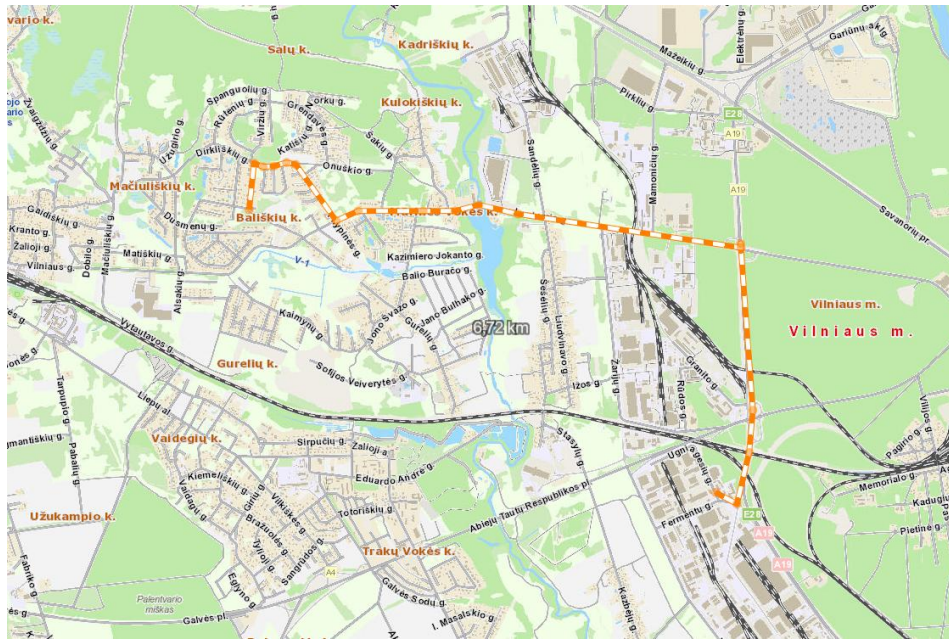
Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Aplink planuojamą teritoriją nėra įrengtų hidrantų. Greta esančiame žemės sklype, kad. Nr. 0101/0165:629, yra įrengtos vandens talpos gaisrų gesinimui, kurios užtikrins gaisrų gesinimą planuojamuose žemės sklypuose.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG 5-oji komanda Kirtimų g. 37, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 6,8 km).



Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapiu su atstumu iki Vilniaus miesto priešgaisrinės tarnybos 5-osios komandos Kirtimų g. 37

Strateginio poveikio aplinkai vertinimo procedūrų poreikis

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo “nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24434002 detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) *Įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija*

Planuojama teritorija dalis ribojasi:

- iš šiaurinės pusės ribojasi su Raipolio g ir žemės sklypu, unikalus Nr.0101-0165-0629, kuriame yra įrengti gaisriniai rezervuarai;
- iš rytų pusės ribojasi su laisva valstybine žeme (LVŽ);
- iš pietų pusės ribojasi su žemės sklypu, kadastro Nr. 0101/0165:609;
- iš vakarų pusės – su žemės sklypais (Petešos g.), kadastro Nr. 0101/0165:990, 0101/0165:988.

2) Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes

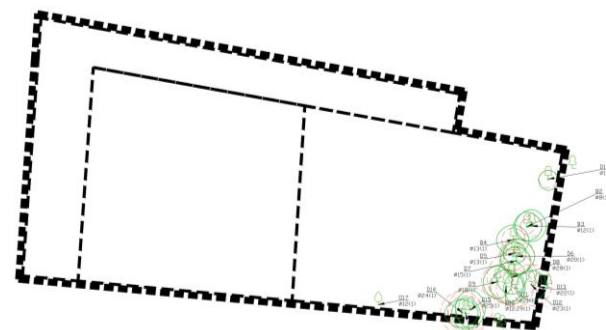
Vertinant teritorijoje ir gretimybėse esančius želdynus, planuojama teritorija patenka į pasiekiamumo zoną. Nagrinėjama teritorija (Bendrajame plane pažymėta BLŠ-5-1) patenka į žaliųjų plotų iki 350 m pasiekiamumo spinduliu zoną. Šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje yra želdynų teritorija BLŠ-2-2, kurios pasiekiamumas ~ 350 m nuo planuojamų sklypų, o vakarinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje yra želdynų funkcinė zona MAČ-2-3, kurios pasiekiamumas ~ 215 m.



Ištrauka iš Vilniaus m. teritorijos bendrojo plano

3) Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją.

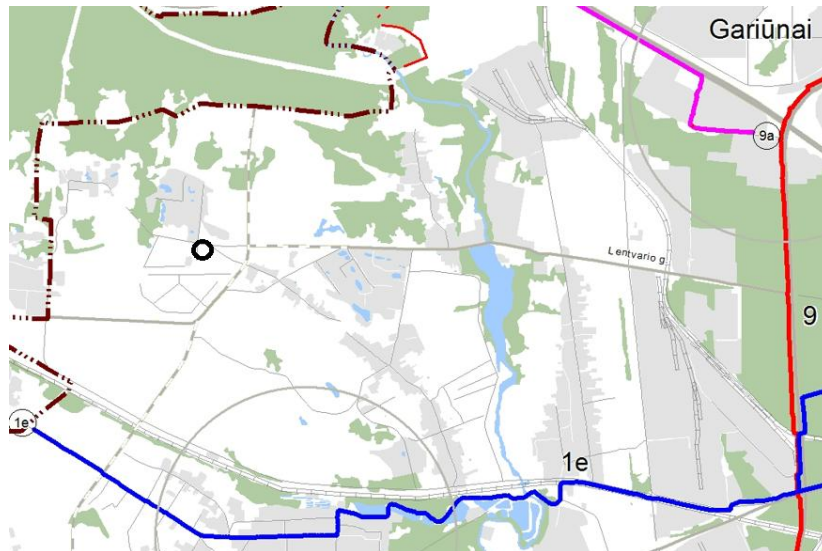
Nagrinėjamuose sklypuose 2025 m. atlikta medžių taksacija.



Medžių taksacijos brėžinys

4) Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856.



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano

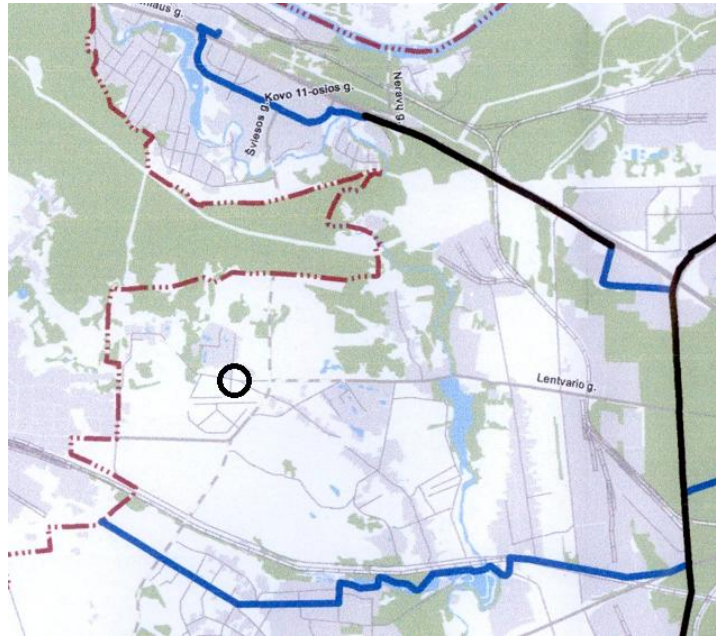
Ties planuojama teritorija pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą nėra suprojektuota dviračių takų.

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

Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis patvirtinta 2013 m. gruodžio 11 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1572.

Specialiojo plano koncepcijoje dviračių takų plėtra į Raipolio gatvę nėra planuojama.

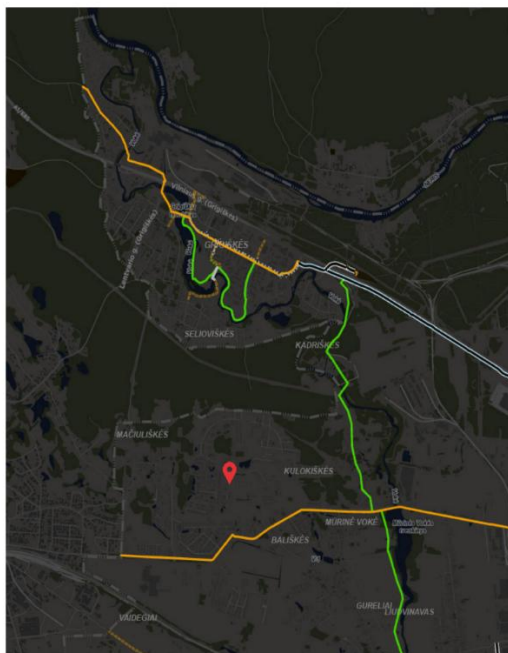
Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 48 (kad. Nr. 0101/0165:611) sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies

Pietinėje dalyje, nuo planuojamos teritorijos, Lentvario gatvėje yra numatoma dviračių transporto infrastruktūros plėtra iki 2030 „Naujai įrengiamos tarprajoninės DT (nuo 2023 iki 2030) 176,4 km „pagal Darnaus judrumo planą“.

Aplink planuojamą teritoriją nėra suprojektuota pėsčiųjų takų.



Sutartiniai ženklai:	Sutartiniai ženklai:
Dviračių trasos ir pėsčiųjų takai	... Lauko, miško keliuko danga
Planuojami statyti dviračių takai	Dviračių transporto infrastruktūros plėtra iki 2030 pagal Darnaus judrumo planą
2022 m. planai	Tarprajoninės DT (E2) 324,4 km
2023 m. planai	Esamos, etapiškai rekonstruojamos tarprajoninės DT 59,5 km
2024 m. planai	Šiuo, artimiausiu metu įrengiamos tarprajoninės DT (iki 2019) 12,9 km
2025 m. planai	Naujai įrengiamos tarprajoninės DT (nuo 2019 iki 2020) 23,7 km
Esami dviračių takai	Naujai įrengiamos tarprajoninės DT (nuo 2020 iki 2023) 51,9 km
— Raudonas asfaltas	Naujai įrengiamos tarprajoninės DT (nuo 2023 iki 2030) 176,4 km
— Juodas asfaltas	Pagrindinės rekreacinės DT (E2) 69,3 km
— Betonas	Esamos, etapiškai rekonstruojamos pagrindinės rekreacinės DT 18,7 km
... Akmeninis grindinys	Naujai įrengiamos pagrindinės rekreacinės DT (nuo 2023 iki 2030) 50,6 km
... Trinkelės	Dviračių trasos SP Nr.1-1856/2014.05.28
... Betono (šaligatvių) plytelės	Esamos
... Sutankinta skalda, žvyras, sutankintas gruntas	Projektuojamos
... Lauko, miško keliuko danga	

Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/>

Į planuojamus žemės sklypus patenkama iš Raipolio gatvės. Įvažiavimai į projektinius sklypus Nr. 2 ir Nr. 3 planuojami iš D kategorijos Raipolio gatvės, kuriai yra nustatytos gatvės raudonosios linijos.

Automobiliai parkuojami savuose žemės sklypuose.

Galima teigti, kad nagrinėjamoje teritorijoje autotransporto ryšiai yra puikiai išvystyti, pasiekiamumas taip pat yra patogus.

5) Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas

Nagrinėjama teritorija yra vietovės lygmens urbanistinė struktūra. Urbanizuotos teritorijos vystomos taikant kompaktiškumo principus, užtikrinant gyvenimo kokybę, tinkamus paslaugų pasiekiamumo ir gyventojų judumo parametrus, formuojama užbaigta urbanistinė struktūra, turinti privalomąją žaliąją, socialinę, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Nagrinėjamos teritorijos funkcinė zona yra mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona.

Nagrinėjamoje teritorijoje dauguma sklypų suformuoti ir įregistruoti kaip kitos paskirties sklypai. Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Rytinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje yra laisvos valstybinės žemės, nesuformuotos atskirais sklypais, kurioje bendrajame plane yra numatyta švietimo įstaigos statyba.

Pagal Vilniaus miesto teritorijos BP sprendinius teritorijai taikomi šie reikalavimai:

- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -12 m;
- didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -3;
- užstatymo tipas - su (sodybinis užstatymas);
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -0,4;
- didžiausias leistinas sklypo tankis – 40%;
- mažiausias sklypo plotas naujai statybai – 400 kv. m;
- didžiausias būstų skaičius sklype – 2.
- didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinės priemonės - 40%

Projektiniame sklype Nr. 2 numatoma maksimali statybos zona, leidžianti parinkti tinkamiausią vietą gyvenamojo pastato statybai ir įvertinti visus reikalavimus sklypo sutvarkymui. Sklype Nr. 3 statybos zona sumažinta išskiriant išsaugomus želdynus.

6) Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;

Kadangi planuojamas žemės sklypas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, tai viešosios bendramiestinės erdvės nėra planuojamos.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;

Teritorijoje nėra numatyta, planuojamų veiklų, kuriems reikėtų sanitarinės apsaugos zonos

8) *Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;*

Aplinkinėje teritorijoje yra nustiesti inžineriniai tinklai: elektra, dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, priklausantys Mačiuliškių individualių gyvenamųjų namų statybos bendrijai, prie kurių bus pajungti ir planuojami sklypai.

Susisiekimo komunikacijos išvystytos.

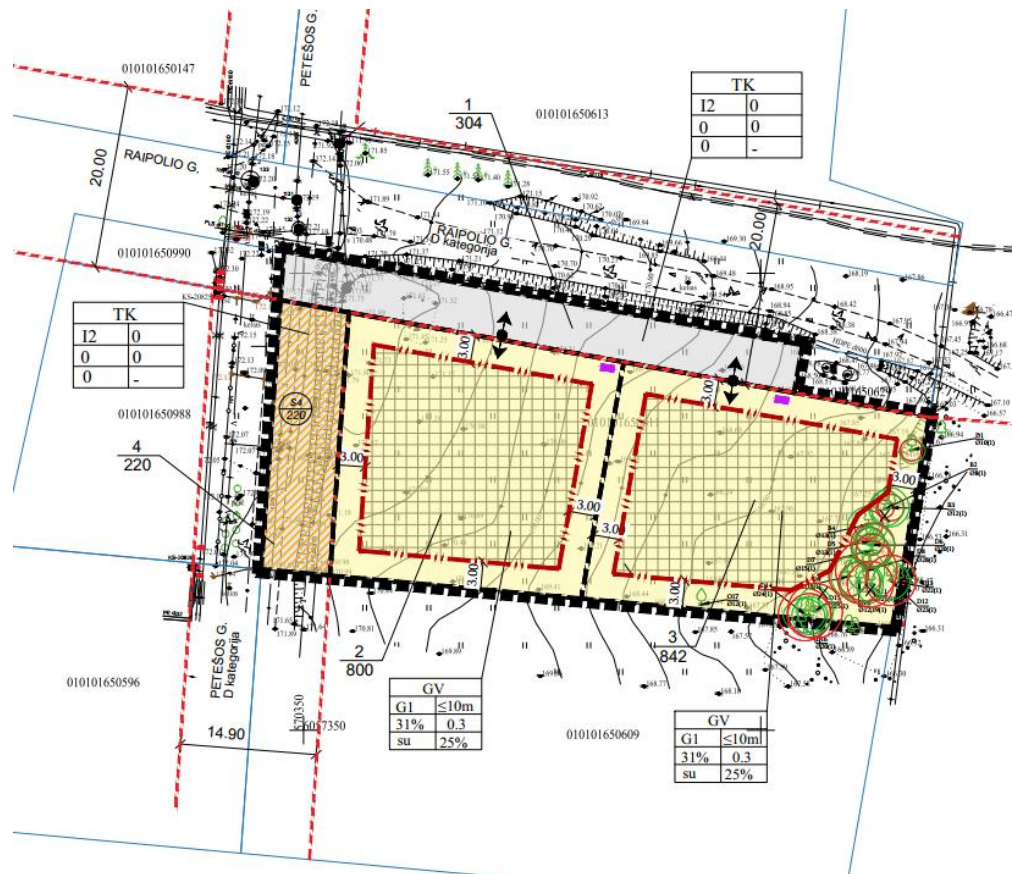
Pagal šildymo būdą planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną, tačiau siekiant mažinti klimato kaitą galimas alternatyvių, tokių kaip oras-vanduo, oras-oras šildymo būdo pasirinkimas.

Vandentiekio, buitinių nuotekų ir kitų inžinerinių tinklų pajungimui 2024-06-07 yra gautas Mačiuliškių individualių gyvenamųjų namų statybos bendrijos garantinis raštas.

9) *Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimus;*

Į planuojamus sklypus numatoma po vieną įvažiavimą į sklypą iš D kategorijos Raipolio gatvės, kuriai nustatytos 20 metrų pločio gatvės raudonosios linijos.

Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 48 (kad. Nr. 0101/0165:611) sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu



Rengiamo detaliojo plano brėžinio ištrauka

10) teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į Raipolio ir Petešos gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;

Rengiant detalų planą suplanuotas atskiras žemės sklypas Raipolio gatvei, kurio plotas 304 kv. m. Jis bus perduotas Vilniaus miesto savivaldybei paramos sutartimi teisės aktų nustatyta tvarka. Petešos gatvei suplanuotas 220 kv. m ploto žemės sklypas.

11) Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklavimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, 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";

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės rengiant detaliojo plano koregavimą nėra sprendžiamos.

12) Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 48 (kad. Nr. 0101/0165:611) sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu (registro Nr. T00057510) yra rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 16 d. įsakymu Nr. 30-2359/24 „Dėl leidimo koreguoti Teritorijos Mačiuliškių kaime, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 48 (kadastru Nr. 0101/0165:611) inicijavimo sutarties pagrindu“;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, patvirtinta 2024 m. rugsėjo 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2359/24;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, 2024-09-23 Nr. A615-95/24;
- Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu iki 2030 m.;
- Lietuvos Respublikos teises aktais ir projektavimo normomis.

13) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

14) Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

15) Užtikrinti teritorijų planavimo dokumentų viešumą;

Detaliojo plano koregavimas atliekamas bendraja tvarka, atliekant visas viešinimo procedūras.

16) Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvią energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, bus galima vykdyti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimą, pvz. saulės jėgaines ant stogų.

17) parengti Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, Lietuvos Respublikos miškų įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą, Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimą Nr.1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės,

patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“, kitus teisės aktus.

Rengiamas detaliojo plano koregavimas atitinka visus aukščiau išvardintus teisės aktus.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2024-12-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG26956004 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- 1) *Esamos būklės įvertinimo stadijoje atlikti teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymą. Įvertinti planuojamos veiklos galimus visuomenės sveikatos rizikos veiksnius ir atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").*

Teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Nagrinėjama teritorija ir aplinkinė teritorija jau yra užstatyta mažaaukščiais gyvenamaisiais vieno ar dviejų butų pastatais ir toliau plečiasi vadovaujantis parengtų teritorijų planavimo dokumentų pagrindu. Užstatoma nedidelio aukštingumo pastatais. Parengtuose ir patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose yra suplanuota susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių struktūra.

Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas Visuomenės sveikatos rizikos veiksnius apibrėžia kaip natūralius gamtos bei dirbtinius veiksnius, taip pat gyvenimo ir elgesio įpročius, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai. Rizikos veiksnių klasifikacija gali būti įvairi, priklausomai nuo to, koku aspektu juos skirstyti. Pagal veikimo trukmę rizikos veiksniai skirstomi į trumpalaikius, epizodinius ir ilgalaikius, pastoviai veikiančius, pagal charakteristiką aplinkos veiksniai pavojingi sveikatai – fizikiniai, socialiniai, ekonominiai, psichologiniai, biologiniai ir cheminiai. Vertinant nagrinėjamoje teritorijoje gyvenančių asmenų aplinkos kokybę sveikatos saugos aspektu galima teigti, kad teritorija yra pakankamai saugi. Joje nėra jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės objektų. Atsirasiančio automobilių stovėjimo vietos, nesukels žymaus automobilių srautų padidėjimo dėl būsimos veiklos jame. Planuojama veikla gali sukelti tik nežymius oro, triukšmo, vibracijos ar kitus kenksmingus fizikinius veiksnius, neviršysiančius ribinių verčių.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai, todėl geriamo vandens, buitinių nuotekų tinklų įrengimo kokybė, sudaranti tinkamas higienos sąlygas, yra užtikrinama visus inžinerinius tinklus valdančių ir eksploatuojančių įmonių.

Teritorija neturi alergiją sukeliančio ir toksinio poveikio.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka galiojančius higieninius, gaisrinės saugos reikalavimus, ekologinius reikalavimus teritorijų planavimui. Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinus apribojimus, sanitarines apsaugos zonas ir kitas apsaugos zonas. Detaliojo plano sprendiniai nepablogina naudojamų teritorijų bei kitų gretimų teritorijų naudojimo bei funkcionavimo sąlygų ir nenustato naujų joms funkcionuoti trukdančių ir teritorijoje ribojančių sanitarinių ar kitokių apsaugos zonų

- 2) *Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti taršos valdymo priemonės, kurios užtikrintų rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams. Gyvenamųjų/visuomeninės/rekreacinės paskirties teritorijų ir pastatų neprojektuoti tose teritorijose, kurių aplinka neatitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimų (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas).*

Planuojamuose žemės sklypuose būsimas užstatymas neviršys visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių, jie ir gretimų teritorijų aplinka atitinka visuomenės sveikatos saugos reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje nebus sanitarinių apsaugos zonų.

- 3) *Nurodyti esamas ir planuojamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas dėl sanitarinės apsaugos zonų ir išlaikyti jų tvarkymo režimą (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").*

Esamos ir planuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-12-11 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG27311871 reikalavimai:

- 1) *Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);*

Planuojamai teritorijai yra nustatomas apribojimas – aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

- 2) *Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.*

Planuojamuose sklypuose statinių aukštis neviršys 281 m altitudes.

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2025-03-03 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG31048056 reikalavimai:

- 1) *rengiant detalų planą vadovautis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendruoju planu;*

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktų reikalavimais, Vilniaus miesto teritorijos bendruoju planu ir kitais normatyviniais dokumentais.

- 2) *vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;*

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis, jo sprendiniai nepablogins Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre.

- 3) *vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas;*

Užstatymas planuojamoje teritorijoje ir būsimas sklypų apželdinimas nekliudys aviacijai.

- 4) *vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas;*

Detaliojo plano sprendiniuose nėra planuojama vėjo jėgainių statyba.

- 5) *planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių ir jo būsimų pakeitimų (<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=fxdp80pu>) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, kad planuojamame sklype yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus Antrame skirsnyje 135*

str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona.

Detaliojo plano sprendiniuose nėra planuojama vėjo jėgainių statyba.

Aprūpinimas inžineriniais tinklais

Planuojamame žemės sklype statant naują pastatą ar rekonstruojant esamą bus išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros ir dujotiekio tinklų.

Vandens tiekimas numatytas nuo esamų vandentiekio tinklų Petešos gatvėje, nuotekų nuleidimas numatytas į esamus nuotekų tinklus Petešos g., priklausančius Mačiuliškių individualių gyvenamųjų namų statybos bendrijai (jos sutikimas yra gautas).

Nagrinėjamam žemės sklypui Nr. 1 yra taikomi šie Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 apribojimai:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, kodas 101);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsnis, kodas 106);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis, kodas 109);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis, kodas 149);

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165);

Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

Nagrinėjamam žemės sklypui Nr. 2 yra taikomi šie Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 apribojimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165);

Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

Nagrinėjamam žemės sklypui Nr. 3 yra taikomi šie Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 apribojimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165);

Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

Nagrinėjamam žemės sklypui Nr. 4 yra taikomi šie Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 apribojimai:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, kodas 101);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsnis, kodas 106);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis, kodas 109);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis, kodas 149);

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis, kodas 165);
Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis, kodas 170).

Detalusis planas neprieštaruoja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.