

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Sklypo Ožkinių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0006:730) detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka žemės sklypuose Nr. 4, Ožkinių g. 81B (kadastro Nr. 0101/0006:2149), Nr. 5, Ožkinių g. 81C (kadastro Nr. 0101/0006:2150), Nr. 6, Ožkinių g. 81D (kadastro Nr. 0101/0006:2151), Nr. 7, Ožkinių g. 81E (kadastro Nr. 0101/0006:2152) ir žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0006:2153).

Atliekamas 2007-09-07 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1677 patvirtinto Sklypo Ožkinių g. 54 detaliojo plano koregavimas pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 papunktį, koreguojant statinių statybos zonas, statybos ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymą ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų sprendinius bei dalį inžinerinio aprūpinimo – buitinių nuotekų tvarkymo būdą. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti.

Planuojami sklypai:

Sklypo Nr. pagal patvirtintą DP	Sklypo adresas, kadastro Nr.	Sklypo plotas, m ²	Servitutas pagal patvirtintą detalų planą	Nekeičiami patvirtinto DP reglamentai
4	Vilnius, Ožkinių g. 81B 0101/0006:2149	1554	S4 – 423 m ²	G / G1; 2 aukštai, įskaitant mansardą; aukštis 8,5 m; altitudė 137,0 m; tankis 25 %; intensyvumas 0,4.
5	Vilnius, Ožkinių g. 81C 0101/0006:2150	1314	S5 – 165 m ²	G / G1; 2 aukštai, įskaitant mansardą; aukštis 8,5 m; altitudė 142,5 m; tankis 27 %; intensyvumas 0,4.
6	Vilnius, Ožkinių g. 81D 0101/0006:2151	1317	S6 – 406 m ²	G / G1; 2 aukštai, įskaitant mansardą; aukštis 8,5 m; altitudė 142,0 m; tankis 27 %; intensyvumas 0,4.
7	Vilnius, Ožkinių g. 81E 0101/0006:2152	1389	S7 – 126 m ²	G / G1; 2 aukštai, įskaitant mansardą; aukštis 8,5 m; altitudė 142,0 m; tankis 25 %; intensyvumas 0,4.
8	Vilnius 0101/0006:2153	223	–	Miškų teritorijos (M), apsauginiai miškai (M3); statyba nenumatoma.

Planuojama teritorija yra Vilniuje, Verkių seniūnijoje, į pietus nuo Ožkinių gatvės. Planuojami žemės sklypai suformuoti patvirtintu detaliojo planu. Bendras planuojamų sklypų plotas pagal pateiktą brėžinį – 5797 m² (0,5797 ha). Žemės sklypų ribos ir plotai šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

Patvirtintu detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, statinių aukštis ir leidžiamosios aukščio altitudės šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami ir lieka galioti pagal 2007-09-07 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1677 patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

Šiuo detaliojo plano koregavimu žemės sklypuose Nr. 4, 5, 6 ir 7 tikslinamos statybos zonos ir statybos ribos, patvirtintu detaliojo planu suplanuotas privažiavimas perkeliamas į vakarinę sklypų pusę, naikinamos servitutų zonos S4, S5, S6 ir S7 bei projektuojamos naujos servitutų zonos 4S, 5S, 6S ir 7S. Vietoje grupinės buitinių nuotekų talpyklos numatomi individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai kiekviename iš šių sklypų.

Planavimo iniciatorių tikslas – racionaliau išdėstyti statybos zonas ir statybos ribas, užtikrinti privažiavimą prie planuojamų gyvenamųjų sklypų ir inžinerinių komunikacijų įrengimą bei aptarnavimą, patikslinti buitinių nuotekų tvarkymo sprendinius, nekeičiant patvirtintu detaliojo planu nustatytą užstatymo rodiklį.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zonos projektuojamos atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nustatytus statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus (žr.

pridedamą detaliojo plano koregavimo brėžinį). Brėžinyje numatomi 3,00 m ir didesni atitraukimai nuo sklypų ribų. Vakarinėje sklypų pusėje statybos zonos derinamos su naujai projektuojamų servitutų ribomis, į statybos zonas neįtraukiant bendram privažiavimui ir komunikacijoms skirtų servitutų plotų.

Sklype Nr. 4 statybos zona ir statybos riba plečiama buvusio servituto S4 šiaurinėje ir rytinėje sklypo dalyse sąskaita, vakarinėje pusėje patikslinama pagal naują servituto zoną 4S;

Sklype Nr. 5 statybos zona ir statybos riba tikslinama pagal brėžinyje parodytus atitraukimus nuo sklypo ribų, rytinėje pusėje plečiama panaikinant servituto zoną S5, vakarinėje pusėje patikslinama pagal naują servituto zoną 5S;

Sklype Nr. 6 statybos zona ir statybos riba plečiama panaikinant servituto zoną S6 šiaurinėje ir rytinėje sklypo dalyse, vakarinėje pusėje sumažinama ir patikslinama pagal naują servituto zoną 6S bei joje numatytą 12 × 12 m apsisukimo aikštelę;

Sklype Nr. 7 statybos zona ir statybos riba plečiama rytinėje pusėje panaikinant servituto zoną S7, vakarinėje pusėje paliekamas privažiavimui ir komunikacijoms skirtas servitutas 7S. Sklypo Nr. 8 (kadastro Nr. 0101/0006:2153) sprendiniai nekeičiami: išlieka 223 m² plotas ir patvirtintu detalioju planu nustatyta miškų teritorija (apsauginiai miškai, indeksas M3).

Servitutai koreguojami perkeliant patvirtintu detalioju planu suplanuotą bendrą privažiavimą iš sklypų šiaurinės ir rytinės pusių į vakarinę sklypų pusę. Naujai projektuojamose servitutų zonose numatomas vientisas privažiavimas prie sklypų Nr. 4, 5, 6 ir 7 bei galimybė tiesti ir aptarnauti inžinerines komunikacijas.

Žemės sklypuose Nr. 4, 5, 6 ir 7 naikinamos patvirtintu detalioju planu suplanuotos servitutų zonos S4 – 423 m², S5 – 165 m², S6 – 406 m² ir S7 – 126 m². Vakarinėse sklypų dalyse naujai projektuojamos tarnaujančiųjų servitutų zonos: 4S – 196 m², 5S – 165 m², 6S – 242 m² ir 7S – 62 m².

Servitutų zonoms nustatomos šios konkrečios naudojimosi tarnaujančiaisiais daiktais teisės: kelio servitutas (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Šio detaliojo plano koregavimo sprendiniais keičiamos suplanuotos servitutų zonos. Detaliojo plano patvirtinimas savaime nepanaikina Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų. Servitutai nustatomi, keičiami, panaikinami ir įregistruojami Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka, užtikrinant suinteresuotų asmenų teises ir nenutrūkstamą privažiavimą bei inžinerinių tinklų aptarnavimą. Kiti patvirtinto detaliojo plano servitutų sprendiniai nekeičiami.

Koreguojamų servitutų lentelė:

Sklypo Nr.	Naikinama / nauja servituto zona	Naujų servitutų kodai	Naikinamos zonos plotas, m ²	Naujos zonos plotas, m ²
4	S4 / 4S	215, 222	423	196
5	S5 / 5S	215, 222	165	165
6	S6 / 6S	215, 222	406	242
7	S7 / 7S	215, 222	126	62

Transportas. Į planuojamus sklypus patenkama iš Ožkinių gatvės per patvirtintu detalioju planu suformuotą infrastruktūros sklypą Nr. 3 (kadastro Nr. 0101/0006:2148), toliau – per naujai projektuojamas servitutų zonas 4S, 5S, 6S ir 7S. Infrastruktūros sklypo Nr. 3 sprendiniai šiuo koregavimu nekeičiami. Brėžinyje naikinami ankstesni įvažiavimai iš rytinėje pusėje suplanuoto servitutinio privažiavimo ir numatomi nauji įvažiavimai iš vakarinėje pusėje projektuojamo privažiavimo. Pagrindinės servitutinio privažiavimo juostos plotis – 5,50 m yra išlaikomas, koks buvo suplanuotas patvirtintame detaliojame plane ir sklype Nr. 6 numatomas išplatinimas 12 × 12 m apsisukimo aikštei. Sklype Nr. 7 planuojamas 3,00 m pločio servitutas 7S, patekimui iki sklypo Nr. 8. Automobilių stovėjimas sprendžiamas gyvenamųjų sklypų ribose, rengiant statinių projektus pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Privažiavimo ir apsisukimo aikštelės negali būti užstatomos ar naudojamos automobilių stovėjimui taip, kad būtų trukdoma eismui ir specialiujų tarnybų transportui.

Privažiavimo perkėlimo pagrindimas. Vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje esanti gretima teritorija suplanuota Apie 0,88 ha teritorijos prie Ožkinių gatvės detaliuoju planu inicijavimo sutarties pagrindu (TPD Nr. K-VT-13-25-1028), patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-04-17 įsakymu Nr. 30-961/26. Šio plano pagrindiniame brėžinyje palei bendrą ribą su koreguojamais žemės sklypais numatytas servitutinis privažiavimas. Atsižvelgiant į gretimo detaliojo plano susisiekimo sprendinius, sklypų Nr. 4, 5, 6 ir 7 privažiavimas perkeliamas iš šiaurinės ir rytinės pusių į vakarinę pusę, greta jau suplanuoto susisiekimo koridoriaus. Taip gretimų teritorijų privažiavimai sutelkiami vienoje pusėje, atsisakoma koreguojamų sklypų rytinėje pusėje suplanuoto privažiavimo ir išvengiama jų išsidėstymo tarp dviejų lygiagrečių privažiavimų. Sudaromos sąlygos racionaliau naudoti sklypų teritoriją ir išdėstyti statybos zonas, nekeičiant patvirtintų užstatymo rodiklių.

Gretimo detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir jo 11 pastaboje nurodyta, kad infrastruktūros žemės sklype kadastro Nr. 0101/0006:2148 2022-12-14 Apylinkės teismo sprendimu Nr. e2-1813-356/2022 ir 2023-06-13 Apygardos teismo nutartimi Nr. e2A-244-828/2023 nustatytas 216 m² (0,0216 ha) kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (kodai 215 ir 222). Tais pačiais teismo procesiniais sprendimais gretimo detaliojo plano sklype Nr. 3 nurodytas 141 m² (0,0141 ha) servitutas. Šie gretimo plano duomenys papildomai pagrindžia numatomo privažiavimo sąsają su susisiekimo jungtimi iš Ožkinių gatvės per infrastruktūros sklypą kadastro Nr. 0101/0006:2148. Šiuo koregavimu minėti teismo nustatyti servitutai nekeičiami. Naujai projektuojamos servitutų zonos 4S, 5S, 6S ir 7S numatomos koreguojamų sklypų ribose; jų įgyvendinimas nesuteikia papildomų naudojimosi gretimais sklypais teisių ir nepanaikina teismo nustatytų teisių.

Inžinerinė infrastruktūra. Šiuo detaliojo plano koregavimu keičiama dalis inžinerinio aprūpinimo – buitinių nuotekų tvarkymas. Patvirtintame detaliojo plane numatyta grupinė buitinių nuotekų talpykla ir su ja susiję koreguojamoje teritorijoje suplanuoti nuotekų tinklai naikinami; sklypuose Nr. 4, 5, 6 ir 7 projektuojami individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir į juos vedantys F1 tinklai pagal koregavimo brėžinį. Kitų patvirtinto detaliojo plano vandens tiekimo, elektros, dujų ir elektroninių ryšių sprendinių šiuo koregavimu nekeičiama. Esami tinklai išsaugomi; jeigu įgyvendinant naują privažiavimą ar statybą juos būtina pertvarkyti, tai sprendžiama pagal tinklų savininkų išduotas sąlygas.

Individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai įgyvendinami tik esant teisės aktuose numatytais individualaus nuotekų tvarkymo sąlygoms. Prieš įgyvendinant šį sprendinį įvertinama teritorijos padėtis aglomeracijos ir geriamojo vandens tiekimo bei nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano atžvilgiu, galimybė prisijungti prie centralizuotų tinklų ir gaunamos reikalingos infrastruktūros valdytojo sąlygos. Įrenginių našumas, konkretūs matmenys, išvalytų nuotekų išleidimo ar infiltracijos sprendiniai ir jų galimybė pagrindžiami statinių projektuose, įvertinus gruntų laidumą, gruntinio vandens lygį, vandenviečių apsaugą ir gretimų sklypų naudojimą. Išlaikomi privalomi atstumai iki pastatų, vandens ėmimo įrenginių, sklypų ribų ir kitų objektų; teisės aktų nustatytais atvejais gaunami gretimų sklypų savininkų sutikimai. Nevalytų buitinių nuotekų išleidimas į aplinką negalimas. Atsiradus teisei pareigai ir galimybei prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, prisijungiama teisės aktų nustatyta tvarka.

Paviršinės nuotekos tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų. Rengiant statinių projektus parenkami paviršinių nuotekų surinkimo ir tvarkymo sprendiniai, nebloginant gretimų sklypų naudojimo sąlygų ir nenukreipiant nuotekų į gretimus sklypus. Buitinės atliekos rūšiuojamos ir perduodamos atliekų tvarkytojams; konteineriai statomi gyvenamųjų sklypų ribose, neužtvėriant servitutinių privažiavimų.

Insoliacija. Projektuojant gyvenamuosius pastatus būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 18 ir 19 punktuose nustatytais insoliacijos reikalavimais. 1–3 kambarių name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių name – bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Rengiant statinių projektus turi būti užtikrintos teisės aktuose nustatytos planuojamų ir gretimų gyvenamųjų patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sąlygos.

Gamtinis karkasas. Planuojami žemės sklypai patenka į stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją. Teritorijos tvarkymo sprendiniai įgyvendinami vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 (2026-04-22 įsakymo Nr. D1-67 redakcija), ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso apsaugos bei tvarkymo reikalavimais.

Šiuo detaliojo plano koregavimu žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdai ir patvirtinti užstatymo rodikliai nekeičiami. Sklypuose Nr. 4 ir 7 išlieka 25 %, sklypuose Nr. 5 ir 6 – 27 % užstatymo tankis, visų šių sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Statybos zonų išplėtimas nesuteikia teisės viršyti šių rodiklių. Sklypo Nr. 8 miškų teritorija išsaugoma pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

Gamtinio karkaso ekologiniam potencialui stiprinti neužstatomose ir susisiekimo infrastruktūrai nereikalingose sklypų dalyse numatoma išsaugoti vertingus esamus želdinius bei natūralų dirvožemio paviršių, papildomai sodinti vietinių rūšių medžius ir krūmus, formuojant tarpusavyje besijungiančius želdinių plotus. Nelaidžių dangų plotas ribojamas iki funkcionavimui būtino dydžio, pagal technines galimybes parenkamos vandeniui laidžios dangos. Paviršinių nuotekų sulaikymas ir infiltracija sprendžiami įvertinus gruntų savybes, nebloginant gretimų sklypų būklės.

Želdynai. Šiuo detaliojo plano koregavimu patvirtintame detalajame plane nustatyta priklausomųjų želdynų norma ir apželdinimo sprendiniai nekeičiami. Rengiant statinių projektus vadovaujamosi patvirtinto detaliojo plano apželdinimo sprendiniais ir taikomais teisės aktų reikalavimais. Statybos zonų ir statybos ribų koregavimas nesuteikia teisės mažinti privalomo priklausomųjų želdynų ploto ar savaime šalinti želdinių.

Sklypo Nr. 8 miškų teritorijos sprendiniai ir joje esančių medžių išsaugojimas paliekami pagal patvirtintą detalųjį planą. Atsižvelgiant į teritorijos padėtį gamtiniame karkase, įgyvendinant sprendinius išsaugomi vertingi esami želdiniai, o papildomas apželdinimas derinamas su statinių, privažiavimo ir inžinerinių tinklų išdėstymu.

Saugotinių medžių ir krūmų tvarkymas vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą ir Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87. Konkretūs medžių išsaugojimo ir apsaugos statybos metu sprendiniai parenkami rengiant statinių projektus.

Priešgaisrinė sauga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie gyvenamųjų sklypų numatomas per infrastruktūros sklypą Nr. 3 ir servitutines privažiavimo zonas 4S, 5S bei 6S, sklype Nr. 6 numatant 12 × 12 m apsisukimo aikštelę. Rengiant susisiekimo ir statinių projektus turi būti užtikrinti gaisrinių automobilių pravažiavimui reikalingi laisvas kelio plotis, aukštis, dangos laikomoji galia, posūkių spinduliai ir apsisukimo galimybė, neužtvieriant privažiavimo tvora, vartais ar stovinčiais automobiliais.

Patvirtinto detaliojo plano aiškinamajame rašte išorės gaisrams gesinti numatyti du 50 m³ priešgaisriniai rezervuarai. Šiuo koregavimu gaisrinio vandens tiekimo būdas nekeičiamas. Rengiant statinių projektus būtina patikrinti rezervuarų įrengimą ir prieinamumą, vandens paėmimo vietas, atstumus iki saugomų pastatų bei pagal galiojančius reikalavimus pagrįsti reikalingą vandens debitą ir naudojamą vandens atsargą. Senojo plano rezervuarų talpų nurodymas nelaikomas jų pakankamumo patvirtinimu.

Statybos projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

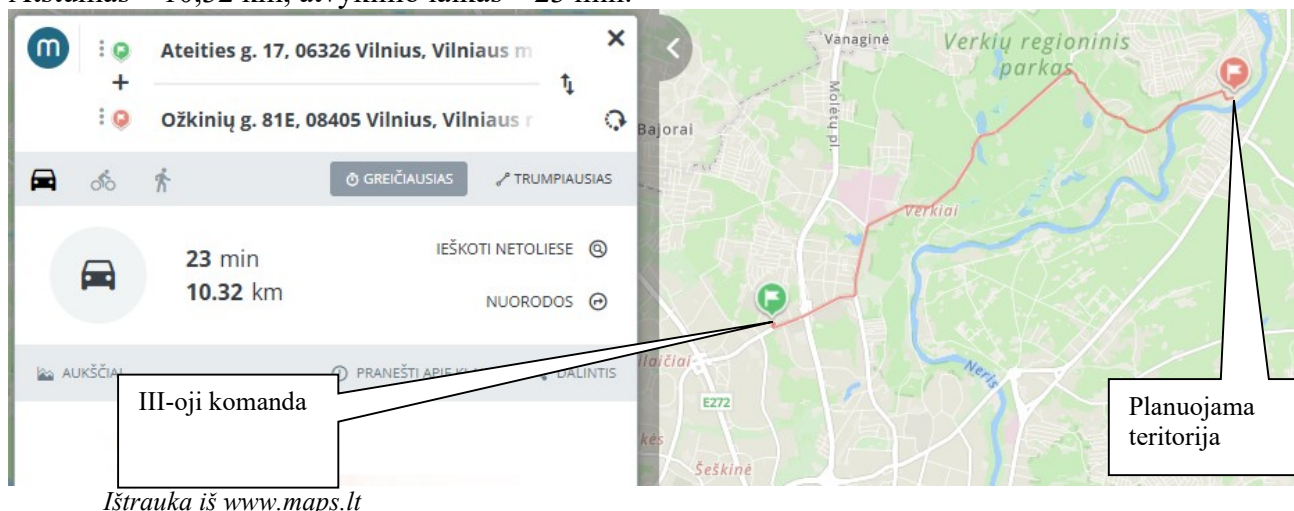
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Tarp planuojamų statybos zonų ties bendromis gyvenamųjų sklypų ribomis numatomi ne mažesni kaip 6,00 m tarpai. Statybos zonų tarpas savaime nenustato būsimų pastatų ugniai atsparumo laipsnio. Rengiant statinių projektus, žinant tikslus pastatų kontūrus, tūrius, konfigūraciją ir ugniai atsparumo laipsnį, turi būti išlaikomi Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose nustatyti priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Kai norminiai atstumai neišlaikomi, gaisro plitimo ribojimo sprendiniai pagrindžiami pagal taikomus reikalavimus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, III -oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.

Atstumas – 10,32 km, atvykimo laikas – 23 min.



Detaliojo plano koregavimu nekeičiami privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, žemės sklypų ribos, užstatymo rodikliai, pastatų leistinas aukštis ir aukščio altitudės bei patvirtinto detaliojo plano nustatyta teritorijos naudojimo paskirtis ir būdai. Koreguojamos statybos zonos ir statybos ribos, privažiavimo ir servitutų sprendiniai bei buitinių nuotekų tvarkymo būdas. Sprendiniai įgyvendinami laikantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų, teisės aktų reikalavimų ir šiame aiškinamajame rašte nurodytų sąlygų. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai lieka galioti.

Statybos projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.

PV G. Meidutė