

INICIATORIUS: Fizinis asmuo

TPD NR. K-VT-13-25-1297

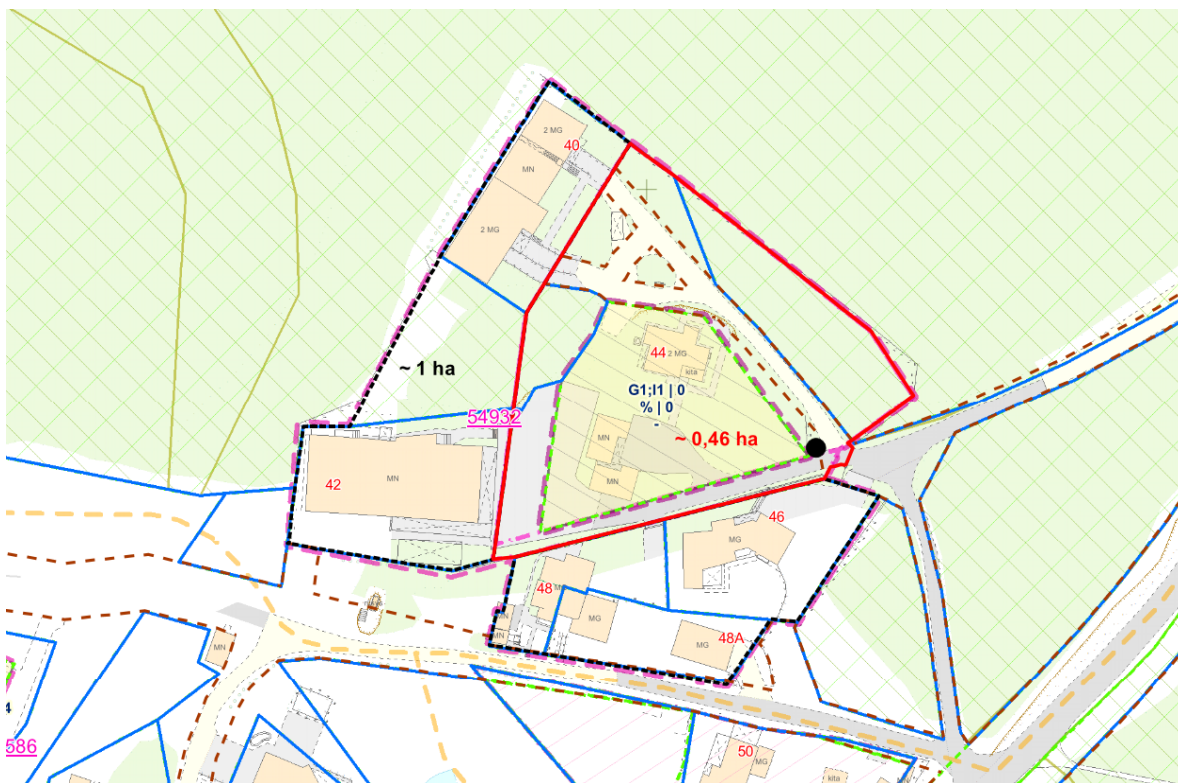
KOMPLEKSAS: SMA 25/41

PAVADINIMAS: **Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44**

RENGIMO ETAPAS: **SPRENDINIAI**

KOREG. DP TPDR NR. T00054932

ADRESAS: Bukčių g. 44, Lazdynų seniūnijoje, Vilniuje



Projekto vadovė:

Diana Sabaliauskienė  
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

Violeta Miciūtė – Bružienė  
Atest. Nr. 1904

Architektas:

Algis Bielinis Atest. Nr. 2306

**TURINYS:****Bendroji dalis****Sprendiniai**

1. Teritorijos naudojimo reglamentai
2. Susisiekimo sprendiniai
3. Inžinerinė infrastruktūra
4. Aplinkos apsauga
5. Sveikatos apsauga
6. Priešgaisrinės saugos reikalavimai
7. Žemėtvarka
8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

**Brėžiniai**

01. Pagrindinis brėžinys, M 1:500
02. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:500

**Priedai**

- 01 – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo skyriaus 2026-06-22 raštas „Dėl detaliojo plano sprendinių ir viešinimo (proceso Nr. K-VT-13-25-1297)“
- 02 - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-03-13 įsakymas Nr. 30-664/26 „Dėl administracijos direktoriaus 2025-09-22 įsakymo Nr. 30-2435/25 „Dėl leidimo koreguoti Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinius apie 0,43 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44 inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“
- 03 – Topografinis planas (Nr. TIIS1-20250924-064932) su medžių taksacijos lentele
- 04 – Pastatų ir statinių Bukčių g. 44, Vilniaus m., NT išrašai

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-2  | 20   |

## BENDROJI DALIS

**Planuojama teritorija** apie 0,46 ha ploto teritorija prie esamų pastatų Bukčių g. 44, Vilniuje. Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija – apie 1 ha ploto teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžimą.

**Detaliojo plano rengimo pagrindas** - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-22 įsakymas Nr. A30-2435/25 „Dėl leidimo koreguoti Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinius apie 0,43 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44 inicijavimo sutarties pagrindu“, 2026-03-13 įsakymas Nr. 30-664/26 „Dėl administracijos direktoriaus 2025-09-22 įsakymo Nr. 30-2435/25 „Dėl leidimo koreguoti Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinius apie 0,43 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44 inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“, planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2025-09-23 sutartis Nr. A615-105/25.

**Planavimo organizatorius** – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į/k 181626536, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt

**Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo.

**Planavimo uždaviniai:** suformuoti žemės sklypus ir susisiekimo jungtis, laisvoje valstybinėje žemėje iki valstybinio miško sklypo, nustatyti teritorijos naudojimo pagrindinius ir papildomus reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

### Papildomi planavimo uždaviniai:

- detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;
- išsaugoti kraštovaizdžio savitumą;
- neplanuoti plėtos rodiklių įregistruoto miško paskirties žemės sklypo dalyje, patenkančioje į detaliojo planu suplanuoto „VM“ sklypo teritoriją. Nurodyti tik šios dalies esamą paskirtį – miškų ūkio;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

### Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-09-29 sąlygos Nr. REG42233111.
2. Valstybinė miškų tarnyba 2025-10-24 sąlygos Nr. REG43516922.
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-10-29 sąlygos Nr. REG43749631.
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2025-11-03 sąlygos Nr. REG43959732.
5. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025-10-27 sąlygos Nr. REG43641989.
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-10-28 sąlygos Nr. REG43667944.
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2025-11-04 sąlygos Nr. REG44000850.
8. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-10-23 sąlygos Nr. REG43457184.
9. Telia Lietuva, AB, 2025-10-24 sąlygos Nr. REG43506627.
10. AB „Vilniaus vandenys“ 2025-11-05 sąlygos Nr. REG44096818.

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-3  | 20   |

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

### 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai (TPDRIS proceso Nr. K-VT-13-25-1297) parengti atlikus planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos faktinių duomenų analizę; įvertinus bendrojo plano, specialiųjų planų sprendinius; taikant planavimo sąlygų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimus.

#### **Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas:** 700 m<sup>2</sup>.

**Teritorijos naudojimo tipas:** nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

**Užstatymo reglamentai:**

**leidžiamasis pastatų aukštis:** ≤ 12 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 3 aukštai, absol. alt. ≤ 128,60 m;

**leidžiamasis užstatymo tankis** - ≤ 30 %;

**leidžiamasis užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,4.

**Užstatymo tipas** - vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd).

**Statinio paskirtis:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - ≥ 25 %.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype** – 40%.

**Didžiausias būstų skaičius vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklype** – 2.

#### **Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas:** 1357 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendrojo planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdai:** prioritetinis – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); kiti galimi: visuomeninės paskirties teritorijos (V); rekreacinės paskirties teritorijos (R), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

**Užstatymo reglamentai:**

**leidžiamasis pastatų aukštis:** ≤ 10 nuo žemės paviršiaus, ≤ 2 aukštai, absol. alt. ≤ 126,50 m;

**leidžiamasis užstatymo tankis:** komercinės paskirties objektų (K), visuomeninės paskirties (V) ir rekreacinės paskirties (R) teritorijose - ≤ 30 %; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai (G1) - ≤ 26 (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus reikalavimais)

**leidžiamasis užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,4.

**Užstatymo tipas** - vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd), kitas galimas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

**Statinių paskirtys:** negyvenamieji administracinės, viešbučių, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai; negyvenamieji kultūros, administracinės, sporto paskirties pastatai; negyvenamieji viešojo ar asmeninio poilsio paskirties pastatai; gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais; susisiekimo komunikacijų statiniai, inžineriniai tinklai.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:** komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - ≥ 10%; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - ≥ 15%; rekreacinės paskirties teritorijoje - ≥ 40%,

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | Sprendiniai                                                                                                         | SMA-25/41       | AR-4  | 20   |

vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje -  $\geq 25\%$ ; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje - neregamentuotas.

**Servitutas S1** skirtas kiemo aikštelės/ gaisrinio apsisukimo eksploatacijai (kodas 92), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215); tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222); servitutas skirtas patekti į žemės sklypus Bukčių g. 42, Bukčių g. 46 ir Bukčių g. 48. Sklypo Nr. 2 ir servituto Nr. S1 vakarinėje dalyje planuojama 12x12 m gaisrinio apsisukimo aikštelė, kuri negali būti užtvėriama tvora. Servituto plotas – 874 m<sup>2</sup>.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype** – 40%.

**Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas** – 500 m<sup>2</sup>.

### **Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas:** 594 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - neregamentuojamos; susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

### **Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas:** 244 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Sklypas skirtas viešajam naudojimui, tvorų statyba negalima.

### **Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas:** 174 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Sklypas skirtas viešajam naudojimui, tvorų statyba negalima.

### **Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas:** 406 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Sklypas skirtas viešajam naudojimui, tvorų statyba negalima.

Planuojama teritorija apima **esamo miškų ūkio paskirties rekreacinių miškų naudojimo būdo žemės sklypo, unikaliu Nr. 4400-4723-0304, kadastro Nr. 0101/0068:1084, dalis**, kurios Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos **Nr. 7.1 (298 m<sup>2</sup>) ir Nr. 7.2 (873 m<sup>2</sup>)**; esamas žemės sklypas Nr. 4400-4723-0304 detaliuoju planu į atskiras sklypo dalis nedalomas.

Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypai planuojami ir naudojimo reglamentai nustatomi atsižvelgiant į esamą žemės naudojimą: esamų pastatų, adresu Bukčių g. 44 ir inžinerinių statinių eksploatacijai, susisiekimo koridorių ir želdynų teritorijoms. Sklypų formavimo sprendiniai išsamiau aprašyti skyriuje Nr. 7 „Žemėtvarka“, grafiškai atvaizduoti Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinyje, kuris paaiškina ir papildo sprendinių Pagrindinį brėžinį

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-5  | 20   |

Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.

Detalioju planu reglamentuoti užstatymo tankio rodikliai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms planuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 9 priedo „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ bei Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniais statybos ribos ir zonos nustatytos atsižvelgiant į vietovės užstatymo kontekstą ir susiformavusius privažiavimus, išlaikant normatyvinį 3 m atstumą iki gretimų sklypų ribų, išskyrus vietas, kur jau stovi esami pastatai. Statybos zonos planuojamos saugant sklypuose augančius želdinius. Statinių projektų rengimo etape būtina atlikti medžių vertinimą, vadovaujantis „Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“), numatant medžių tvarkymo priemones (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybes ir k. t.).

Statybos linija planuojamoje teritorijoje nenustatoma.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (reg. Nr. T00086338) - planuojamos teritorijos sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 reglamentuojamas *vienbutis ir dvibutis* užstatymo tipas, atitinkantis Teritorijų planavimo normų 31.1.12 p. sąvoką: *vienbutis (dvibutis) užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį.* Vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamento 6 p. ir 19 p. išimtimis, sklype Nr. 2 galimas ir kitas užstatymo tipas – *laisvo planavimo užstatymas (lp)*, erdviu ir tūriniu sprendimu pratęsiant gretimai teritorijai būdingą ekstensyvaus užstatymo struktūrą.

Teritorijos naudojimo reglamentai grafiškai pavaizduoti Pagrindiniame brėžinyje, aprašyti Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis 2025-09-29 Nr. REG42233111 planavimo sprendiniais įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

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

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos aprašymas, fotofiksacija, esamos būklės brėžinys pateikiami esamos būklės vertinimo dokumentuose.

2) išnagrinėti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes. Planuojant atskiruosius želdynus detaliojo plano reglamentais nustatyti atskirųjų želdynų sklypo (-ų) administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdus užtikrinant želdyno ir / arba želdynų sistemos vientisumą, prieinamumą bei viešą naudojimą;

Planavimo sprendiniais formuojami atskirųjų želdynų teritorijų sklypai Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6, įvertinus jų susiformavusį viešą naudojimą ir želdynų sistemos tęstinumą. Sklypai nereikalauja papildomo įrengimo, vyrauja natūrali miškingų teritorijų bioįvairovė. Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių naudojimas užtikrinamas kaip organiškasis Bukčių rekreacinio miško tęsinys, vietos miestovaizdžio identiteto palaikymo elementas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis (patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-09-24 sprendimu Nr. 1-1424 redakcija)

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-6  | 20   |

I sk. 6.6. punktu, **viešieji želdynai** – Savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijose esantys želdynai ir želdiniai, skirti visuomenės poreikiams tenkinti, arba valstybinėje žemėje esantys atskirieji ir priklausomieji želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp valstybinės žemės valdytojo ir Savivaldybės mero ar jo įgalioto Savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta sutartis, taip pat privačioje žemėje esantys želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp privačių želdynų ir želdinių savininkų ir Savivaldybės mero ar jo įgalioto Savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta sutartis.

3) atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ aktuali redakcija). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/rest/assets/0bd2bdbe-4ba6-484f-ae44-720df6f707d2>. Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskirti pavienius medžius ir / arba jų grupes, kuriuos privaloma išsaugoti ir juos atskiru žymėjimu parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje nurodant esamų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuoti naujų užstatymo zonų, jas atitraukti nuo medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodyti, nustatant kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu;

Vadovaujantis Planavimo darbų programos 13 p., atlikta esamų medžių inventorizacija (taksacija), pateikta topografiniame plane (žr. prieduose).

Planuojamoje teritorijoje fiksuotas 101 medis; vyrauja spygliuočiai: pušys, eglės bei vietinių lapuočių rūšys: klevai, ąžuolai, beržai. Išskiriant vertingas medžių grupes, formuojami atskirųjų želdynų teritorijų sklypai (E) Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6; žr. Pagrindinį brėžinį. Detaliuoju planu planuojamame sklype Nr. 2 siūloma šalinti invazinės rūšies medį – uosialapį klevą. Visi augantys medžiai grafiškai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje.

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

Planuojama teritorija pasiekama Ds kategorijos pravažiavimais iš Bukčių gatvės, kuriuose nėra išskirta pėsčiųjų ir dviračių takų, susiformavęs eismas bendrame sraute. Planavimo sprendiniais užtikrinamos susisiekimo jungtys su planuojamais sklypais ir besiribojančiais esamais sklypais.

5) išnagrinėti viešojo transporto susisiekimo galimybes bei poreikį. Išanalizuoti socialinės infrastruktūros pasiekiamumą ir būsimą poreikį planuojamoje ir gretimose teritorijose;

Viešasis transportas (autobusas Nr. 49) kursuoja Bukčių gatve - užtikrinamas teritorijos susisiekimas su miesto centru ir kitais rajonais; patogaus esamų viešojo transporto stotelių pasiekiamumo zona (500 metrų nuotoliu) apima planuojamą teritoriją, papildomo poreikio viešojo transporto plėtrai nenumatoma. Socialinė infrastruktūra susiformavusi centrinėje Lazdynų rajono dalyje: švietimo, sveikatos įstaigos ir kt. socialinės paslaugos. Bendrojo plano sprendiniai nenumato esminių socialinės, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros pokyčių - teritorija yra neprioritetinės plėtros teritorijoje (savivaldybė neįsipareigoja vystyti socialinės ir (ar) inžinerinės infrastruktūros).

6) įvertinus planuojamos ir gretimos teritorijos reljefą planuoti beklūtę susisiekimo infrastruktūrą ir susisiekimo ryšius;

Planuojamos teritorijos reljefas tolygus: nežymiai kyla iš pietvakarių nuo altitudės 116,46 m rytų kryptimi iki altitudės 117,67 m (žr. prieduose topografinį planą Nr. TIHS1-20250924-064932); sprendiniais užtikrinama esama, beklūtė susisiekimo infrastruktūra.

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-7  | 20   |

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

Teritorijoje vyrauja priemiesčiams būdingi užstatymo tipai: sodybinis (vienbučių, dvibučių) ir laisvas, atitrauktas nuo sklypo ribų; nėra susiformavusių užstatymo linijų. Dominuoja smulkesnio mastelio užstatymas: 1-2 aukštai + mansardos, todėl planavimo sprendiniais nustatomi artimi susiformavusiai aplinkai užstatymo rodikliai; užstatymo linijos nenustatomos.

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

Sklypui Nr. 2 nustatomi keli galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės paskirties teritorijos (R), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); užtikrinama galimybė pertvarkyti esamą užstatymą į polifunkcinius arba monofunkcinius pastatus, formuojant šalia gyvybingą viešąją erdvę.

9) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;

Planavimo sprendiniais užtikrinamas teritorijos daugiafunkciškumas ir istoriškai susiformavęs urbanizuotų teritorijų ir želdynų balansas. Neplanuojama pramoninė ir gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

10) 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;

Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto 3-ame skyriuje, detalizuojant inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų išduotų teritorijos planavimo sąlygų reikalavimus.

11) eismo jungtį(-is) planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;

Planavimo sprendiniais nekeičiami esami susisiekimo organizavimo principai, susiję su Bukčių gatve. Įvažiavimai/ išvažiavimai esami ir papildomi, tikslinami statybos projektų stadijoje. Sklype Nr. 2 planuojamas servitutas S1 (plotas 874 m<sup>2</sup>), skirtas kiemo aikštelės/ gaisrinio apsisukimo eksploatacijai (kodas 92), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215); tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222); servitutas skirtas patekti į žemės sklypus Bukčių g. 42, Bukčių g. 46 ir Bukčių g. 48. Servituto dalis, kurioje numatoma gaisrinio apsisukimo aikštelė, negali būti užtvėriama tvora.

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

Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje žemės sklypas Nr. 2 planuojamas atsižvelgiant į esamo inžinerinio statinio (kiemo aikštelės, un. Nr. 4400-4670-8041) ribas; rytinė inžinerinio statinio dalis, patenkanti į planuojamo susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypo Nr. 3 ribas, naikinama.

13) eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-8  | 20   |

patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;

Teritorijoje fiksuojamas mažas gyventojų ir darbuotojų skaičius. Teritorijoje planuojama nustatyti greičio apribojimą iki 20 km/h, užtikrinant eismo saugumo reikalavimus, kadangi nėra atskirtų pėsčiųjų ir dviračių takų. Papildomų eismo saugumo priemonių poreikis bus tikslinamas statybos projektų metu, gavus prisijungimo prie susisiekimo infrastruktūros sąlygas. Patvirtintų specialiųjų planų ir rekomendacijų sprendiniais planuojamoje teritorijoje nenumatyta dviračių ir pėsčiųjų takų plėtra.

14) nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka;

Planuojamos teritorijos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos aiškinamojo rašto 8 - amame skyriuje.

15) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“;

Planuojamos teritorijos aplinkos triukšmo ir oro taršos rodikliai yra ženkliai mažesni už normines vertes, nustatytas Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“; aplinkinėse teritorijose vyrauja miškai ir miškingos teritorijos.

16) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Planavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Planavimo programoje patvirtintais planavimo tikslais ir reikalavimais.

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

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami teisėti trečiųjų asmenų interesai, suplanuotas beklūtis privažiavimas prie planuojamų ir gretimybėje esančių sklypų. Pagrindiniame brėžinyje įrašyta pastaba dėl privalomų atsitraukimų nuo sklypo ribų pagal statybos techninių reglamentų reikalavimus.

18) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti TPĮ ir kitų teisės aktų nuostatas;

Sprendiniai atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, neprieštarauja aukštesnio lygmens specialiojo ir bendrojo teritorijų planavimo dokumentams.

19) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;

Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

20) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;

Planuojamas alternatyvių energijos šaltinių panaudojimas šildymui, numatant pažangias inžinerines technologijas; sklypuose numatoma įrengti elektromobilių ir elektrinių dviračių pakrovimo vietas (sprendiniai tikslinami/ detalizuojami statinių projekto stadijoje).

21) valstybinę žemę planuoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais;

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-9  | 20   |

Valstybinė žemė planuojama įgyvendinant LR Žemės įstatymo, LR Miškų įstatymo, LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymų ir susijusių teisės aktų reikalavimus.

22) nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose;

Planavimo sprendiniais nustatoma, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą; surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Pagrindiniame brėžinyje yra nurodyta privaloma pastaba dėl atliekų tvarkymo ir rūšiavimo, atliekų surinkimo vietų, numatant jas prie įvažiavimų / išvažiavimų sklypų ribose.

23) jei planuojama teritorija apima ar ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis, užtikrinti, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei planuojant jungtis su kitomis miesto viešosiomis zonomis ir kita infrastruktūra, skirta poilsiui bei aktyviam laisvalaikiui.

Planuojami atskirųjų želdynų teritorijų sklypai Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6, užtikrinant viešą teritorijų naudojimą ir želdynų sistemos tęstinumą, sklypai netveriami tvoromis (Pagrindiniame brėžinyje nurodyta privalomoji pastaba Nr. 3).

## 2. SUSISIEKIMO SPRENDINIAI.

Susisiekimo dalies sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-09-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42233111, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano ir Darnaus judumo plano sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – nekeičiama esama susisiekimo jungtis, susieta į rytus nuo planuojamos teritorijos esančia D kategorijos Bukčių gatve. Asfaltuoti privažiavimai iki planuojamos teritorijos įrengti XX a. antroje pusėje, miškingą teritoriją pritaikant ekstensyviai užstatymui.

Detaliojo plano sprendiniais fiksuojamos esamos rekomendacinės Gatvės Nr. 1 raudonosios linijos ir planuojamos naujos, atsižvelgiant į gyvenamojo pastato Bukčių g. 44 esamų takų ir gerbūvio įrengimą, faktinį privažiavimo naudojimą. Išlaikomas privažiavimo koridoriaus plotis – 5 m. Gatvei Nr. 1 nustatoma Ds kategorija.

Žemės sklypas Nr. 2 planuojamas atsižvelgiant į esamo inžinerinio statinio (kiemo aikštelės, un. Nr. 4400-4670-8041) ribas. Rytinė inžinerinio statinio dalis, patenkanti į planuojamo susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypo Nr. 3 ribas, naikinama. Sklype Nr. 2 planuojamas servitutas S1 (plotas 874 m<sup>2</sup>), skirtas kiemo aikštelės/ gaisrinio apsisukimo eksploatacijai (kodas 92), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215); tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222); servitutas skirtas patekti į žemės sklypus Bukčių g. 42, Bukčių g. 46 ir Bukčių g. 48. Sklypo Nr. 2 ir servituto Nr. S1 vakarinėje dalyje planuojama 12x12 m gaisrinio apsisukimo aikštelė, kuri negali būti užtvėriama tvora.

Įvažiavimų/ išvažiavimų į/ iš Ds kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietų gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami statinių projekto stadijoje.

Teritorijoje planuojama nustatyti greičio apribojimą iki 20 km/h, užtikrinant eismo saugumo reikalavimus, kadangi nėra atskirtų pėsčiųjų ir dviračių takų.

Automobilių parkavimas – antžeminis, numatant automobilių stovėjimo vietas/ kiemo aikšteles sklypų ribose. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p.

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-10 | 20   |

Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, ir Darnaus judumo planu, patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2018-12-19 sprendimu Nr.1-1859, dviračių infrastruktūros plėtra iki 2030 m planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje nenumatyta.

Viešojo transporto pasiekiamumas užtikrinamas 49 autobusu, kuris kursuoja Bukčių gatve; patogaus esamų viešojo transporto stotelių pasiekiamumo zona (500 metrų nuotoliu) dengia teritoriją.

### 3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - nutiesti centralizuoti ryšių ir elektros kabeliai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo tinklai, mažo slėgio skirstomojo dujotiekio tinklai. Detaliojo plano sprendiniuose grafinė inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos statinių projektų etape. Inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bei esant poreikiui esamų tinklų iškėlimas/ rekonstrukcija sprendžiama statinio projekto (PP/ TDP) stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir įvadų bei jiems galiojančių apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

- Įvertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-10-23 sąlygų Nr. REG43457184 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių žemos įtampos požeminių elektros ir dujų tiekimo tinklų ir įvadų. Visi esami pastatai Bukčių g. 44 aprūpinti elektros energija, o gyvenamasis pastatas – ir dujų tiekimu.

Planuojamoje teritorijoje esantiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos Elektros tinklų apsaugos taisyklės ir 2012-11-23 pavirtintos Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklės; nuo esamų veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai.

Statinio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų rekonstravimo, naujų tinklų projektavimo ar numatoma statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo poreikio, todėl detaliojo plano sprendiniais servitutai esantiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai; sprendiniai derinami su elektros ir gamtinių dujų tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2025-11-05 sąlygomis Nr. REG44096818 ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamai teritorijai galioja III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Esamas

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-11 | 20   |

gyvenamasis pastatas Bukčių g. 44 prijungtas prie centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų.

Pagal gautas teritorijos planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d125 mm vandentiekio tinklų, o nuotekų nuleidimas - į esamus d200 mm nuotekų tinklus, esančius Bukčių g.

Statinio projekto etape, projektuojant užstatymo parametrus ir tikslinant energetinius poreikius, bus gautos prisijungimo sąlygos naujų tinklų projektavimui, esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui ar, esant poreikiui, iškėlimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius.

Detalusis planas teikiamas derinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis teisės aktų nustatyta tvarka.

- Telia Lietuva, AB 2025-10-24 planavimo sąlygos Nr. REG43506627. Planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais).

Statinio projekto etape, projektuojant užstatymą bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano sprendiniais servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

Detalusis planas teikiamas derinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų. Teritorija pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo (reg. Nr. T00095476) sprendinius priskirta **II Konkurencinei zonai**: šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių, arba vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis; nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šilumą būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Planuojamo užstatymo aprūpinimas šiluma bus sprendžiamas statinio projekto (PP/ TDP) etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines prisijungimo sąlygas.

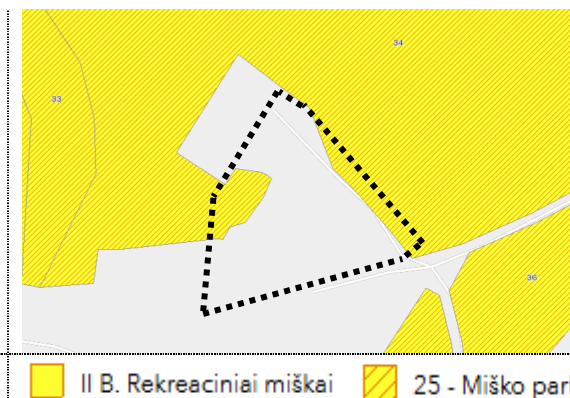
#### 4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos 2025-10-24 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG43516922 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.



Valstybinės reikšmės miškai

1 pav. Valstybinės reikšmės miškai; (M-GIS)



II B. Rekreaciniai miškai 25 - Miško parkai

2 pav. Miškų grupės ir pogrupiai; (M-GIS)

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenimis (M-GIS), Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos specialiųjų

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-12 | 20   |

žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei galiojančiais planavimo dokumentais – Vilniaus miesto savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms sąrašu ir schema (patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-23 nutarimu Nr. 411) bei Vilniaus miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997-10-23 nutarimu Nr. 1154 su vėlesniais pakeitimais).

Valstybinės miškų tarnybos geoinformacijos apie miškus (M-GIS) duomenimis į planuojamą teritoriją patenka valstybinio miško (rekreacinių miškų grupės (II B), miško parko pogrupio) ir jam suformuoto miškų ūkio paskirties rekreacinių miškų naudojimo būdo sklypo, un. Nr. 4400-4723-0304, dalys, Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos Nr. 7.1 ir Nr. 7.2. Valstybinės reikšmės miško ribos grafiškai pažymėtos pagal skaitmeninius Geoportal duomenis. Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nėra paverčiamos kitomis naudmenomis, į planuojamą teritoriją patenkantis miškų ūkio paskirties žemės sklypas (un. Nr. 4400-4723-0304) į smulkesnius sklypus nedalomas, sprendiniai sklypo dalyse Nr. 9.1 ir Nr. 9.2 neplanuojami.

Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 3 str. 3 p. apibrėžta II grupės (specialios paskirties) rekreacinių miškų (B) sąvoka: *tai yra miško parkai, miestų miškai, valstybinių parkų rekreacinių zonų miškai, rekreaciniai miško sklypai ir kiti poilsiui skirti miškai. Ūkininkavimo tikslas – formuoti ir išsaugoti rekreacinę miško aplinką. Šios miškų grupės medynuose draudžiami plynieji pagrindiniai miško kirtimai, o gamtinės brandos nepasiekusiuose medynuose draudžiami atvejiniai pagrindiniai miško kirtimai. Kirtimus draudžiama vykdyti poilsio sezono metu, išskyrus stichinių arba biotinių veiksnių sudarytus medynus.*

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2025-11-03 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG43959732 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją - mikroregioninio vidinio stabilizavimo arealą; urbanizuotoje (esamas užstatymas, privažiavimai) planuojamos teritorijos dalyje identifikuota *stipriai pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso dalis*, miškingoje teritorijos dalyje nustatytas *ribotas (I) geoekologinis potencialas*. Planuojamiems sklypams galioja „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimai: „*gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto*“; detaliojo plano sprendiniai atitinka reikalavimą – planuojamiems sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 reglamentuojamas didžiausias leistinas užstatymo tankis –  $\leq 30\%$ .

Priklausomųjų želdynų norma sklypuose nustatoma vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (toliau – Aprašas) pagal žemės naudojimo būdą: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo teritorijose -  $\geq 25\%$ ; komercinės paskirties objektų naudojimo būdo teritorijoje (K) -  $\geq 10\%$ ; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) -  $\geq 15\%$ ; rekreacinės paskirties teritorijoje –  $\geq 40\%$ ; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje (I2) – neregamentuota, susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami statinių projekto stadijoje.

Siekiant stiprinti ekologinį gamtinio karkaso potencialą, vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

Planuojamoje teritorijoje auga pusiau brandūs ir brandūs medžiai; dominuoja pušys, fiksuoti keli lapuočiai; Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai. Vadovaujantis Planavimo darbų programos 13 p., atlikta augančių medžių inventorizacija (taksacija), pateikta topografiniame plane (žr. prieduose).

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-13 | 20   |

Medžiai saugotiniams priskiriami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-21 nutarimu Nr. 1101 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“. Detaliojo plano sprendiniais planuojamame sklype Nr. 2 siūloma šalinti invazinės rūšies uosialapį klevą. Saugotinių želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-06-26 įsakymu Nr. D1-343 „Dėl želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ aktualiomis redakcijomis ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-09-24 sprendimu Nr. 1-1424 patvirtintomis aktualios redakcijos „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

Miškų ūkio paskirties sklypo, un. Nr. 4400-4723-0304, ribose augantys medžiai neinventorizuoti - želdinių tvarkymas vykdomas miškotvarkos projektais.

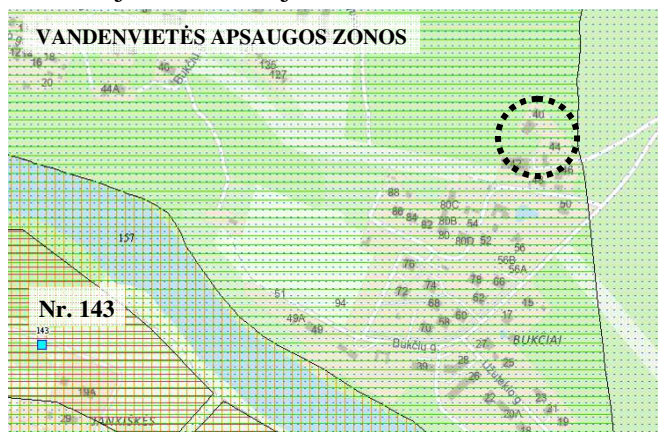
Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, todėl planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių sistemų, užtikrinant saugų geriamo vandens tiekimą ir buitinių nuotekų šalinimą; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra.*

Buitinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (ir aktualiomis redakcijomis), Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-445 ir aktualiomis redakcijomis. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų sklypų ribose. Atliekų surinkimo sprendiniai bus konkretizuojami statinių projektų (PP/ TDP) etape.

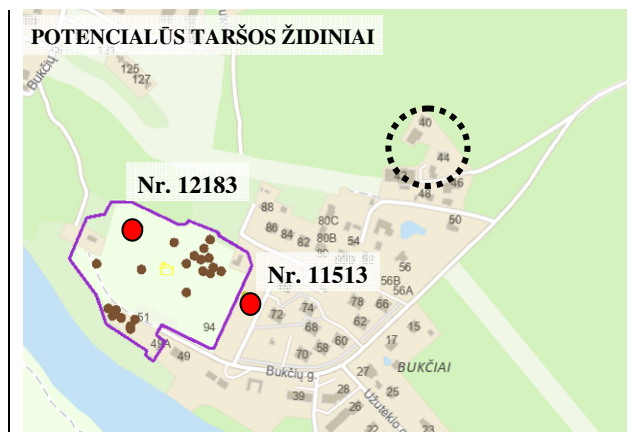
Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025-10-27 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG43641989 reikalavimais.

- punkto Nr. 1 reikalavimais, panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymu Nr. 1-248.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Žemės gelmių registro duomenimis (3 pav.) analizuojama teritorija patenka į požeminių vandenviečių Nr. 142 „Vilniaus (Bukčių)“, Nr. 143 „Vilniaus (Jankiškių)“ ir Nr. 157 „Vilniaus (Vingio)“ 3A ir 3B juostas. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis (4 pav.) artimiausi planuojamai teritorijai fiksuoti potencialios taršos židiniai Nr. 12183 (gamybos cehas; neveikiantis) ir Nr. 11513 (garažas) yra pietvakarių kryptimi už 250 – 295 m, todėl įtakos analizuojamai teritorijai neturi.



3 pav. Požeminio vandens vandenviečių žemėlapis fragmentas; lgt.lt/epaslaugos



4 pav. Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapis fragmentas; lgt.lt/epaslaugos

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-14 | 20   |

- punkto Nr. 2 ir 3 reikalavimais, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti įvertinus, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos juostą, todėl vandenvietės būklei, išteklių ir vertingųjų savybių apsaugai planuojamuose sklypuose nustatyti apribojimai ūkinei veiklai vykdyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, įstatymo 106 str. reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais neplanuojamos veiklos, draudžiamos II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje - teritorijoje neplanuojama vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio 5 dalyje nurodytų veiklų: nenumatoma gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingų cheminių medžiagų ir preparatų, įrengti pavojingų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, todėl planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių sistemų, užtikrinant saugų buitinių nuotekų šalinimą

## 5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-10-29 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG43749631, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimais, planuojama teritorija ir jos artimiausia aplinka nėra veikiamą neigiamų veiksnių, galinčių turėti įtakos sveikatai. Analizuojama teritorija yra gamtiškoje aplinkoje, apsupta valstybinės reikšmės miškų, atokiau nuo intensyvių miesto gatvių, taršių gamybinių objektų ar triukšmo šaltinių.

Kaimyniniame žemės sklype Bukčių g. 42 vykdoma spaustuvės veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priede numatytų veiklų sąrašus, nepriskiriama Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 50 straipsnyje nurodytiems objektams, kuriems reikalingos sanitarinės apsaugos zonos. Vykdoma veikla nedaro neigiamos įtakos artimai aplinkai. Spaudos veiklą vykdanči bendrovė įgyvendina Europos sąjungos finansuojamą projektą įgyvendina projektą „Didinti energijos efektyvumą skaitmenizuojant gamybos procesus“, kuris prisidės prie mažesnio pirminės energijos suvartojimo kiekio bei išmetamo šiltnamio efektą sukeliančių dujų (ŠESD) kiekio mažinimo.

- punkto Nr. 2 ir Nr. 3 reikalavimais, planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymas) 50 straipsnyje nurodytų objektų sanitarines apsaugos zonas. Planuojami sklypai yra gamtiškoje teritorijoje, gretimybėje dominuoja ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios paskirties pastatai. Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 neplanuojama veikla, kuriai pagal Įstatymo 51 str. būtų reikalinga sanitarinė apsaugos zona - numatomos gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir rekreacinė veiklos. Planuojamai teritorijai galioja/ nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

- punkto Nr. 4 reikalavimais, planuojami sklypai yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje – yra centralizuoti miesto tinklai, planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*.

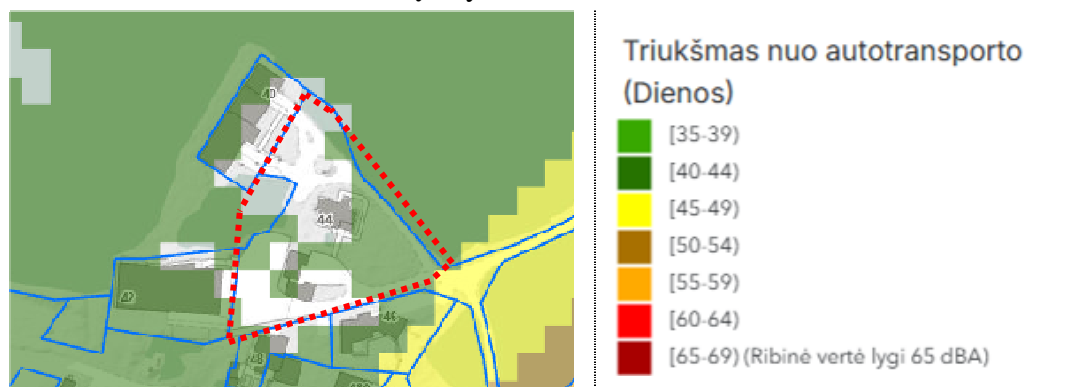
- punkto Nr. 5 reikalavimais, planuojama teritorija yra miškingoje miesto dalyje, atsuota Bukčių miško parko - valstybinės reikšmės miškų, urbanizuotose teritorijose dominuoja ekstensyvus mažaaukštis gyvenamasis užstatymas. Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 bei artimiausioje aplinkoje nėra ir neplanuojama ūkinė komercinė veikla, kurioje naudojami stacionarūs taršos kvapais šaltiniai – teritorijoje neviršijamos kvapų koncentracijos, nustatytos Lietuvos higienos normoje HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010-10-04. įsakymu Nr. V-885.

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-15 | 20   |

- punkto Nr. 6 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje radiotechninių objektų nėra – elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršys HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ nustatytų leidžiamų verčių.

- punkto Nr. 7 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra 330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų ir joms priklausančių įrenginių, veikiančių pramoniniu 50 Hz dažniu, todėl Lietuvos higienos norma HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“ ir jos reikalavimai planuojamai teritorijai neaktualūs.

- punkto Nr. 8 reikalavimai. Detaliuoju planu fiksuojamos esamos transporto jungtys – istoriškai susiformavę privažiavimo keliai tarp miškų, aptarnaujantys planuojamą teritoriją ir 4 gretimus žemės sklypus. Planuojamuose sklypuose numatomi ekstensyvaus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, visuomeninės, komercinės ar rekreacinės paskirties pastatų statybos reglamentai, todėl prognozuojamas eismo intensyvumas planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje padidės nežymiai ir neturės esminės įtakos aplinkos kokybei. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu duomenimis (žr. 5 pav.), planuojamoje teritorijoje bet kuriuo paros metu fiksuojamos mažiausios triukšmo nuo autotransporto vertės, todėl realizavus detaliojo plano sprendinius aplinkos triukšmo sklaidos nuo autotransporto dydžiai atitiks Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, reikalavimus.



5 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto (dienos); interaktyvaus žemėlapiu fragmentas  
<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>

- punkto Nr. 9 reikalavimai. Analizuojama teritorija urbanizuota tik XX a. pab. - 1982 m. pastatytas girininkijos pastatas su priklausiniais. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse niekada nebuvo vykdoma tarši gamybinė veikla, todėl dirvožemio kokybė atitiks Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-03-08 įsakymu Nr. V-114, reikalavimus.

- punkto Nr. 10 reikalavimai. Planuojama teritorija yra miškingoje miesto dalyje, gamtinio karkaso teritorijoje, todėl oro kokybė ir mikroklimatas šioje miesto dalyje yra pastovesni. Vertinant teritorijos gamtiškumą, detaliuoju planu reglamentuojamas maksimalus nelaidžių dangų plotas sklype – 40%. Planuojama teritorija nuo Nerios upės nutolusi ~ 410 m, Aplinkos apsaugos agentūros Potvynių grėsmės ir rizikos interaktyvaus žemėlapiu (<https://www.gamta.lt>) duomenimis, analizuojama teritorija nepatenka į potvynių rizikos (sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės) teritorijas.

- punkto Nr. 11 reikalavimai. Planuojama teritorija yra gamtiškoje aplinkoje, kuri savaime sukuria prielaidas aktyviam laisvalaikiui ir sveikos gyvensenos puoselėjimui. Vadovaujantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, analizuojamoje teritorijoje neplanuojama dviračių takų plėtra, tačiau yra užtikrintas susisiektis esamomis jungtimis tarp urbanizuotų teritorijų. Detaliojo plano sprendiniais planuojami atskirųjų želdynų sklypai, numatant privalomąją

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-16 | 20   |

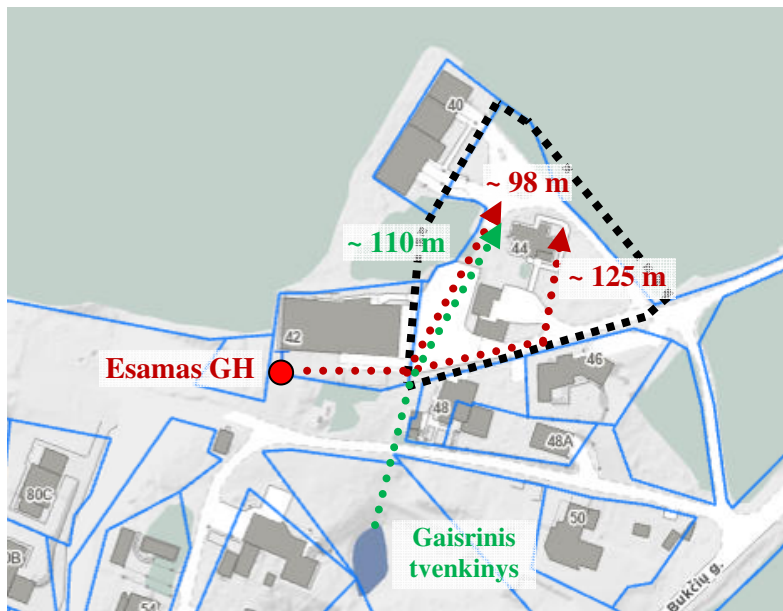
pastabą Pagrindiniame brėžinyje - užtikrinant viešųjų erdvių pasiekiamumą ir ryšius su Bukčių rekreaciniu mišku, atskirųjų želdynų sklypai Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6 netveriami tvoromis.

## 6. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-10-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG43667944 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~ 7 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Konkretizavus planuojamo užstatymo parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje, statinio projekto stadijoje bus nustatytas planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui. Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis), 75 p., *esant mažesniai nei 15 l/s vandens debitui vandens tiekimas gaisrui gesinti numatomas iš vieno hidranto*. Planuojamas poreikis lauko gaisrų gesinimui ekstensyviai užstatytoje teritorijoje - iki 10 l/s. Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra kaimyniniame žemės sklype Bukčių g. 42, o piečiau teritorijos, valstybinės žemės sklype, un. Nr. 4400-6257-5764, yra gaisrinis tvenkinys, kurie nuo tolimiausio planuojamos teritorijos užstatymo taško nutolę ~ 110 - 125 m atstumu (žr. 6 pav.) - tenkina „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 98 p.: *atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo vandens paėmimo iš gaisrinio rezervuaro arba natūralaus vandens telkinio vietos iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m*.



6 pav. Esamo gaisrinio hidranto vieta; <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas>

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I arba II laipsnio (sprendinys tikslinamas statinių projektų rengimo metu). Projektuojant ir statant naujus statinius turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, būtina vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-17 | 20   |

pagrindiniais reikalavimais“; neišlaikant norminių atstumų, būtina užtikrinti gaisro plitimo į gretimus pastatus privalomuosius reikalavimus.

Statinių projektų etape turi būti numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti  $\geq 3,5$  m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo galimi iš Bukčių gatvės, esamu privažiuoju vakaruose ir servitutu Nr. S1 sklype Nr. 2. Servitutas S1 (plotas 874 m<sup>2</sup>), skirtas kiemo aikštelės/ gaisrinio apsisukimo eksploatacijai (kodas 92), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215); tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222); servitutas skirtas patekti į žemės sklypus Bukčių g. 42, Bukčių g. 46 ir Bukčių g. 48. Sklypo Nr. 2 ir servituto Nr. S1 vakarinėje dalyje planuojama 12x12 m gaisrinio apsisukimo aikštelė, kuri negali būti užtvėriama tvora.

Detaliojo plano sprendiniais reglamentuojamas didžiausias leistinas pastato aukštis - 3 aukštai/  $\leq 12$  m, todėl, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.2 p. ir 148.3 p., gaisrinės technikos privažiavimai prie projektuojamų pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Tikslūs pastatų parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo bus nustatyti detalizuojant sprendinius statinių projektų (projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto) stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“ (aktualiomis teisės aktų redakcijomis).

## 7. ŽEMĖTVARKA.

Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje yra valstybinė žemė, kurioje nėra registruotų „kitos paskirties“ sklypų, bet yra registruoti pastatai ir statiniai: dvibutis gyvenamasis namas (savininkai fiziniai asmenys) ir pagalbinio ūkio pastatai (savininkas Vilniaus miesto savivaldybė); teritorija apima inžinerinį statinį – kiemo aikštelę, privažiavimą ir valstybinio miško sklypo dalis. Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypai formuojami ir naudojimo reglamentai nustatomi atsižvelgiant į esamą žemės naudojimą ir galiojančių teisės aktų reikalavimus. Žemėtvarkiniai sprendiniai grafiškai atvaizduoti Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinyje, kuris paaiškina ir papildo sprendinių Pagrindinį brėžinį.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis (patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024-03-27 nutarimu Nr. 210 aktualia redakcija), valstybinėje žemėje, užstatytoje fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (su jų priklausiniais), žemės sklypai formuojami (t. y. žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai nustatomi) pagal statinių Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, tikslu suformuoti tokius valstybinės žemės sklypus, kuriuos pagal teisės aktus būtų galima be aukciono parduoti, išnuomoti ar perduoti neatlygintinai naudotis statinių savininkams – **planuojamas sklypas Nr. 1** esamo dvibučio gyvenamojo namo (un. Nr. 1098-2001-3018, adresu Bukčių g. 44) su įrengtu gerbūviu (kietosiomis dangomis, privalomuoju priklausomųjų želdynų plotu) eksploatacijai.

Detaliojo plano sprendiniais planuojami žemės sklypai Nr. 2 – Nr. 6 savivaldybės funkcijoms vykdyti, kurie bus perduoti savivaldybei patikėjimo teise pagal Žemės įstatymo 7

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-18 | 20   |

straipsnio 2 dalies 1 punktą (viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui; viešojo naudojimo poilsio objektams; gatvėms; komunaliniams inžineriniams tinklams tiesti ir (ar) eksploatuoti; gyvenamiesiems namams statyti ir (ar) eksploatuoti; ūkinei komercinei veiklai), arba perduoti naudotis neatlygintinai pagal panaudos sutartis pagal Žemės įstatymo 8 straipsnį:

- **sklypas Nr. 2** formuojamas prie valstybės institucijos – Vilniaus miesto savivaldybės – nuosavybės teise valdomų pagalbinio ūkio paskirties pastatų (garažo ir ūkinių pastatų), un. Nr. 1098-2001-3020, Nr. 1098-2001-3030 ir Nr. 1098-2001-3041, adresu Bukčių g. 44, (priskiriant inžinerinį statinį, un. Nr. 4400-4670-8041, - kiemo aikštelę); numatoma galimybė perstatyti pastatus, keisti jų paskirtį ir nustatyti kitą žemės naudojimo būdą (žr. Pagrindinio brėžinio lentelę);
- **sklypas Nr. 3** formuojamas privažiavimo eksploatacijai gatvės raudonųjų linijų ir detaliojo plano ribose;
- **sklypai Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6** formuojami viešiesiems želdynams.

Į planuojamą teritoriją patenkantis miškų ūkio paskirties žemės sklypas (un. Nr. 4400-4723-0304) į smulkesnius sklypus nedalomas, sprendiniai **sklypo dalyse Nr. 7.1 ir Nr. 7.2 neplanuojami.**

Sklype Nr. 2 planuojamas 874 m<sup>2</sup> **servitutas S1**, skirtas kiemo aikštelės/ gaisrinio apsisukimo eksploatacijai (kodas 92), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215); tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222); servitutas skirtas patekti į žemės sklypus Bukčių g. 42, Bukčių g. 46 ir Bukčių g. 48. Sklypo Nr. 2 ir servituto Nr. S1 vakarinėje dalyje planuojama 12x12 m gaisrinio apsisukimo aikštelė, kuri negali būti užtvėriama tvora.

## 8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

### III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

### VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“:

- 11 skirsnis. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Įgyvendinant VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2025-11-04 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG44000850

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-19 | 20   |

reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos - planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais reglamentuojama maksimali aukščio altitudė  $\leq 128,60$  m tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė - Bružienė

|         |                                                                                                                     |                 |       |      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|
| Stadija | Bukčių g. dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,46 ha teritorijoje šalia esamų pastatų Bukčių g. 44. | K-VT-13-25-1297 | Lapas | Lapų |
| DP      | <b>Sprendiniai</b>                                                                                                  | SMA-25/41       | AR-20 | 20   |