

GAUTŲ PASTABŲ ĮVERTINIMAS

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo prie Sietyno gatvės nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių keitimas ir parengimas juos keičiantį apie 3,35 ha teritorijos prie Sietyno gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu

TPD Nr. K-VT-13-23-700

Sprendinių versijos Nr. 6 pasikeitimo paaiškinimas.

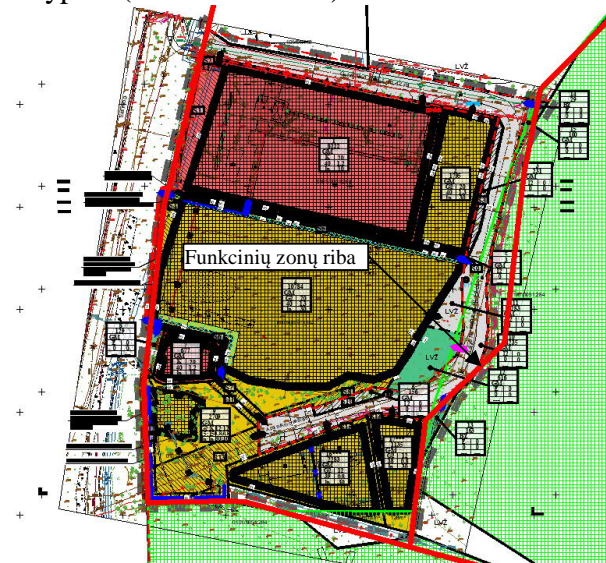
Gautos pastabos iš:

Aplinkos apsaugos agentūra, Nr. REG41663294, 2025-09-17.

<p>1. Aplinkos apsaugos agentūra (toliau – Agentūra) pagal kompetenciją išnagrinėjo žemės sklypo prie Sietyno gatvės nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių keitimas ir parengimas juos keičiantį apie 3,35 ha teritorijos prie Sietyno gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu (toliau – Detalusis planas). Detaliojo plano nederiname ir prašome patikslinti informaciją pagal pateiktas pastabas. Įvertinus, jog dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritorijas, prašome, išnagrinėti ir pagrįsti ar Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Gamtinio karkaso nuostatų¹ 11 punkto reikalavimų (dėl sklypams Nr. 16 ir Nr. 17 nustatyto didesnio nei 30 proc. užstatymo tankio, bei priklausomųjų želdynų normų), jei reikia teritorijai turi būti nustatomi skirtingi reglamentai. Šį atsakymą Jūs turite teisę apskūsti teisės aktuose nustatyta tvarka².</p>	<p>1. Į pastabą atsižvelgta. Planuojami žemės sklypai Nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16***, 17***, patenka į silpno geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas. Sklypai Nr. 16*** ir Nr. 17*** patenka į gamtinio karkaso teritorijas, atitinkamai 101 m² ir 128 m². Gamtinio karkaso teritorijose užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc., todėl leistinas sklypų užstatymo tankis atitinkamai mažinamas iki 39 proc. sklype Nr. 16*** ir 38 proc. sklype Nr. 17***. Pakoreguotas Pagrindinis brėžinys, papildyta pagrindinio brėžinio 7 pastaba ir atitinkamai pakoreguotas aiškinamasis raštas bei Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys. Priklausomųjų želdynų norma nėra didinama, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 10 punktu, nes planuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, ir nėra keičiama.</p>
--	---

Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Nr. REG41891759, 2025-09-22.

<p>1. Sklype Nr. 16 prašome išlaikyti anksčiau šioje planuojamos teritorijos dalyje suderintus užstatymo rodiklius: pastatų aukštis – 12 m; aukštų skaičius – 3; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8.</p>	<p>1. Į pastabą atsižvelgta. Atsižvelgiant į pastabą, žemės sklype Nr. 16*** papildomai atlikta galimo užstatymo analizė, o MB „2 Bricks“ parengė žemės sklype perspektyvinių pastatų vizualizaciją, pagrindžiančią suplanuotus užstatymo rodiklius, kuri pateikiama, kaip Aiškinamojo rašto priedas Nr. 4. Planuojamas užstatymas atitinka kvartalo kontekstą ir įsilieja į esamą kraštovaizdį.</p>
<p>2. Prašome sutikrinti atskirųjų želdynų (E) naudojimo būdo sklypams nustatomus teritorijos tipus ir užtikrinti, kad šie atitiktų Vilnius miesto bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) funkcinių zonų sprendinius.</p>	<p>2. Į pastabą atsižvelgta. Didžioji planuojamos teritorijos dalis patenka į intensyvaus užstatymo zoną (LAZ-2-1). Kur galimi teritorijos naudojimo tipai: GG; GM; PA; SI. Planuojamai teritorijai nustatomas tipas GM. Nedidelė (29 m² ir 163 m²) planuojamos teritorijos dalis šiaurės rytinėje ir rytinėje pusėje patenka į intensyviai naudojamų</p>

		<p>želdynų funkcinę zoną (LAZ-2-1). Kur galimi teritorijos naudojimo tipai: BZ; AI; SI. Planuojamiems atskirųjų želdynų teritorijos (E) žemės sklypams Nr. 13 ir Nr. 14 nustatomas BZ teritorijos naudojimo tipas. Kadangi žemės sklypai negalima nustatyti dviejų teritorijos naudojimo tipų, todėl planuojama teritorija patenkanti į skirtingas funkcines zonas, planuojama atskirais žemės sklypais (Nr. 13 ir Nr. 14).</p> 
3.	<p>Sklype Nr. 9 nustatomas užstatymo tipas (mv) neatitinka Bendrojo plano (lp). Detaliojo plano aiškinamajame rašte pažymite, kad užstatymo tipas (mv) nustatytas remiantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 punktu, tačiau atkreipiame dėmesį, kad galimybė nustatyti kitokį užstatymo tipą turi būti pagrįsta urbanistinio ir gamtinio konteksto analize, kurios, pažymėtina, Detaliojo plano apimtyje nėra.</p>	<p>3. Į pastabą atsižvelgta. Pakoreguotas sklypo Nr. 9 užstatymo tipas į laisvo planavimo užstatymą (lp). Atitinkamai pakoreguotas Pagrindinis brėžinys ir Aiškinamasis raštas.</p>
4.	<p>Pastabos po pakeistų sprendinių ir teismo sprendimo: 1. Pagrindiniame brėžinyje įvažiavimą, išvažiavimą aptarnaujančiam transportui planuoti tik į žemės sklypą Nr. 12, išskiriant atskiru žymėjimu. Koreguoti sutartiniuose žymėjimuose pėsčiųjų, dviratininkų eismo rodyklės aprašymą išimant žodžius „(aptarnaujantis transportas)“. 2. Atitinkamai koreguoti aiškinamąjį raštą. Vadovaujantis teismo sprendimu išimti informaciją dėl Vilniaus gatvių standarto taikymo.</p>	<p>4. Į pastabą atsižvelgta. 1. Atskiru žymėjimu nurodytas įvažiavimas-išvažiavimas į sklypą Nr. 12, aprašant „Pėsčiųjų, dviratininkų eismas, aptarnaujantis transportas“. Pakoreguotas pėsčiųjų ir dviratininkų rodyklės aprašymas. 2. Informacija dėl Vilniaus gatvių standarto taikymo išimta.</p>
<p>Išvada: Į pastabas atsižvelgta.</p>		
<p>Pakoreguoti brėžiniai ir aiškinamasis raštas.</p>		