

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento – Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 1994-12-27 sprendimu Nr. 14 (registro Nr. T00056335) (toliau – **Detalusis planas**) koregavimo sklype Šaltūnų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu (toliau – **Detaliojo plano koregavimo projektas**) atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į tris funkcines zonas: mažo užstatymo intensyvumo zoną (teritorija ŠAL-1-6), vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (ŠAL-1-3) ir intensyviai naudojamų želdynų zoną (ŠAL-1-5). Sprendiniai atitinka Bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento – Detaliojo plano koregavimo projekto atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajam daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Visuose trijuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta dviračių trasa yra toje pačioje vietoje – Kazimiero Jelskio gatvės pietinėje dalyje, einančioje nuo Laisvės prospekto link Neries upės per tarpą tarp žemės sklypų, kadastro Nr. 0101/0051:229 ir 0101/0051:228. Numatyta dviračių trasa į planuojamos teritorijos ribas nepatenka, specialiojo plano sprendiniai detaliam planui įtakos neturi.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento – Detaliojo plano koregavimo projekto atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija patenka į zoną U2/R2[a,b,-]. U2 – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos, kuriose bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešai rekreacijai nepritaikomos. R2 – vidutinis rekreacinis potencialas. a – artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos, b – bendroji rekreacija (poilsis gamtoje). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento – Detaliojo plano koregavimo projekto atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui, T00082128. Planuojama teritorija patenka į II. Konkurencinę zoną (šilumos tiekimo kvartalą Nr. 289). Detaliojo plano sprendiniai Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.5. Parengto teritorijų planavimo dokumento – Detaliojo plano koregavimo projekto atitikimas Detaliojo plano sprendiniams. Parengtu Detaliojo plano koregavimo projektu žemės sklypas Šaltūnų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0038:275) pertvarkomas padalijimo būdu į kelis (6)

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

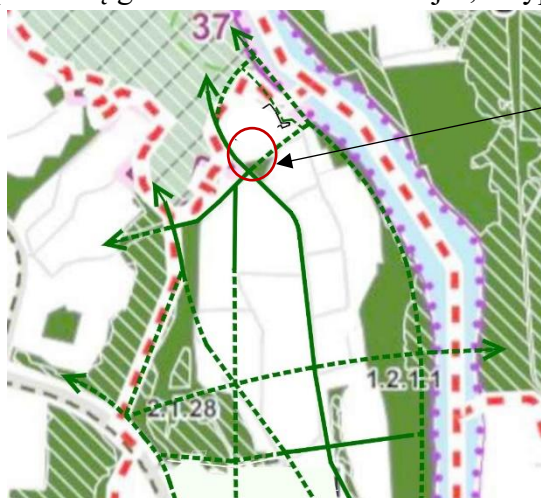
sklypus, jiems nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, penkiems žemės sklypams nustatomas žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, vienam žemės sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai. Į planavimo ribas patenkančioje teritorijoje formuojami atskiri atskirųjų želdynų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2024-01-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG311559, 2024-01-17 Nr. A676-4/24(2.15.1.21E-TPS):

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, kvartale tarp Vingio girininkijos teritorijos (Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio), Kazimiero Jelskio ir Šaltūnų gatvių, netoli nuo Lietuvos parodų ir kongresų centro LITEXPO, Neries upės. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja „kitos“ paskirties žemės sklypai, dominuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdų turinį atitinkantys pastatai ir vykdoma veikla. Į planavimo ribas patenkanti atskirais žemės sklypais nesuformuota teritorija apaugusi medžiais ir krūmais, kuriuos ketinama išsaugoti, suformuojant atskirųjų želdynų žemės sklypą. Planuojamos teritorijos vieta nagrinėjamos miesto dalies struktūros atžvilgiu sąlygoja toliau vystyti gyvenamųjų teritorijų plėtrą, racionaliai perplanuojant neužstatytus ar senais nebetinkamais gyventi pastatais užstatytus žemės sklypus, įvertinant ir papildant užstatymo struktūrą, neužgožiant gretimybėse esančių želdynų teritorijų.

4.1.2.2 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant Detaliojo plano koregavimo projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojama teritorija yra netoli intensyviai naudojamų želdynų teritorijų ir Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorijos. Į planuojamos teritorijos ribas patenka nedidelė intensyviai naudojamų želdynų teritorija, kuri formuojama atskirųjų želdynų sklypu. Šalia planuojamos teritorijos yra esamos jungtys su želdynų teritorijomis K. Jelskio ir Šaltūnų gatvėmis. Planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas, sklypuose yra nustatoma 25% privalomųjų želdynų norma.



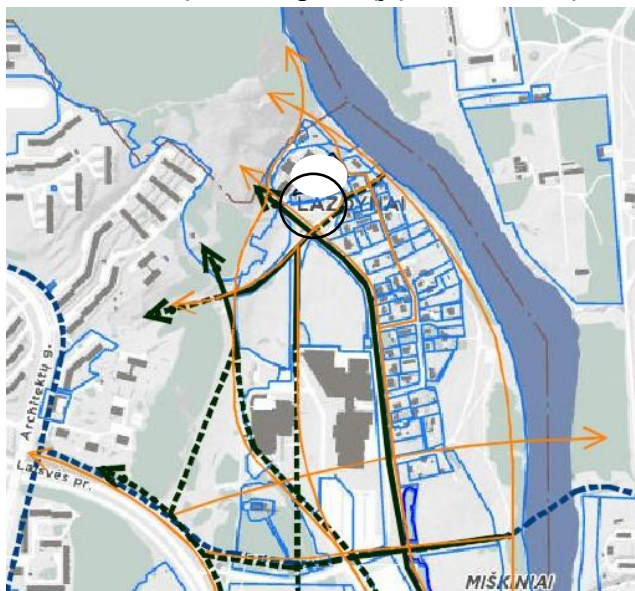
Planuojama teritorija

4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje 2024 m. atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas. Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 21 vnt. medžių, kuriems gali turėti įtaką Detaliojo

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

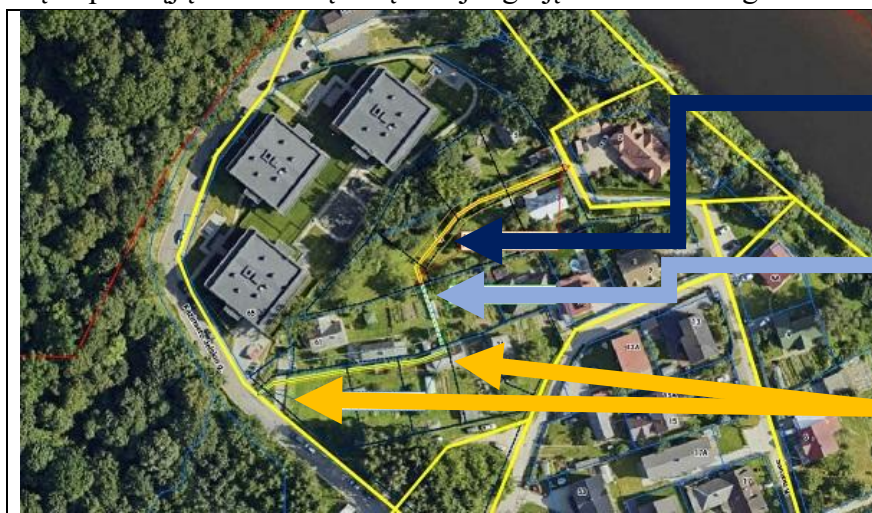
plano koregavimo projekto sprendiniai. Iš įvertintų medžių 12 vnt. auga už planuojamos teritorijos. Žemės sklype Šaltūnų g. 11 vyraujantys medžiai – vaismedžiai (nesaugotini), palei pietinę žemės sklypo Šaltūnų g. 11 ribą auga trys beržai (saugotini). Piečiau žemės sklype Šaltūnų g. 11 augančių beržų už žemės sklypo ribos auga daugiau saugotinių medžių (eglių ir kt.). Tačiau, įvertinus jų lajų ir šaknų projekcijas, tik trims iš jų gali turėti įtakos Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai. Medžių inventorizavimo ir arboristinio įvertinimo dokumentai pridedami projekto prieduose.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra.



Kvartalą, kuriame yra planuojama teritorija riboja D kategorijos K. Jelskio ir Šaltūnų gatvės, teritorija yra gyvenamojo kvartalo pakraštyje, už kurio prasideda Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorija. Todėl visa pėsčiųjų, dviratininkų ir transporto infrastruktūra yra lokali, tačiau turinti ryšius su gretimomis šiaurėje, rytuose ir pietuose esančiomis teritorijomis. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai integruojasi į jungtis su gretimomis teritorijomis, patekimą prie želdynų teritorijų, pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą.

Planuojamoje teritorijoje numatomas kelio servitutas privažiavimui bei pėsčiųjų ir dviračių judėjimui, kuris baigiasi ties privataus šiuo projektu neplanuojamo sklypo riba, numatant galimybę tuo atveju, jei tas sklypas bus planuojamas, ten pratęsti pėsčiųjų ir dviračių taką ir sujungti jį su K. Jelskio gatve.



Kitu TPD planuojama pėsčiųjų-dviračių jungtis

Siūloma pėsčiųjų – dviračių jungtis kai bus planuojamas sklypai rengiamas TPD

Šiuo TPD planuojama pėsčiųjų – dviračių jungtis

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja dviejų tipų užstatymas. Pietinėje ir rytinėje pusėse dominuoja vienbutis ir dvibutis („sodybinis“) užstatymas (tai ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1- 3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant žemės sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais). Šiaurinėje pusėje dominuoja miesto vilų tipologijos užstatymas (šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą). Miesto vilų tipologijos užstatymas yra planuojamas ir greta esančiose teritorijose pietinėje pusėje (Parodų g. 11 ir greta esančiuose sklypuose). Pasirinkus greta esantį užstatymo tipą, planuojamoje teritorijoje taikomas sodybinis užstatymo tipas (atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą "vienbutis ir dvibutis užstatymas" užstatymo tipą), atliepiantis susiklosčiusį vienbutį ir dvibutį užstatymą. Esamus Šaltūnų g. 11 sklype pastatus planuojama griauti.



Miesto vilų tipologijos užstatymas

Vienbutis, dvibutis („sodybinis“) užstatymas

(Žr. „Aukštingumo lyginamoji schema“, „Užstatymo tankumo lyginamoji schema“ ir „Užstatymo intensyvumo lyginamoji schema“).

4.1.2.6 Planuojamoje teritorijoje numatoma užstatymo tipologija neatitinka viešųjų erdvių perimetrų formavimo tipologijos. Prie numatomo užstatymo atsiras privačios erdvės (kiemai, terasos, erdvės prie įėjimų į pastatus), o vieša erdvė formosis privažiavimo keliui numatytų servitutų zonoje bei nedidelėje Kazimiero Jelskio gatvės atkarpoje ir Šaltūnų gatvėje. (Žr. „Užstatymo variantų schema“ ir „Viešųjų ir privačių erdvių lyginamoji schema“).

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daigafunkciškumas numatomas greta gyvenamosios funkcijos teritorijų suformuojant atskirųjų želdynų žemės sklypą. Taipogi gyvenamosios paskirties pastatuose, esant poreikiui, galėtų atsirasti komercinės ar visuomeninės paskirties patalpų.

4.1.2.8 Planuojama teritorija yra susiformavusiame kvartale, kur jį ribojančių gatvių erdvės (gatvės plotis) yra susiformavusios dėl aplinkui suformuotų sklypų ir juose esančio užstatymo, todėl šių gatvių rekonstravimas nenumatomas. Vadovaujantis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principu, numatančiu, kad turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu (gatve), besijungiančiu su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą, arba siūlomi servitutai (Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513, 42 punktą), iš K. Jelskio gatvės numatomas privažiavimas – valstybinės žemės plote formuojamas kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo Sklypas Nr. 8, užtikrinantis patekimą K. Jelskio gatve į teritorijų planavimo dokumento (Detaliojo plano koregavimo projekto) teritorijoje formuojamą Sklypą Nr. 1, taip pat į aplinkinėje teritorijoje esančius suformuotus žemės sklypus, unikalūs Nr. 4400-2112-1011, Nr.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

4400-2112-0925 (K. Jielskio g. 61, Vilnius), Nr. 4400-3907-5224 (K. Jelskio g. 65, Vilnius), taip pat kartu su projektuojamais kelio servitutais (S1, S2) užtikrinantis patekimą į Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamus Sklypą Nr. 2 ir Sklypą Nr. 3.

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

4.1.2.10. Įvažiavimai planuojami iš D / Ds kategorijų Kazimiero Jelskio ir Šaltūnų gatvių. Įvažiavimai į Detaliojo plano koregavimo projekto teritorijos vakarinėje pusėje esančius sklypus planuojami Detaliojo plano koregavimo projektu iš K. Jielskio gatvės formuojant bendrą privažiavimo kelią (Sklypą Nr. 8) pratęsiant jį planuojamuose Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2, nustatant kelio servitutą. Į su Šaltūnų gatve besiribojančius du sklypus (Sklypą Nr. 4 ir Sklypą Nr. 5) planuojami įvažiavimai iš Šaltūnų gatvės. Susisiekimo sprendiniai parengti vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 (toliau – **STR Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai**) reikalavimais.

4.1.2.11. Planuojamoje teritorijoje nustatomos iki Detaliojo plano koregavimo projekto schemoje pažymėtos Šaltūnų gatvės raudonosios linijos, sutapatinamos su Sklypo Nr. 4, Sklypo Nr. 5 ir Sklypo Nr. 6 ribomis, taip pat tikslinamos Detaliuoju planu nustatytos K. Jelskio gatvės raudonosios linijos, kurios Detaliojo plano koregavimo projekte numatomos 12 m. pločio ir sutapatinamos su Sklypo Nr. 6, Sklypo Nr. 1 ribomis. Detaliojo plano koregavimo projekte iš Kazimiero Jelskio gatvės planuojamas Sklypas Nr. 8 pravažiavimas (gatvės atkarpa), aptarnaujantis mažiausiai 4 suformuotus atskirus žemės sklypus, taip pat planuojamas Sklypas Nr. 7, kuris formuojamas esamą žemės sklypą Šaltūnų g. 11 pertvarkius padalijimo būdu. Formuojamas I2 naudojimo būdo Sklypas Nr. 7, atskiriant žemės sklypo Šaltūnų g. 11 dalį, kuri patenka į Detaliojo plano koregavimo projektu patikslintas Kazimiero Jelskio gatvės raudonąsias linijas, nustatytas 12 m atstumu, t.y. užtikrinančias K. Jelskio gatvės 12 m plotį tarp raudonųjų linijų.

4.1.2.12. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonių įgyvendinimas pagal poreikį planuojamas rengiant projektinius sprendinius, vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.2.13. Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.14. Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

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

4.1.2.16. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

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

4.1.2.18. Į 3d.vilnius.lt sluoksni „Vizija“ yra įkeltas planuojamo užstatymo 3D modelis bei kvartale kitu TPD planuojamo užstatymo 3D modelis. Projektai rengiami vienu metu, užtikrinant urbanistinį integralumą tarpusavyje bei su esamu kvartalo užstatymu.

4.1.3 Žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1. Sklypas Nr.1 plotas 451 kv. m., privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

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

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,2 m;

Užstatymo tankis – 38 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su)* (* Nustatomas užstatymo tipas "sodybinis užstatymas (su)" atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą užstatymo tipą "vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)");

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

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

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

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

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

Sklypui Nr. 1 nustatomas 106 kv.m ploto servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantys daiktai – Sklypas Nr. 2 ir Sklypas Nr. 3).

Sklypas Nr. 1 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, šeštasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 1 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra apie 0,41 ha. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 1 yra 451 kv.m.

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 1 ribose SŽNSĮ nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklype Nr. 1 suplanuoto servituto S1 ribose projektuojant požeminių, antžeminių komunikacijų tiesimą, SŽNSĮ nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos rengiant statinio projektą.

4.1.3.2. Sklypas Nr.2, plotas 500 kv. m, privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

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

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

Užstatymo tankis –37 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su)* (* Nustatomas užstatymo tipas "sodybinis užstatymas (su)" atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą užstatymo tipą "vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)");

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

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

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

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

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

Planuojamas servitutas: 107 kv.m ploto servitutas S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215; viešpataujantis daiktas – Sklypas Nr. 3).

Sklypas Nr. 2 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 2 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra - apie 0,41 ha. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 2 yra 500 kv.m.

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 2 ribose SŽNSĮ nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklype Nr. 2 suplanuoto servituto S2 ribose projektuojant požeminių, antžeminių komunikacijų tiesimą, SŽNSĮ nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos rengiant statinio projektą.

4.1.3.3. Sklypas Nr.3, plotas 500 kv. m., privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

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

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,4 m;

Užstatymo tankis –37 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su)* (* Nustatomas užstatymo tipas "sodybinis užstatymas (su)" atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą užstatymo tipą "vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)");

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

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

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

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

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

Planuojamas 158 kv.m ploto servitutas S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Sklypas Nr. 3 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 3 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra - apie 0,41 ha. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 3 yra 500 kv.m.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 3 ribose SŽNSĮ nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklype Nr. 3 suplanuoto servituto S3 ribose projektuojant požeminių, antžeminių komunikacijų tiesimą, SŽNSĮ nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos rengiant statinio projektą.

4.1.3.4. Sklypas Nr. 4, plotas 500 kv. m., privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

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

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,6 m;

Užstatymo tankis –37 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su)* (* Nustatomas užstatymo tipas "sodybinis užstatymas (su)" atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą užstatymo tipą "vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)");

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

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

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

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

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

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

Planuojami servitutai: servitutas S4.1, 148 kv.m ploto, - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222); servitutas S4.2, 39 kv.m ploto, – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Sklypas Nr. 4 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 4 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra - apie 0,41 ha. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 4 yra 500 kv.m.

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 4 ribose SŽNSĮ nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklype Nr. 4 suplanuotų servituto S4.1 ir servituto S4.2 ribose projektuojant požeminių, antžeminių komunikacijų tiesimą, SŽNSĮ nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos rengiant statinio projektą.

4.1.3.9. Sklypas Nr.5, plotas 500 kv. m., privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

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

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 105,60m;

Užstatymo tankis –37 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su)* (* Nustatomas užstatymo tipas "sodybinis užstatymas (su)" atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą užstatymo tipą "vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)");

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

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

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

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

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

Planuojamas servitutas: servitutas S5, 160 kv.m ploto, – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Sklypas Nr. 5 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 5 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra apie 0,41 ha.. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 5 yra 500 kv.m.

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 5 ribose SŽNSĮ nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklype Nr. 5 suplanuoto servituto S5 ribose projektuojant požeminių, antžeminių komunikacijų tiesimą, SŽNSĮ nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos rengiant statinio projektą.

4.1.3.5. Sklypas Nr. 6, plotas 1458 kv. m., privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Planuojamas servitutas S6, 257 kv.m ploto, – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Sklypas Nr. 6 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 6 ribose nustatomos naujos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis). Nustatomų naujų teritorijų (apsaugos zonų) ribos nustatomos suplanuoto servituto S6 ribose. Pagal SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktą Detaliojo plano koregavimo projektas – tai dokumentas, kuriame nustatoma teritorija (apsaugos zona), kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Detaliojo plano koregavimo projekte naujų teritorijų (apsaugos zonų) ribos pažymimos tokios, kokios yra suplanuoto servituto S6 ribos. Detaliojo plano koregavimo projekto organizatorius (Vilniaus miesto savivaldybė) yra valstybinės žemės ploto, kuriame formuojamas Sklypas Nr. 6 patikėtinis, todėl Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinių suderinimas ir patvirtinimas – tai valstybinės žemės patikėtinio sutikimas dėl Detaliojo plano koregavimo projekte pažymėtų naujų teritorijų (apsaugos

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

zonų), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatymo, nurodytas SŽNSĮ 7 straipsnyje.

Sklypas Nr. 6 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra apie 0,41 ha. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 6 yra 1458 kv.m.

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinį Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

4.1.3.6. Sklypas Nr. 7, plotas 11 kv. m, privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Planuojamas servitutas: servitutas S7, 11 kv.m ploto, – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų takų (tarnaujantis, kodas 215); teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222). Servitutas S7 planuojamas atsižvelgiant į tai, kad Sklypas Nr. 7 formuojamas atskyrus 11 kv.m. plotą nuo žemės sklypo Šaltūnų g. 11 tikslu užtikrinti 12 m Kazimiero Jelskio gatvės plotį tarp raudonųjų linijų, - būtent 12 m pločio K. Jelskio gatvės raudonosios linijos nustatomos Detaliojo plano koregavimo projekte. Kadangi pertvarkomas žemės sklypas Šaltūnų g. 11 ir atitinkamai formuojamas Sklypas Nr. 7 – tai privataus asmens valdomas turtas, Sklypo Nr. 7 visam plotui suplanuotas nustatytinas servitutas, užtikrinantis tinkamą viešpatuojančiojo daikto - K. Jelskio gatvės eksploatavimą. Servitutas S7 nustatomas iki Sklypas Nr. 7 įstatymų nustatyta tvarka bus perduotas Vilniaus miesto savivaldybės nuosavybėn arba paimtas visuomenės poreikiams.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

Sklypas Nr. 7 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 7 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra apie 0,41 ha. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 7 yra 11 kv.m.

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 7 ribose SŽNSĮ nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

4.1.3.7. Sklypas Nr. 8, plotas 181 kv.m., privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Planuojamas servitutas: servitutas S8, 181 kv.m ploto, – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų takų (tarnaujantis, kodas 215); teisė tiesti, aptarnauti, naudoti

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222); (viešpataujantis daiktas – žemės sklypai, kadastro Nr. 0101/0038:261, 0101/0038:262, planuojami sklypai Nr. 1, Nr. 2 ir Nr.3).

Sklypas Nr. 8 patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, šeštasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (SŽNSĮ VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 8 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Ši esamo objekto Teritorija - Aerodromo apsaugos zona dar neįrašyta ir neįregistruota NTR.

Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra apie 0,41 ha. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 8 yra 181 kv.m.

Pagal SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija.

Todėl vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, kitų esamų objektų, išskyrus Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromą, teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo projektu Sklypo Nr. 8 ribose SŽNSĮ nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

4.1.3.13. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

tvarumą iš jam priskirto žemės sklypo; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Įvažiavimų / išvažiavimų vietos į / iš D, Ds kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išskyrus servitutinius įvažiavimus. 7. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 8. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną, šalinimas ar persodinimas galimas rengiant techninį projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir medžių būklės vertinimą. 9. Detaliojo plano koregavimo projekte statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus. 10. Brėžinys parengtas ant 2023-12 parengtos ir suderintos toponuotraukos TIHS1-20231201-084122.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

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

Vandentiekis, nuotekos. Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamo vandentiekio tinklo d 200, Parodų g., prisijungimo vietoje (x=6060706, y=579094) numatoma kamera, bei atjungimo armatūra/armatūros. Lauko gaisrų gesinimas nesprenžiamas.

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 300 mm nuotekų tinklus Parodų g. (x=6060708, y=579088).

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 6.0 m³/dieną, 1.80 m³/val. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal 2024-01-29 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG313365.

Paviršinio vandens nuvedimas. Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato/pastatų, planuojamų teritorijų, planuojama nuvesti į planuojamus infiltracinį/debito reguliavimo įrenginius, numatomus kiekviename sklype. Iš kiekvieno sklypo į planuojamus magistralinius paviršinių nuotekų tinklus galimas išleidimas ne daugiau kaip 2 % nuo visos teritorijos paviršinių nuotekų kiekio. Esant būtinybei, surinktos paviršinės nuotekos iš teritorijos nuvedamos į K.Jelskio g. esantį d 400 mm paviršinių nuotekų tinkle. Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginiai numatomi sklypų ribose, jų pozicionavimas priklauso nuo planuojamų pastatų išdėstymo, įrengiamų komunikacijų,

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

sisisiekimo sprendinių. Kadangi detalizajame plane sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinių/debito reguliavimo įrenginių vietos detalizuojamos statybos projekto rengimo stadijoje. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau -Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Statybos projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos infiltruojamos, numatant persipylimą į K. Jelskio g. esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą, išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas ≤ 10 %, nuo bendro teritorijoje surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Paviršinių nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal 2024-01-23 teritorijų planavimo sąlygas -Nr. REG 312496.

Lauko elektros tinklai.

Pagrindiniai rodikliai:

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

Bendri reikalavimai. Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2024-01-26 Nr. REG313153. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa 400±10% / 230 V±10%;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype. Planuojamoje teritorijoje yra AB „Energijos skirstymo operatorius“ priklausančių tinklų: 0,4kV oro linija L-400 iš ST-1667_KS-2517 tarp atramų 400/2 – 400/5 demontuojama. Esamas KAS-16520 demontuojamas.

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

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos MT-2545. Iki planuojamos kabelinės apskaitų spintos KS/KAS planuojama kabelių trasa. KS/KAS statomas vietoje esamo KAS-16520 prie sklypo ribos. Kabelių tramos ilgis 55m. Esami KAS-16520 vartotojai perjungiami prie planuojamo KS/KAS.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

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

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Šaltūnų g. 11 (kadastr. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje projektu susisiekimo dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-01-17 išduotomis Teritorijų

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

planavimo sąlygomis Nr. REG311559, 2024-01-17 Nr. A676-4/24(2.15.1.21E-TPS), STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti keletą gyvenamosios paskirties pastatų. Į planuojamą teritoriją iš vakarinėje pusėje besiribojančios D kategorijos Kazimiero Jelskio gatvės planuojamas apie 7,5 – 10 m pločio privažiavimas (Sklypas Nr. 8), skirtas privažiuoti prie mažiausiai 4 žemės sklypų. Iš šio privažiavimo numatomas įvažiavimas į tris planuojamus sklypus, nustatant juose kelio servitutus - teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215). Dar du įvažiavimai/išvažiavimai (po vieną į kiekvieną sklypą) planuojami iš Ds kategorijos Šaltūnų gatvės, kuri su šiais sklypais ribojasi. Įvažiavimai planuojami ir norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamuose sklypuose užtikrinamas statinių statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su esama D kategorijos Kazimiero Jelskio gatvės riba. K. Jelskio gatvei nustatomos 12 m pločio gatvės raudonosios linijos. Į jų ribas patenkanti planuojamos teritorijos dalis formuojama susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų būdo Sklypu Nr.7. Šaltūnų gatvės raudonosios linijos nustatomos sutampančios su planuojamo sklypo, kadastro Nr. 0101/0038:275 pietrytine riba, pratęsiant jas iki sankirtos su Kazimiero Jelskio gatve.

Planuojamą sklypą ribojančios gatvės yra įrengtos, jos į Detaliojo plano koregavimo projekto ribas nepatenka, todėl jokie sprendiniai (pakeitimai) nerengiami. Rengiant statybos projektus, esant poreikiui, reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai rengiami ir detalizuojami statybos projekte. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2024-02-01 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313846 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Įvertinus esamą situaciją ir planuojamus sprendinius nustatyta, kad nei planuojamuose žemės sklypuose, nei kituose kaimyniniuose žemės sklypuose nėra nei gamybinių, nei komunalinių, nei kitų objektų, į kurių nustatytas sanitarinės apsaugos zonas patektų planuojama teritorija.

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

4.1.6.3 Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamai gyvenamajai aplinkai. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis nutolusi apie 1,4 km pietryčių kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties sklaidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

4.1.7 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2023-11-21 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG303286 nustatyta, kad Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai. Planuojama teritorija patenka į nacionalinės reikšmės migracijos koridorių stipriai pažeisto gamtinio karkaso geoekologinio potencialo zoną. Todėl taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus p. 11: Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso (toliau – GK) teritoriją, bet užstatymo tankis nustatomas ne didesnis nei 50 procentų, papildomas 10 proc. želdynų kiekio rodiklis planuojamiems žemės sklypams netaikomas.



Planuojama teritorija

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

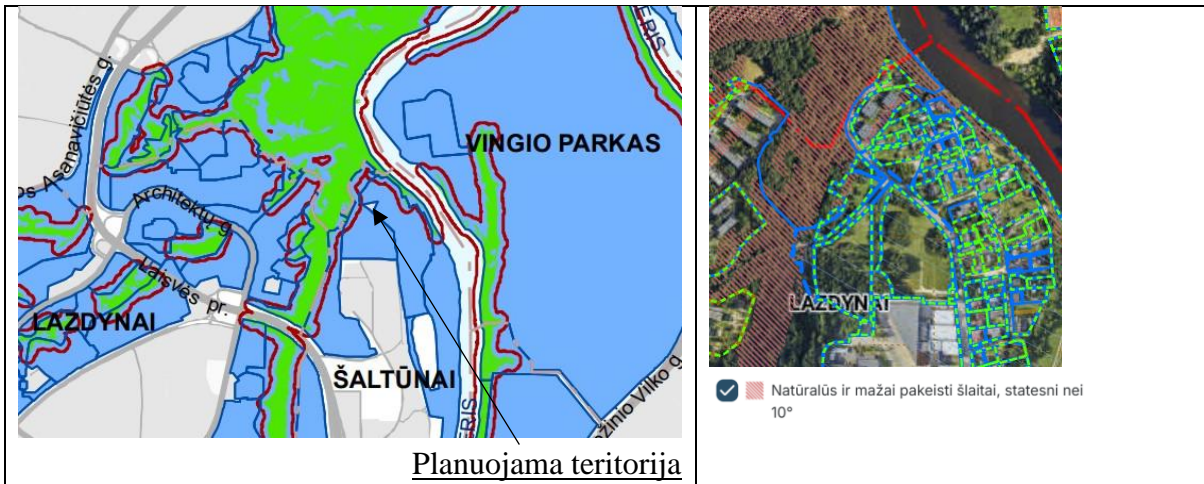
Bendrojo plano aiškinamojo rašto 69 punkte nustatyta, kad papildomi tvarkymo reglamentai nustatomi ypatingiems GK elementams, pavaizduotiems BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, kurie yra savarankiškos vietinio rango GK dalys, arba patenka į aukštesnio rango GK struktūrų sudėtį:

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

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

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

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36



Bendrojo plano Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ištrauka

Pagal Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu duomenis matyti, kad planuojama teritorija ir greta jos yra užstatyta Nekilnojamojo turto registre registruotais pastatais, tik pietinėje dalyje ribojasi su atskirųjų želdynų teritorija:



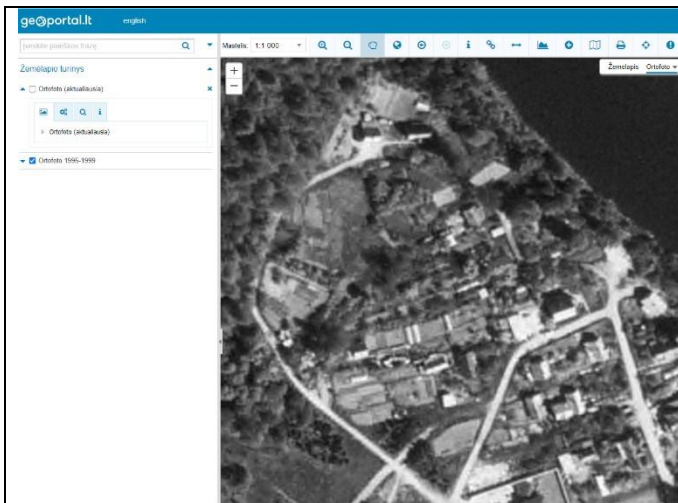
Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu

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

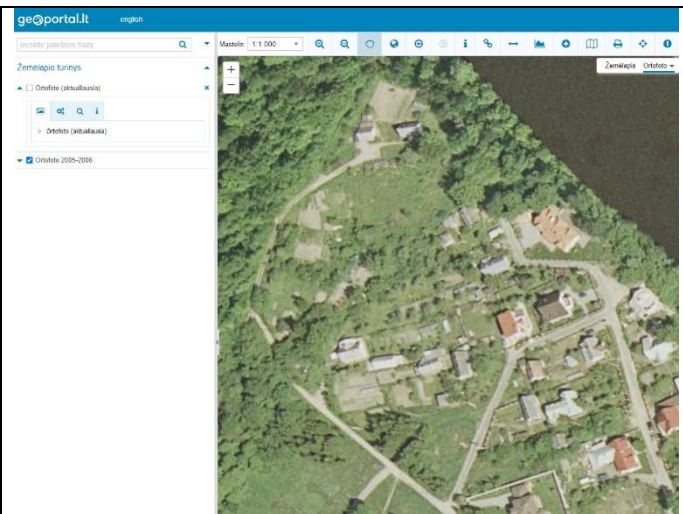
- 1) Kazimiero Jelskio g. 65 – 2018 m.;
- 2) Kazimiero Jelskio gatvė D kategorijos – 2018 m.;
- 3) Šaltūnų g. 9, 9C, 9B – 2005-2017 m.;
- 4) Kazimiero Jelskio g. 61 – iki 2040 m.

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

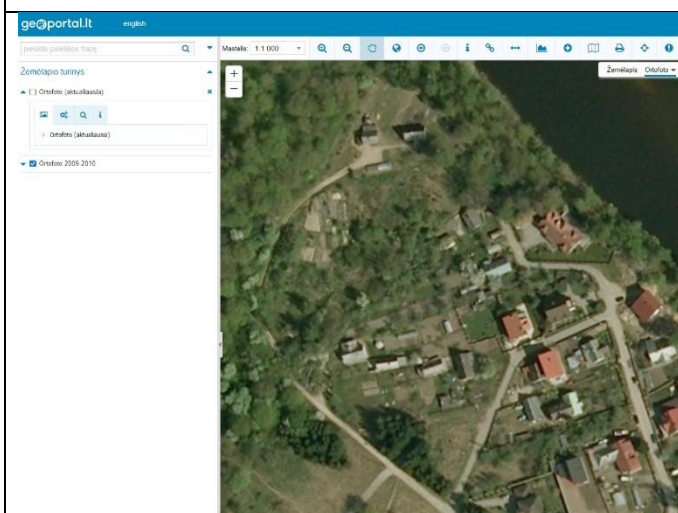
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36



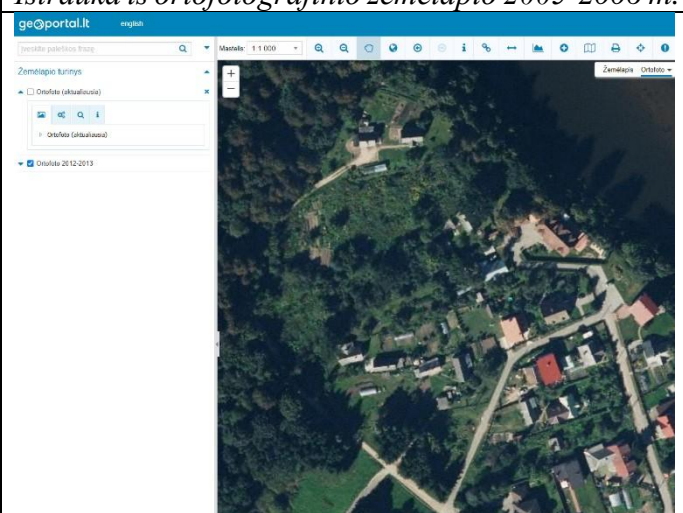
Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 1995-1999 m.



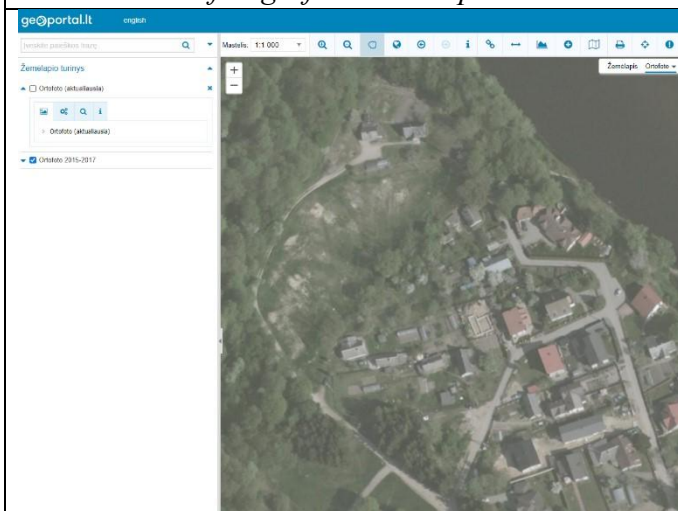
Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 2005-2006 m.



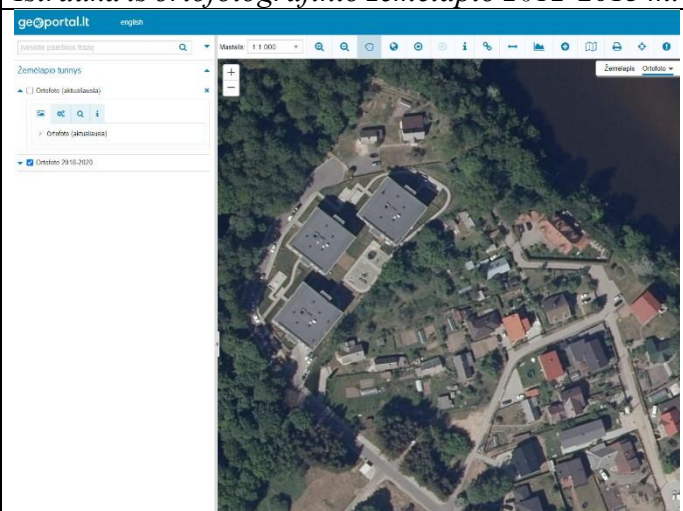
Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 2009-2010 m.



Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 2012-2013 m.

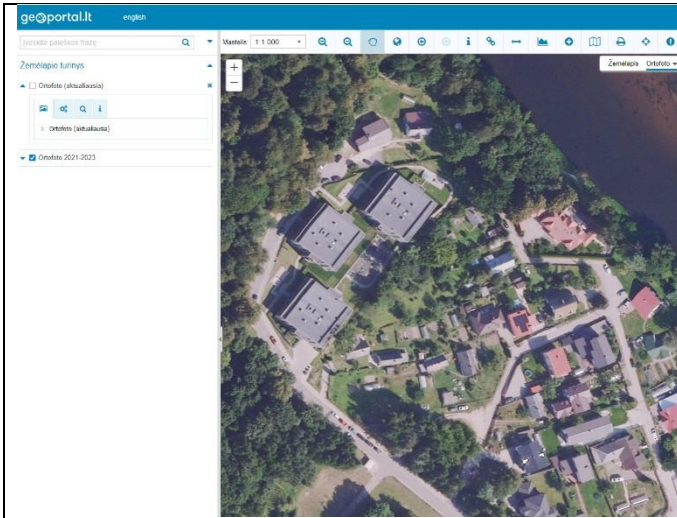


Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 2015-2017 m.

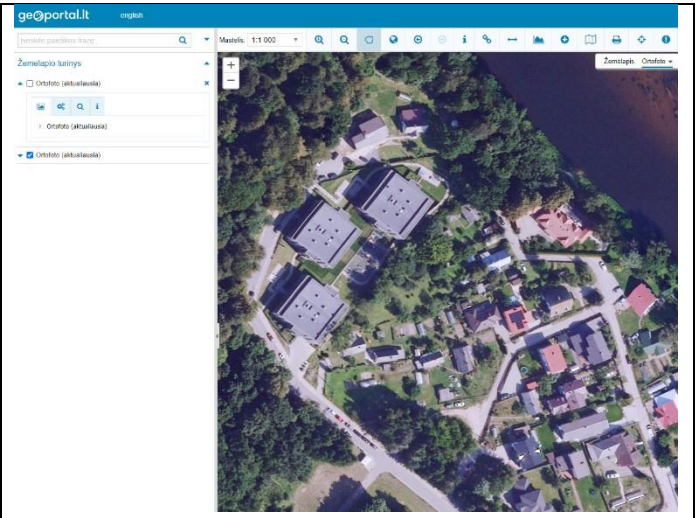


Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 2018-2020 m.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

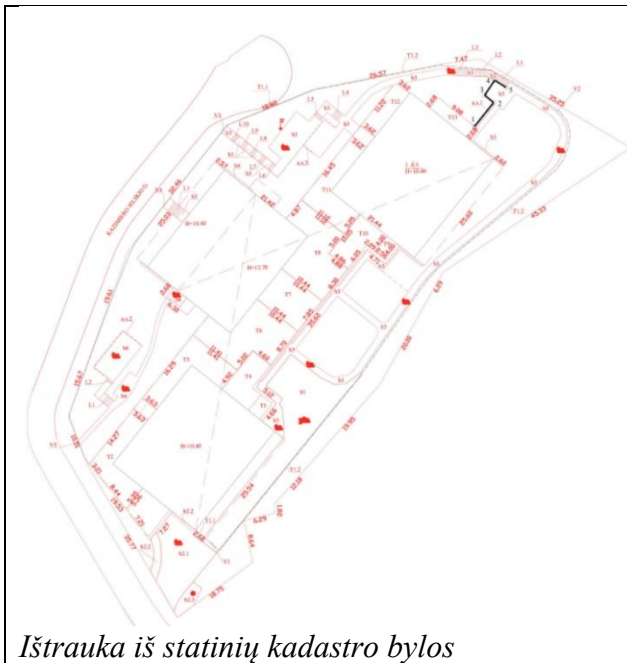


Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapio 2021-2023 m.

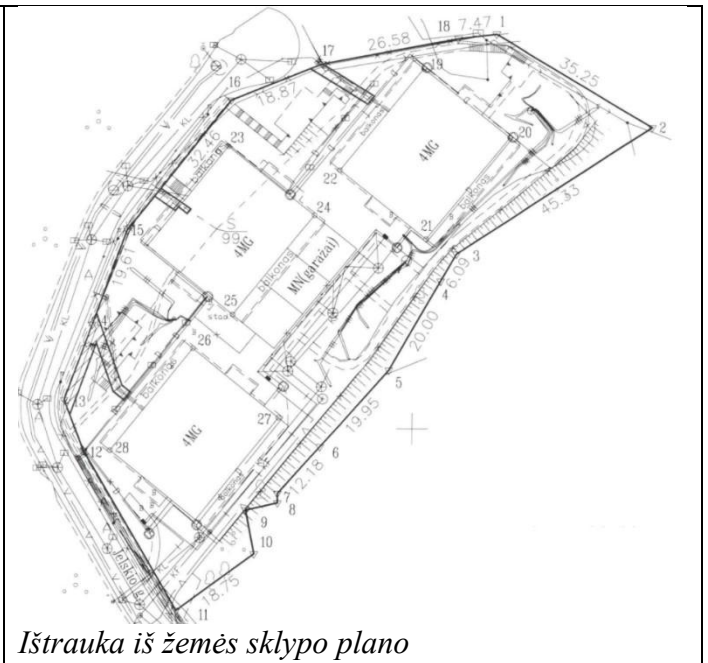


Ištrauka iš aktualaus ortofotografinio žemėlapio

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



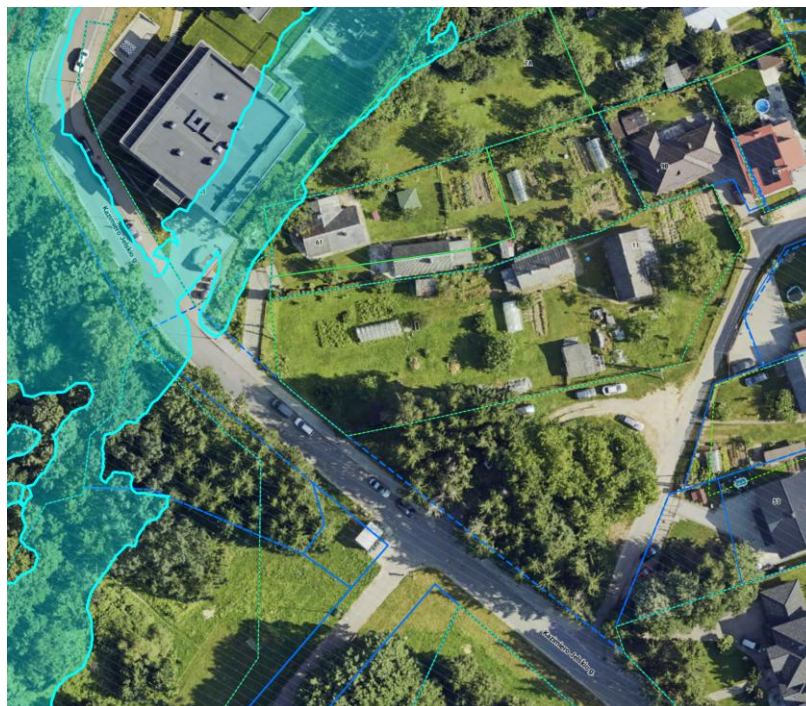
Ištrauka iš statinių kadastro bylos



Ištrauka iš žemės sklypo plano

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

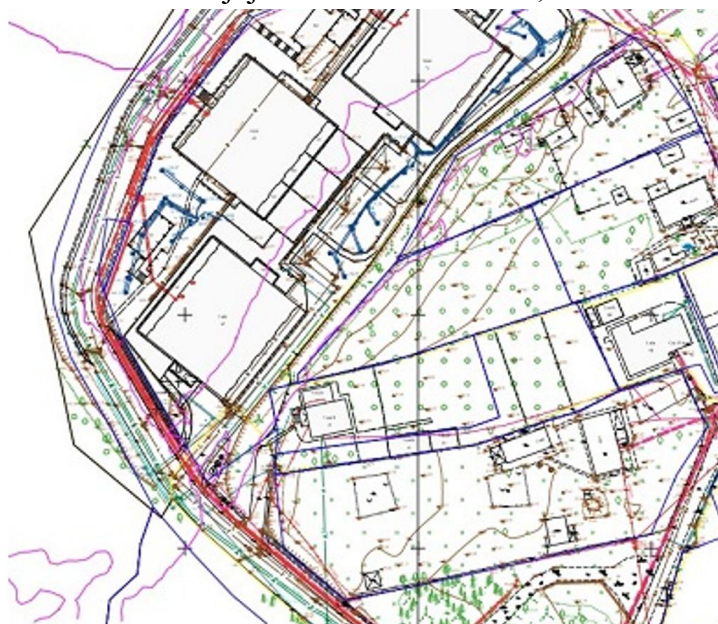
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11 (kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-36



Ortofotografinio žemėlapis sugretinimas su Bendrojo plano šlaitų sluoksniu

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

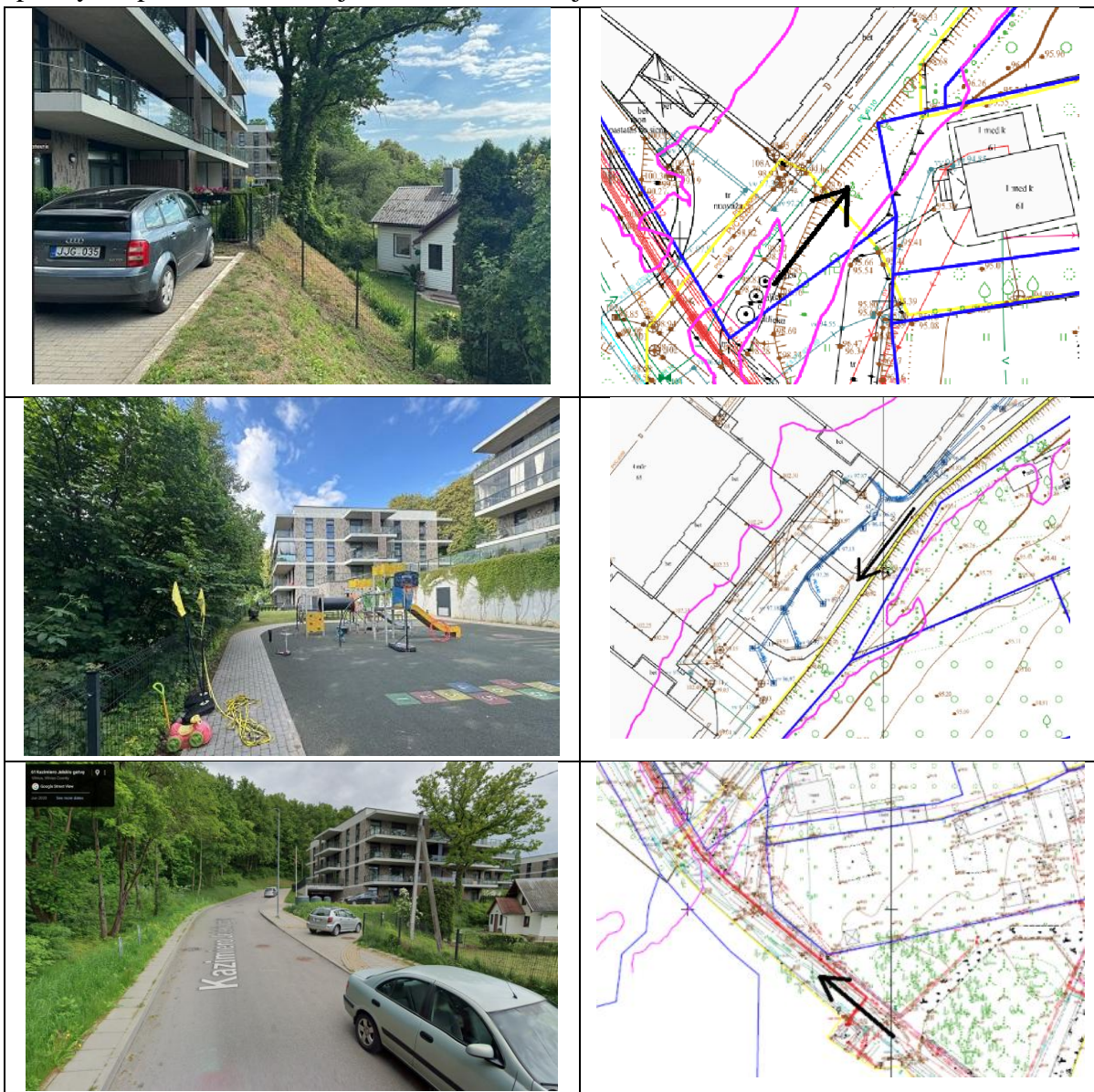
Atlikus charakteringų žemės paviršiaus taškų aukščio reikšmių vertinimą Bendrojo plano šlaitų sluoksnio sugretinime su teritorijos toponuotrauka, nustatyta, kad šiaurės vakarų planuojamos teritorijos dalis ties Kazimiero Jelskio g. 65 žemės sklypu ir Kazimiero Jelskio gatve žemės paviršiaus reljefas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



Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

Topografinės nuotraukos sugretinimas su Bendrojo plano šlaitų sluoksniu

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



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

2025 metų balandžio mėnesį geodezininkas Saulius Radiulis (kval. paž. Nr. 1GKV-572) atliko šlaitų matavimus planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse bei parengė Šlaito pjūvių nustatymo schemą M1:500 (pridedama). Iš šių šlaitų tyrimų nustatyta, kad nei vienoje matuoto šlaito pjūvio vietoje, kurioje šlaito nuolydis didesnis nei 10° , nėra peraukštėjimo viršijančio 6 m. **Darytina išvada, kad planuojamoje teritorijoje nėra saugotinu šlaitu, kaip yra apibrėžta Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte.**

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

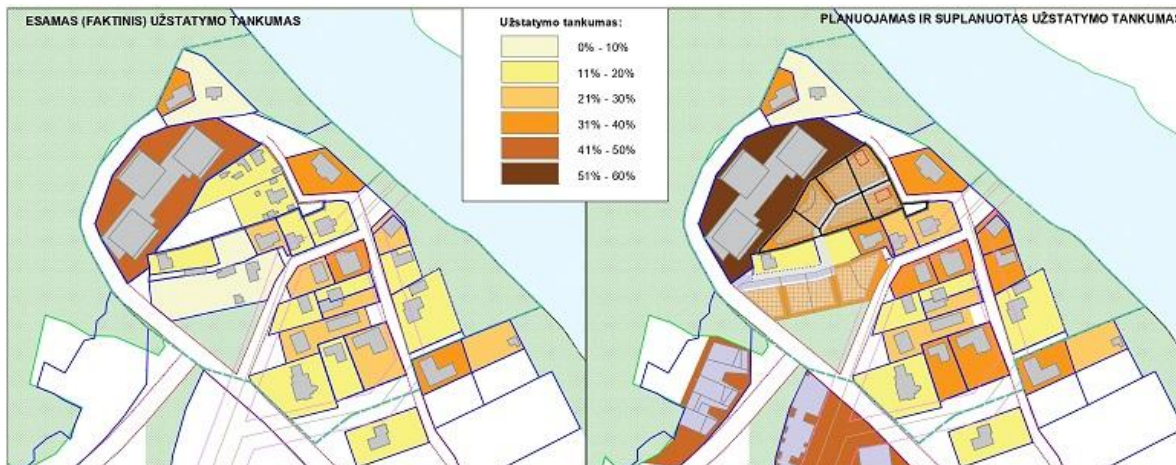
Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.1 punktą numato, kad šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000. Atsižvelgiant į tai, 2025 metų balandžio mėnesį geodezininkas Saulius Radiulis (kval. paž. Nr. 1GKV-572) atlikdamas šlaitų matavimus planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse bei nustatė Neries upės šlaito viršutinės briaunos ribą, kitų šlaitų apatines ribas bei nuo jų 25 m ir 50 m zonų ribas ir jas pažymėjo Šlaitų pjūvių nustatymo schemoje M 1:500 (pridedama).

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2 punktą nustato, kad naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šiuo atveju atlikus sugretinimą Detaliojo plano sprendinių su vietovėje nustatyta šlaito apatine briauna, konstatuotina, kad nuo jos atidėta 25 m zona nepatenka į Detaliuoju planu suplanuotą teritoriją, todėl Detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano aiškinamojo rašto 7.5.2 punkto reikalavimus.

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.3 punkte nustatyta, kad užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą. Šiuo atveju atlikus sugretinimą Detaliojo plano sprendinių su vietovėje nustatyta Neries upės šlaito viršutine briauna, konstatuotina, kad nuo jos atidėta 50 m zona nepatenka į Detaliuoju planu suplanuotą teritoriją, todėl Detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano aiškinamojo rašto 7.5.3 punkto reikalavimus.

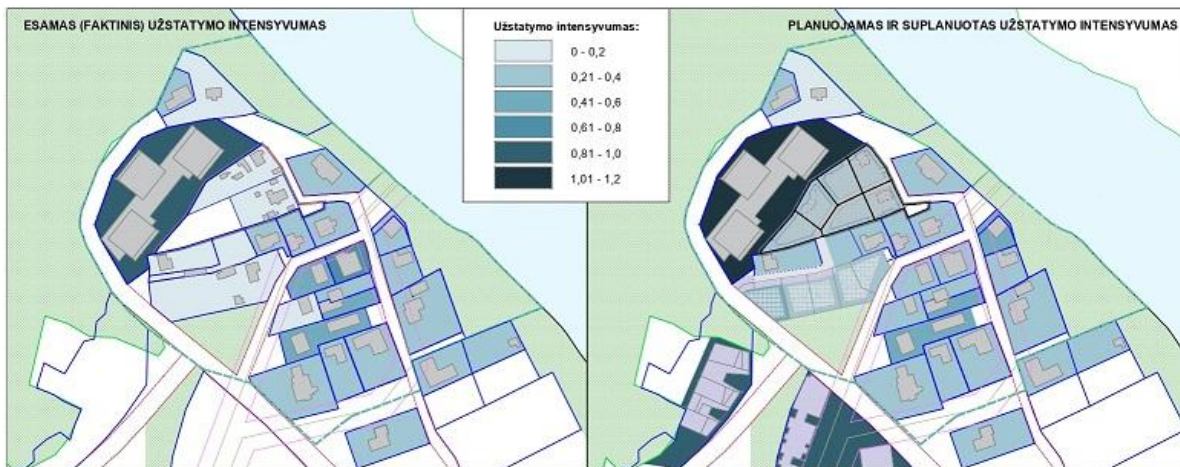
Papildomai Detaliojo plano rengimo metu buvo išnagrinėta greta planuojamos teritorijos esantis užstatymas ir palyginti esami užstatymo rodikliai (UI, UT ir pastatų aukščio) su Detaliuoju planu nustatomais rodikliais ir įvertintas vizualinis poveikis miestovaizdžiui.

Esamas užstatymo tankumas nagrinėjamoje teritorijoje siekia iki 60 procentų. Detaliuoju planu planuojamas 36 procentų užstatymo tankumas yra mažesnis už vidutinį ir neviršija susiklosčiusio urbanistinio konteksto:

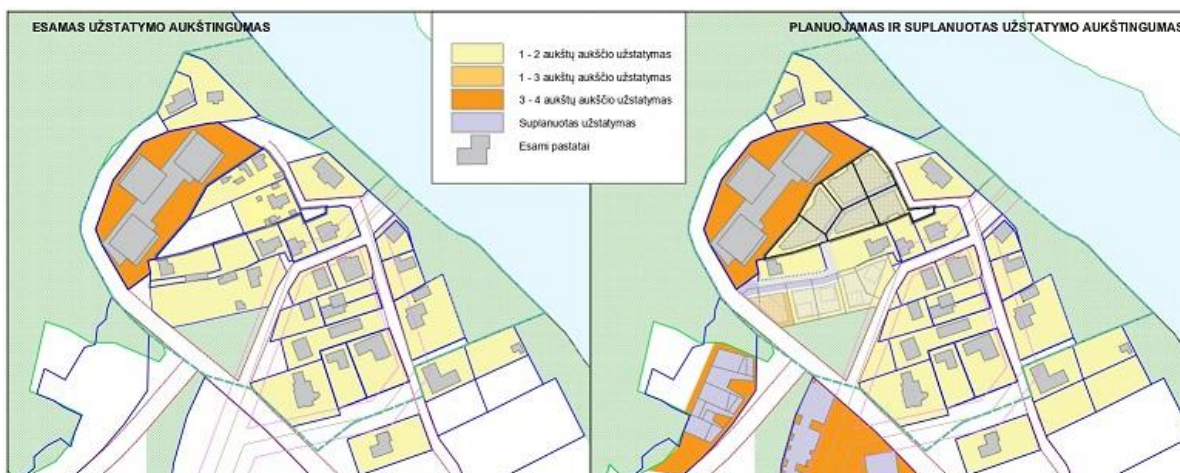


Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

Esamas užstatymo intensyvumas nagrinėjamoje teritorijoje yra iki 1,2. Detaliuoju planu planuojamas 0,4 užstatymo intensyvumas yra mažesnis už vidutinį ir neviršija susiklosčiusio urbanistinio konteksto:



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



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

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

Be to, rengiant Detalų planą buvo įvertinti šalia planuojamos teritorijos 2015 m. lapkričio mėn. UAB „GEOGRA“ atlikti inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, o 2024 metais atlikti inžineriniai geodeziniai (situacijos ir šlaitų) matavimai bei atliktas vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimas. Visais šiais tyrimais buvo nustatyta, kad Detaliojo plano sprendiniais suplanuotas užstatymas nedarys neigiamos įtakos kraštovaizdžiui ir neviršys susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametru, todėl Detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano aiškinamojo rašto 7.5.3 punkto reikalavimus.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

Pagal Bendrojo plano brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai Nr. 34 nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į Salpinių terasų (II ir III viršsalpinės terasos) zoną, todėl jai taikytinas Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas:



Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas). Tačiau apie 50 m. atstumu šiaurės rytų yra Natura 2000 objektas – Neries upė, apie 40 - 60 m šiaurės vakarų ir vakarų kryptimi yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorija, todėl planuojant teritoriją ypatingas dėmesys skiriamas gamtos apsaugai ir natūralios ekosistemos palaikymui, gamtinių vertybių puoselėjimui. Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

4.1.7 Geologinės sąlygos

Vadovaujantis 2024-01-31 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313936 Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

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

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

4.1.7.3 Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių, kurių registracijos Nr. 157 (3A), 141 (3B), 142 (3B), 143 (3B), 157 (3B), 159 (3B) vandenviečių apsaugos juostas. Artimiausia požeminio vandens Vingio požeminio vandens vandenvietė (Registracijos Nr. 157) nuo analizuojamos teritorijos nutolusi apie 800 m. Ši vandenvietė priklauso II grupės pusiau uždarams vandenvietėms, atviresnių prieupinių IIB² pusiau uždarytų prieupinių vandenviečių pogrupiui, eksploatuojančios daugiasluoksnių storiųjų vandeninguosius sluoksnius, mažiau izoliuotus nuo paviršinių vandens šaltinių. Planuojamoje teritorijoje taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos - planuojamame sklype nustatomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos specialiosios sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

4.1.7.4 Rengiant statinių statybos projektus reikia įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

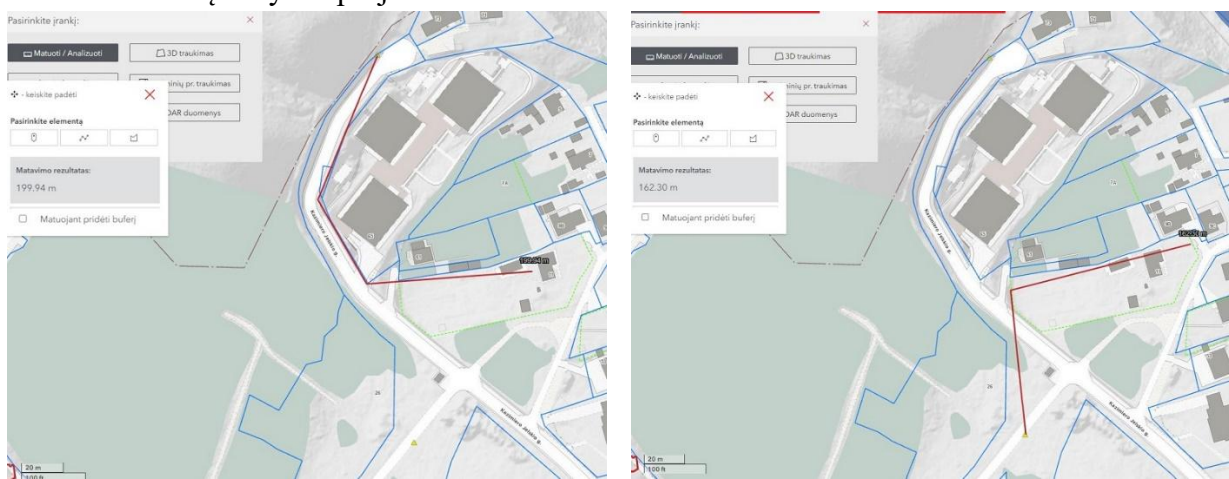
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36

4.1.8 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2024-01-22 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312273 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš dviejų esamų 200 m. pasiekiamumo zonoje esančių hidrantų. Jie yra prie K. Jelskio gatvės, vienas – šiaurinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos, kitas – pietinėje pusėje.

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose.



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

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

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

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

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

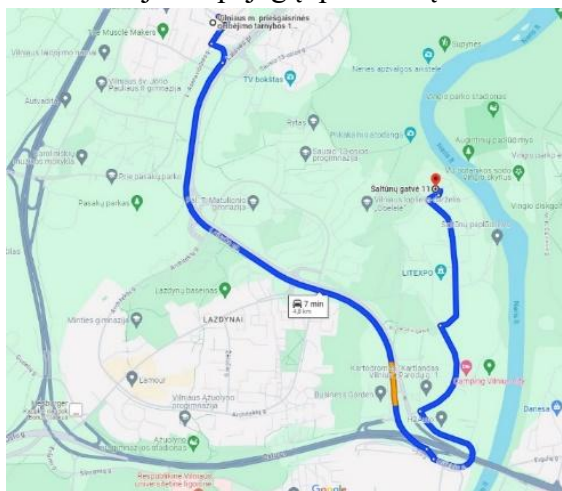
Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11 (kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-36

gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

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



4.1.9 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2024-01-23 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312468 Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“), kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bet kuri dar neįregistruota Nekilnojamojo turto registre. Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 15 m., iki 3 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 110,2 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė

Rasa Druskienė

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Šaltūnų g. 11	Projekto Nr.
DP	(kad. Nr. 0101/0038:275) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-36