

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos (Plytinės gatvės atšakos iki Nugalėtojų gatvės) detaliojo plano koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0013:0346, Nr. 0101/0013:0401, Nr. 0101/0013:0404 ir Nr. 0101/0013:0029) inicijavimo pagrindu.

Tikslus adresas: sklypas (kadastro Nr. 0101/0013:0346), sklypas (kadastro Nr. 0101/0013:0401), sklypas (kadastro Nr. 0101/0013:0404), sklypas (kadastro Nr. 0101/0013:0029) ir laisvos nesuformuotos valstybinės žemės plotas.

Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius: UAB „BORA CAPITAL“.

Rengėjas: UAB „SIENOS“, adresas T. Ševčenkos g. 16A-306, LT-03111 Vilnius.

Planavimo pagrindas: prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-29 įsakymas Nr. A30-1543/23.

Planavimo tikslai: sujungti sklypus, nustatyti naudojimo būdus, koreguoti gatvių raudonąsias linijas ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (registro Nr. T00086338). planuojamoje teritorijoje esančiame sklypuose nustatomi privalomieji ir papildomi žemės naudojimo reglamentai, tankis ir intensyvumas, maksimalus leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas. numatyti funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Teritorijos Plytinės g. atšaka iki Nugalėtojų g. detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00057087, 1999-02-24;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

Planuojamai teritorijai taikomi kiti teisės aktai:

- 1) Aukšttagirio geomorfologinio draustinio nuostatai, patvirtinti Vilniaus m. sav. tarybos 2017 m.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG286321;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2023-08-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG291961;
- 3) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292600;

Atest. Nr.	Rengėjas: UAB „SIENOS“			Pavadinimas: TERITORIJOS (PLYTINĖS GATVĖS ATŠAKOS IKI NUGALĖTOJŲ GATVĖS) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPUOSE (KADASTRO NR. 0101/0013:0346, NR. 0101/0013:0401, NR. 0101/0013:0404 IR NR. 0101/0013:0029) INICIJAVIMO PAGRINDU	
	A1983	PV	Donatas Laucius	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Projekto žymuo TPD-2023-01	Lapas 1
					Lapų 17

- 4) Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292723;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-08-31 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292934;
- 6) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-08-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292051;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-08-22 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG291621;
- 8) UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-04-11 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324215
- 9) Telia Lietuva, AB 2023-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292795;
- 10) UAB „Grinda“ 2023-08-29 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292610;
- 11) Valstybinės miškų tarnybos 2024-09-06 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22994387;
- 12) Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkcijos 2024-09-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23516435;
- 13) Lietuvos kariuomenės 2025-02-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30434749.

1. ESAMOJI BŪKLĖ

1.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Antakalnio seniūnijos centrinėje dalyje. Nagrinėjama teritorija iš vakarinės dalies ribojama Lauksargio g., iš šiaurės – akligatviu nuo Lauksargio g., iš pietų – Plytinės g., iš rytų – valstybinės reikšmės miškui suformuotu žemės sklypu (**toliau – Nagrinėjama teritorija**). Planuojamą teritoriją sudaro 4 kadastriniai žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 0101/0013:0404, 0101/0013:0401, 0101/0013:0346, 0101/0013:0029, bei laisvos valstybinės žemės plotas (**toliau – Planuojama teritorija**). Apie 10ha ploto Nagrinėjama teritorija yra dalinai urbanizuota: jos šiaurinėje ir vakarinėje dalyje stovi sodybinio užstatymo tipo vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai. Ši dalis sudalinta kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, bei gyvenamųjų teritorijų (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) naudojimo būdo žemės sklypais. Didesnioji dalis šių sklypų yra urbanizuoti pagal jų žemės naudojimo būdą, keletas dar yra neurbanizuoti. Šioje dalyje, bei su Nagrinėjama teritorija besiribojančioje aplinkoje dominuoja 2 aukštų, įskaitant mansardinį aukštą, šlaitinės stogo konstrukcijos pastatai, bei 2 aukštų sutapdinto stogo konstrukcijos pastatai. Didžiąja dalimi tai yra mūriniai pastatai, jų apdaila įvairialypė, naudotos fasadinės plytelės, tinkas, medis, šių medžiagų kombinacijos. Taip pat stovi keletas medinės konstrukcijos pastatų. Pietinėje Nagrinėjamos teritorijos dalyje yra esami miškų paskirties žemės sklypai, suformuoti juose esantiems valstybinės reikšmės miškams. Planuojama teritorija yra Nagrinėjamos teritorijos rytinėje dalyje, joje yra 4 kitos paskirties žemės sklypai, kurių vienam yra nustatytas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdas, likusiems trims – žemės naudojimo būdas nenustatytas. Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje yra valstybinės reikšmės miškas, kuriam nėra suformuotas žemės sklypas. Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje esanti Plytinės gatvė priskirta C kategorijai, vakarinėje dalyje esanti Lauksargio gatvė – D kategorijai, Nagrinėjamoje teritorijoje esami akligatviai nuo Lauksargio gatvės, dėl esamų sklypų ribų bei susiformavusio užstatymo, priskirtini Ds kategorijai. Pagrindinis pateikimas įvažiavimas į Nagrinėjamą teritorija galimas nuo Plytinės – Lauksargio gatvių sankryžos, taip pat galimas pateikimas iš šiaurine kryptimi esančių Nemenčinės plento – Nugalėtojų gatvės. Nagrinėjama teritorija inžinerinės infrastruktūros požiūriu yra pakankamai išvystyta – yra nutiesti centralizuoti elektros, viešųjų elektroninių ryšių, dujotiekio, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Nėra išvystytas paviršinių nuotekų surinkimo tinklas, tačiau įvertinus Nagrinėjamos teritorijos gamtinę aplinką, galimas paviršinių nuotekų sugerdimas ar kitoks panaudojimas pritaikius atitinkamus inžinerinius sprendimus. Planuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje yra nutiesti minėti inžinerinės infrastruktūros tinklai.

Neskaitant Nagrinėjamoje teritorijoje esančių valstybinės reikšmės miškų, esamuose urbanizuotuose sklypuose yra tikslingai pasodintų medžių, vaismedžių, krūmų. Planuojama teritorija medžiais gausiau apaugusi vakarinėje ir pietinėje dalyje, yra keletas pavienių medžių Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje. Planuojamoje teritorijoje dominuoja spygliuočiai – pušys, taip pat yra įsiterpusių ir lapuočių – ąžuolų, klevų, beržų. Planuojamoje teritorijoje esami medžiai sužymėti esamos būklės brėžinyje.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	2	17

Viešojo maršrutinio transporto požiūriu Nagrinėjama teritorija yra patogioje vietoje – greta jos pietinės dalies esančioje Plytinės ir Lauksargio gatvių sankryžos yra viešojo maršrutinio transporto sustojimo vieta.

Nagrinėjamoje teritorijoje ir greta jos nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, Nagrinėjama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zoną.

Didesnioji Nagrinėjamos teritorijos dalis, išskyrus jo pietinę dalį, patenka į Aukštagirio geomorfologinį draustinį. Planuojama teritorija į Aukštagirio geomorfologinį draustinį pilnai patenka. Visa Nagrinėjama teritorija patenka į gamtinį karkasą.

Nagrinėjamoje teritorijoje ar greta jos esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ir kitų teisės aktų įtaka planuojamai teritorijai

1.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (**toliau – Bendrasis planas**) Nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. AUK-4-2 ir miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zoną Nr. AUK-4-1. Planuojama teritorija didesniąja dalimi patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. AUK-4-2, Planuojamos teritorijos rytinės ir pietrytinės dalys patenka į miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zoną Nr. AUK-4-1. Mažo užstatymo intensyvumo funkcinėse zonose galimi kitos paskirties (KT) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas 2 aukštų, 10 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo tankis 20 proc., didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.2, sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m². Funkcinėse zonose nustatytas minimalus 1000 m² sklypo dydis naujai statybai, maksimalus būstų skaičius sklype – 1. Miškų ir miškingų teritorijų funkcinėje zonoje galimi miškų paskirties (M) ir kitos paskirties (KT) ekosistemų apsaugos miškų sklypai (M1), rekreacinių miškų sklypai (M2), apsauginių miškų sklypai (M3), ūkinių miškų sklypai (M4), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), atskirųjų želdynų teritorijų (E), rekreacinių teritorijų (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdai. Šioje funkcinėje zonoje pastatų statyba negalima. Abejos funkcinės zonos patenka į neprioritetinės plėtros teritorijas. Visose funkcinėse zonose ar jų dalyse taikomi 32, 33, 36, 38 tekstiniai reglamentai:

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

38-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Vertinant gamtinio karkaso schemą, Nagrinėjama teritorija patenka į gamtinio karkaso mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą, Nagrinėjamos teritorijos šiaurės vakarinė dalis, tame tarpe ir Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis, patenka į stipriai pažeistą urbanizuotą gamtinį karkasą (S). Nagrinėjamoje teritorijoje, bei greta jos, gamtinio karkaso geomorfologinių gamtinių elementų nėra.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas, Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje yra pažymėta C kategorijos Plytinės gatvė, kurioje taip pat suplanuota pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa. Visa Nagrinėjama teritorija patenka į esamo viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją, jos pietinėje dalyje esančioje Plytinės gatvėje yra esama viešojo transporto linija su esama viešojo transporto stotele.

Vertinant inžinerinės infrastruktūros schemas, Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje esančią 110 kV elektros oro liniją planuojama kabeliuoti.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartalui ar Sklypui nėra nustatytų kitų apribojimų.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	3	17

1.2.2. Galiojantis detalusis planas

Teritorijos Plytinės g. atšaka iki Nugalėtojų g. detalioju planu Nagrinėjamoje teritorijoje buvo suplanuoti kitos paskirties gyvenamosios teritorijos naudojimo pobūdžio žemės sklypai, bendro naudojimo žali plotai, suformuotas gatvių tinklas, pažymėtos esamų bei rekomenduojamų naujų gyvenamųjų namų statybos vietos. Detalioju planu buvo nustatyti Lauksargio gatvės, jungiančios Plytinės ir Nugalėtojų gatves, parametrai, suplanuoti privažiavimai ir akligatviai prie esamų ir planuojamų sklypų. Kiekvienam gyvenamosios teritorijos sklypui individualiai buvo nustatytas planuojamas plotas, planuojamas sklypo užstatymo procentas, statybų ir sklypo tvarkymo reglamentas. Nuo šio detaliojo plano patvirtinimo 1999-02-24 dalis sklypų buvo urbanizuoti vadovaujantis šiuo galiojančiu teritorijų planavimo dokumentu, dalyje sklypų buvo atliktos korektūros ir jie urbanizuoti vadovaujantis kitais projektais. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje buvo suplanuotas gyvenamosios teritorijos žemės sklypas su rekomenduojama naujo gyvenamojo namo statybos vieta, sklypui buvo nustatytas 800 m² plotas, bei 12 proc. užstatymo tankis. Sklypui buvo nustatyta pastaba: „Sklypas nedalomas. Maksimalus gyvenamųjų pastatų aukštis 7 m iki karnizo ir 11 m iki kraigo. Sklype esantys vertingi želdiniai turi būti saugomi.“

Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje buvo suplanuotas ovalios formos žiedas, vakarų ir šiaurės kryptimis besijungianti su Lauksargio gatve, bei turintis atšaką link Plytinės gatvės. Pastačius sklype, adresu Lauksargio g. 39B pastatą, suplanuoto žiedo struktūra buvo nutraukta, vakarų kryptimi buvo nustatytos valstybinės reikšmės miško ribos, pietų kryptimi vedančią atšaką link Plytinės g. riboja abipus jos esami miškų paskirties sklypai, tarp kurių palikto tarpo plotis siekia apie 3.5 m.

1.2.3. Kiti įtakojantys teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje esančioje Plytinės g. numatyta dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius Nagrinėjamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas šilumos tiekimo zoną (III). Šilumos tiekimo kvartalo Nr. 245. Nagrinėjamoje teritorijoje yra esami dujotiekiai.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą Nagrinėjamoje teritorijoje yra pažymėtos detaliose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos. Schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro.

1.2.4. Aukštągario geomorfologinio draustinio apsaugos ir tvarkymo reikalavimai

Vadovaujantis Aukštągario geomorfologinio draustinio individualioje byloje pateiktais duomenimis, pagal prof. P. Kavaliausko sudarytą Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinį rajonavimą miesto teritorija patenka į Pietų Pabaltijo žemumų ruožo, Neries vidurpio žemumos srities, Neries vidurpio miškingų urbanizuotų paslėnių rajono, Vilniaus smėlingo miestiško tankiai upėto stambaus gilaus Neries senslėnio parajonį. Draustinio teritorija patenka į Dvarčionių iš dalies urbanizuotą miškingą apsausintą erozinę priesmėlingą retai upėtą apylinkę su stambiai kalvotu apstatėmis reljefo formomis priesmėlingu mišrių pušynų žemo urbanizacijos laipsnio vietovaizdžiu, kuriame vyrauja naujausių laikų modernaus planavimo erdvinio tipo sodybinis ir istorinio pobūdžio naujųjų laikų erdvių tipų etnotradicinis užstatymas.

Pagal Aukštągario geomorfologinio draustinio nuostatų 11.2 punktą nauji statiniai projektuojami ir statomi tik Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytose teritorijose, turi darniai įsiliesti į draustinio aplinką, o savo tūriu šiuolaikiškai interpretuoti tradicinės architektūros formas bei proporcijas.

Vertinant Aukštągario geomorfologinio draustinio nuostatus Planuojamai teritorijai taikytini nuostatų 12 punkte išdėstyti reikalavimai sodybos žemės sklypo formavimui:

12.1. žemės sklypai nedalomi, išskyrus tvarkymo plane nurodytose gyvenamosios paskirties funkcinio prioriteto zonose esamus sklypus arba kai nauja statyba numatyta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos kompleksiniuose planuose. Tuo atveju gali būti dalomi į ne mažesnius kaip 15 arų sklypus, teisės aktų numatyta tvarka parengus žemėvaldos projektus;

12.2. greta esančių sklypų sujungimas galimas teisės aktų numatyta tvarka parengus žemėvaldos projektus.

Bei 13 punkto reikalavimai sodybos pastatų statybai:

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	4	17

13.1. projektuojami ir statomi ne aukštesni kaip dviejų aukštų su palėpe gyvenamieji namai ir vieno aukšto priklausiniai. Ši nuostata netaikoma, kai reikia atkurti sunykusios struktūros užstatymo charakterį, pastatyti apžvalgos ar miškų priešgaisrinio stebėjimo bokštą;

13.2. pastatai projektuojami įvertinant konkrečią gamtinę ar urbanizuotą aplinką, gretimų pastatų mastelį, būdingas apdailos medžiagas. Turi būti įvertintas sklypo dydis, leidžiamas užstatymo plotas ir intensyvumas bei šiuose nuostatuose nustatytas sklypo dydžio ir pastatų parametrų santykis. Viename sklype gali būti tik vienas gyvenamosios paskirties pastatas (namas), kuris gali būti vieno ar dviejų butų. Viename sklype statomų gyvenamųjų pastatų ir priklausinių architektūriniai sprendimai turi būti artimi ir suderinti tarpusavyje;

13.3. neleidžiama statyti sublokuotų gyvenamosios paskirties (dviejų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatų (namų);

13.4. nauji gyvenamieji namai ir priklausiniai gali būti statomi šlaitiniais ar sutapdintais stogais;

13.5. gyvenamojo namo ir priklausinių aukštis ir užstatymo plotas keičiasi priklausomai nuo sklypo ploto:

13.5.1. kai sklypo plotas iki 10 arų gyvenamojo namo, aukštis iki 7,5 m, priklausinio – iki 6 m. Gyvenamojo namo bendras užstatomas plotas iki 120 kv. m, pastatų bendras užstatomas plotas iki 200 kv. m;

13.5.2. kai sklypo plotas nuo 11 iki 50 arų gyvenamojo namo aukštis iki 8,5 m, priklausinio – iki 6 m. Gyvenamojo namo bendras užstatomas plotas iki 200 kv. m, pastatų bendras užstatomas plotas iki 300 kv. m.

13.5.3. kai sklypo plotas nuo 51 iki 100 arų gyvenamojo namo aukštis iki 11,5 m, priklausinio – iki 7 m. Gyvenamojo namo bendras užstatomas plotas iki 350 kv. m, pastatų bendras užstatomas plotas iki 500 kv. m.

1.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, schemas, Aukštągario draustinio nuostatus, siūloma detaliojo plano koregavimo rengimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius. Įvertinus, kad Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje suplanuotas žiedinės formos gatvių tinklas yra sunaikintas Planuojamai teritorijai gretimu nauju užstatymu bei patvirtintomis valstybinės reikšmės miško ribomis, siūloma atsisakyti detaliuoju planu suplanuotų žiedinės formos gatvių tinklo, tą detalizuojant koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose.

2. SPRENDINIAI

2.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Apie 0.93 ha ploto Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybės, Antakalnio seniūnijos centrinėje dalyje. Planuojamą teritoriją sudaro 4 kadastriniai žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 0101/0013:0404, 0101/0013:0401, 0101/0013:0346, 0101/0013:0029, bei laisvos valstybinės žemės plotas (**toliau – Planuojama teritorija**). Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje yra registruotas valstybinės reikšmės miškas. Šiuo projektu koreguojami Teritorijos Plytinės g. atšaka iki Nugalėtojų g. detaliojo plano sprendiniai. Vadovaujantis Bendroju planu, bei Aukštągario geomorfologinio draustinio nuostatais, pertvarkomi esami, formuojami nauji žemės sklypai, jiems nustatomi reglamentai.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 1 pertvarkomas prie jo prijungiant gretimą žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0013:0401) bei įsiterpusią laisvą valstybinę žemę. Sklypui paliekama kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, esamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas, nustatomas 2 aukštų, 8.5 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis. Nustatomas 0.2 proc. leistinas užstatymo intensyvumas, 20 proc. leistinas sklypo užstatymo tankis, 35 proc. mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype, bei didžiausias leistinas 40 proc. sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype. Sklype galimas 1 būstas. Sklypui nustatomas sodybinis užstatymo tipas. Įvažiavimas į sklypą planuojamas per vakarų kryptimi formuojamo privažiavimo, besisiekiančio su šiaurės rytų kryptimi esančią Lauksargio g. Įvažiavimas į sklypą įrengiamas piečiau pagrindiniame brėžinyje pažymėtų medžių, taip apsaugant juos.

Aiškinamojo rašto 1.2.2. dalyje aprašytas Planuojamoje teritorijoje suplanuotos gatvių raudonosios linijos, nesant tolesnėms susisiekimo jungtims, pertvarkomas į akligatvį, formuojant iš Planuojamos teritorijos šiaurinės dalies esamo Ds kategorijos akligatvio tęsinį. Tam tikslui formuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 2. Šio sklypo pietinėje dalyje planuojama apsisukimo aikštelė.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	5	17

Sklypui Nr. 3, atsižvelgiant į jo plotą, paliekama esama kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Nustatomas 35 proc. mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype, bei didžiausias leistinas 40 proc. sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype. Sklype Nr.3 nenustatomi statybiniai reglamentai. Jie gali būti nustatyti, keičiant/koreguojant šį detalų planą, kai šis sklypas bus prijungtas (apjungtas) ir sudarys ne mažesnę nei 4 arų dydžio sklypą, bei atitinkantį Aukštą tagirio geomorfologinio draustinio nuostatų reikalavimus. Įvažiavimas į sklypą planuojamas per vakarų kryptimi formuojamo privažiavimo, besisiekiančio su šiaurės rytų kryptimi esančią Lauksargio g.

Sklypui Nr. 4 paliekama esama kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) žemės naudojimo būdas, nustatomas 2 aukštų, 10 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis. Nustatomas 0.2 proc. leistinas užstatymo intensyvumas, 10 proc. leistinas sklypo užstatymo tankis, 35 proc. mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype, bei didžiausias leistinas 40 proc. sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype. Sklype galimas 1 būstas. Sklypui didžiausias leistinas pastatų aukštis ir leistinas sklypo užstatymo tankis nustatomi vadovaujantis Aukštą tagirio geomorfologinio draustinio nuostatų 13.5.3. punktu. Sklypui nustatomas sodybinis užstatymo tipas. Kadangi šiame sklype nėra rengiamas techninis projektas, nėra žinomas pastatų išdėstymas sklype, dėl reljefo ir esamų medžių išsidėstymo rodomos pastatų statybai labiausiai tinkamos statybos zonos. Įvertinus sklypo dydį, pastatų išdėstymas šiame sklype galimas abiejose statybos zonose. Sklype Nr. 4 Galiojančiu detalioju planu suplanuotos gatvių raudonosios linijos, vadovaujantis šio detaliojo plano koregavimo darbų programoje išdėstytais tikslais „koreguoti gatvių raudonąsias linijas“, naikinamos kaip neturinčios tęstinės bei perspektyvios jungties su aplinkinėmis teritorijomis dėl su sklypo vakarine riba besiribojančiu valstybinės reikšmės mišku bei jam formuojamu sklypu Nr. 7. Tuo pačiu sklype Nr. 4 siūloma naikinti vadovaujantis Galiojančiu detalioju planu suplanuotomis gatvių raudonosiomis linijomis suformuotą kelio servitutą, kurio plotas 0.1465 ha. Įvažiavimas į sklypą planuojamas per šiaurės kryptimi formuojamo privažiavimo, besisiekiančio su šiaurės rytų kryptimi esančią Lauksargio g. Siekiant neužkiršti galimai nusistovėjusių pėsčiųjų judėjimo tarp greta Planuojamos teritorijos esančių urbanizuotų teritorijų bei rytų ir pietų kryptimis esančių miško kelių, sklype Nr. 4 nustatomas kelio servitutas Nr. 4S2, suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Sklypai Nr. 5 ir Nr. 6 formuojami nuo esamo žemės sklypo kad. Nr. 0101/0013:0029 atidalinant sklypo dalis, patenkančias į Bendrojo planu suplanuotą miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zoną Nr. AUK-4-1. Šiems sklypams nustatoma miškų ūkio paskirties žemės (M) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, ekosistemos apsauginių miškų sklypų (M1) žemės naudojimo būdas. Šių sklypų aptarnavimas ir priežiūra turi būti vykdoma kartu su gretimai esančių valstybinės reikšmės miškų aptarnavimu. Į formuojamą sklypą Nr. 5 galima patekti per rytų kryptimi esantį taką su kieta danga, besijungiantį su Plytinės g., o į sklypą Nr. 6 galima patekti per pietų kryptimi esantį miško kelią, besijungiantį su Plytinės g. Tai iliustruojanti schema pateikiama aiškinamojo rašto 2.3. dalyje. Įvažiavimai į sklypus Nr. 5 ir Nr. 6 numatomi tik sklypo aptarnavimui skirtam transportui.

Sklypas Nr. 7 formuojamas atsižvelgiant į šioje teritorijoje esantį valstybinės reikšmės mišką, kuris yra priskirtas II A „Ekosistemų apsaugos miškų“ grupei. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 33 punktu „Jei į funkcinę zoną, kurioje galima statyba, patenka įsiterpę valstybinės reikšmės miškai, veiklą juose reglamentuoja Miškų įstatymas.“, kur LR miškų įstatymo 11 straipsnis „Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis“ II grupės ekosistemos apsaugos miškuose galimas tik (1) „valstybei svarbiems projektams įgyvendinti“, (3) „visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti“, (5) „teritorijose, skirtose valstybės sienos apsaugos tikslams ir krašto apsaugos tikslams“, (7) „buvusioms sodyboms privačioje miško žemėje atstatyti Vyriausybės nustatyta tvarka. Teisę atstatyti neišlikusių sodybą, kurios buvimo faktas nustatomas pagal archyvinis dokumentus, o jeigu jie neišlikę, – nustatant juridinį faktą, turi tik šios sodybos buvę savininkai ir (ar) jų pirmos, antros ir trečios eilės įpėdiniai, paveldintys pagal įstatymą“, bei įvertinus faktą, kad nėra teisės aktais, teritorijų planavimo dokumentais ar raštiškai išreikštas poreikis miško žemę paversti kitomis naudmenomis pagal išvardintus 1, 3, 5, 7 atvejus, sklypas priskirtinas Miškų ir miškingų teritorijų funkcinėi zonai, sklypui nustatoma miškų ūkio paskirties žemės (M) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, ekosistemos apsauginių miškų sklypų (M1) žemės naudojimo būdas. Šiuo atveju turi būti taikomas Bendrojo plano aiškinamojo rašto 12 punktas „BP pažymėtos funkcinės zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinės zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas <...>“. Šiuo atveju želdynų plotas yra didinamas. Įvažiavimas į sklypą planuojamas per šiaurės kryptimi formuojamo privažiavimo, besisiekiančio su

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	6	17

šiaurės rytų kryptimi esančią Lauksargio g. įvažiavimas į sklypą numatomas tik sklypo aptarnavimui skirtam transportui.

Esamiems inžinerinės infrastruktūros tinklams, kertantiems Planuojamą teritoriją, sklypuose Nr. 1, 3, 4, 7 formuojami servitutai Nr. 1S1, 3S1, 4S1, 7S1. Servitutams Nr. 1S1, 3S1, 4S1, 7S1 nustatomas 225 kodas - Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Planuojamoje teritorijoje yra esamų medžių, jie sužymėti Esamos būklės brėžinyje. Esamų medžių vietoje pastatų statyba nenumatoma. Siekiant tiksliau įvertinti Planuojamos teritorijos įtaką esamiems medžiams, buvo atlikta želdinių inventorizacija (detaliojo plano koregavimo priedas, atliko kraštovaizdžio architektė Jurgita Stonkutė, atestato Nr. NŽE 12). Atliktoje inventorizacijoje pateikiamas arboristinis medžių vertinimas, nustatyti medžių kamienų, šaknų kaklelio diametrai, šaknų ir lapų projekcijos, atliktas medžių būklės vertinimas. Visi šie medžių duomenys grafiškai pažymėti sprendinių pagrindiniame brėžinyje. Sklype Nr. 1 augantis ažuolas Nr. 10, kurio būklė įvertinta kaip patenkinama, numatoma persodinti numatant tam tinkamą sklype vietą. Ažuolo persodinimo vieta turi būti nustatyta tolesnio projekto rengimo metu, numatant pastatų ir kietųjų dangų išdėstymą, bei tam tikslui parenkant tinkamą medžio augimui tinkamą vietą. Kadangi Sklype Nr. 4 šiuo metu nėra rengiamas techninis projektas, nežinomas galimas pastatų išdėstymas, dėl ko šiame sklype numatomos dvi statybos zonos, vienoje iš jų esančių slyvos ir blindės išsaugojimas, persodinimas ar šalinimas turi būti sprendžiamas tolesnio šio sklypo projekto rengimo metu. Pažymėtina, kad arboristinio medžių vertinimo metu blindė įvertinta kaip nepatenkinamos būklės. Planuojant akligatvio apsisukimo aikštelę bei įvažiavimą į sklypą Nr. 4 danga turi būti parinkta įvertinus greta augančių medžių šaknų apsaugos zoną, siekiant maksimaliai apsaugoti medžius bei minimalizuoti galimą neigiamą poveikį jiems. Tam tikslui gali būti naudojama specialiai tam pritaikyta žvyro danga, stabilizuota korium. Akligatvyje transporto eismas numatomas minimalus, dėl ko neigiamas poveikis medžių šaknims, naudojant atitinkamą dangą, nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje gamtinių geomorfologinių elementų, pažymėtų Bendrojo plano sprendiniuose, nėra (žiūr. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Geomorfologinių gamtinių elementų schemos ištrauką).

Planuojamoje teritorijoje Bendrasis planas nelaidžių dangų plotą riboja iki 40 proc. nuo bendro teritorijos (sklypo) ploto. Žemės sklypams, kuriuose vykdant plėtrą, nelaidžios dangos viršys 40% sklypo ploto, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (tame tarpe – požeminis).

Techninio projekto rengimo metu privalu užtikrinti saugius atstumus nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Sklypuose numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos radiotechninio objektų nėra, Planuojamoje teritorijoje radiotechniniai objektai neplanuojami, todėl neigiamas poveikis nuo radiotechninių objektų nenumatomas.

Greta Planuojamos teritorijos yra nutiesti elektros, dujotiekio, viešųjų elektroninių ryšių, vandentiekio centralizuoti tinklai. Detalioju planu formuojamus sklypus numatoma pajungti prie centralizuotų miesto inžinerinės infrastruktūros tinklų, planuojamose gatvėse numatomas gatvių apšvietimas.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai planuojamiems žemės sklypams tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Planuojamiems sklypams taikomos žemės naudojimo sąlygos: vandentiekio ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; skirstomųjų dujotiekio apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos; gamtinių ir kompleksinių draustinių; geomorfologinių draustinių, miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojamoje teritorijoje planuojant pastatų statybą, jų projektai turi būti rengiami vadovaujantis Aukštąjio geomorfologinio draustinio reikalavimais, išdėstytais aiškinamojo rašto 1.2.4. dalyje.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	7	17

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo „E“ apsaugos zoną, esamiems statiniams nustatomoje statybos zonoje nustatoma pastatų ar statinių didžiausia leistina absoliutinė aukščio altitudė 159.0 m virš jūros lygio, kas neviršija VĮ Transporto kompetencijų agentūros nustatytos 281 metrų absoliutinės altitudės (aukščio), dėl ko esami ar numatomi nauji statiniai, nauji želdiniai neturės neigiamos įtakos aviacijai bei krašto apsaugai. Planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinių statyba neplanuojama.

Planuojant pastatų statybą turi būti vadovojamasi Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo aktuolia redakcija:

Iki 2024 m. birželio 30 d.:

9 straipsnio 3 dalies nuostatomis:

„1) leidžiama remontuoti, rekonstruoti esamus statinius laikantis draustinio tvarkymo plane ir (ar) savivaldybės ar vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų sprendinių, jeigu nurodyti planai numato specifines sąlygas ir galimybes jų rekonstrukcijai;<...>

2) sodybos pastatai ir inžineriniai statiniai statomi, rekonstruojami laikantis etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų. Sodyboje gali būti tik vienas gyvenamosios paskirties pastatas (namas), kuris gali būti vieno ar dviejų butų. Sodybos ar atstatomi buvusios sodybos pastatai ir jos inžineriniai statiniai išdėstomi viename iki 2 hektarų ploto žemės sklype arba didesnio sklypo dalyje, nesuformuotoje atskiru sklypu ir apimančioje iki 2 hektarų plotą, išskyrus atvejus, kai atstatomi istorinės dvaro sodybos statiniai, kurie (registruoti Kultūros vertybių registre kaip nekilnojamosios kultūros vertybės) buvo išdėstyti didesniame kaip 2 hektarų plote.<...>

4) leidžiama atstatyti identiškus buvusių sodybų pastatus ir jų inžinerinius statinius pirminėse jų stovėjimo vietose pagal išlikusius archyvinis dokumentus: vietovės planus, pastatų ir inžinerinių statinių projektus (brėžinius), matavimų bylas, kitus dokumentus, pagal kuriuos atkuriamas buvęs pastatų vaizdas (jų fasadai, medžiagos, konstrukcijos).<...>

5) leidžiama naujus sodybos pastatus ir inžinerinius statinius statyti buvusios sodybos vietoje, atsižvelgiant į etnografinių regionų architektūros reikalavimus.<...>“

Nuo 2024 m. liepos 1 d.:

9 straipsnio 3 dalies nuostatomis:

„1) Leidžiama statyba, kuri neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams, saugomų teritorijų nuostatomis.

2) Nauji sodybos pastatai ir inžineriniai statiniai statomi, esami rekonstruojami laikantis etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų. Sodyboje gali būti tik vienas gyvenamosios paskirties vieno ar dviejų butų pastatas (namas). Sodybos pastatai ir jos inžineriniai statiniai išdėstomi viename iki 2 hektarų ploto žemės sklype arba didesnio žemės sklypo dalyje, nesuformuotoje kaip atskiras žemės sklypas ir apimančioje iki 2 hektarų plotą, išskyrus atvejus, kai atstatomi istorinės dvaro sodybos statiniai, kurie (registruoti Kultūros vertybių registre kaip nekilnojamosios kultūros vertybės) buvo išdėstyti didesniame kaip 2 hektarų plote.

5) Leidžiama atstatyti sodybos pastatus buvusioje sodyboje:

a) atstatant identiškus buvusios sodybos pastatus pagal išlikusius archyvinis dokumentus: vietovės planus, pastatų ir inžinerinių statinių projektus (brėžinius), matavimų bylas, kitus dokumentus, pagal kuriuos atkuriamas buvęs pastatų vaizdas (jų fasadai, medžiagos, konstrukcijos).<...>

c) atstatant ne identiškus buvusios sodybos pastatus buvusioje sodyboje, laikantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų;

d) buvusios sodybos atstatymo teisę šiame punkte nustatyta tvarka įgyvendinant taip, kad vietoj vienos buvusios sodybos gali būti atstatoma tik viena sodyba. Administracinių sprendimų dėl buvusių sodybų atstatymo priėmimo tvarką nustato Vyriausybė.<...>“

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	8	17

2.1.1. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

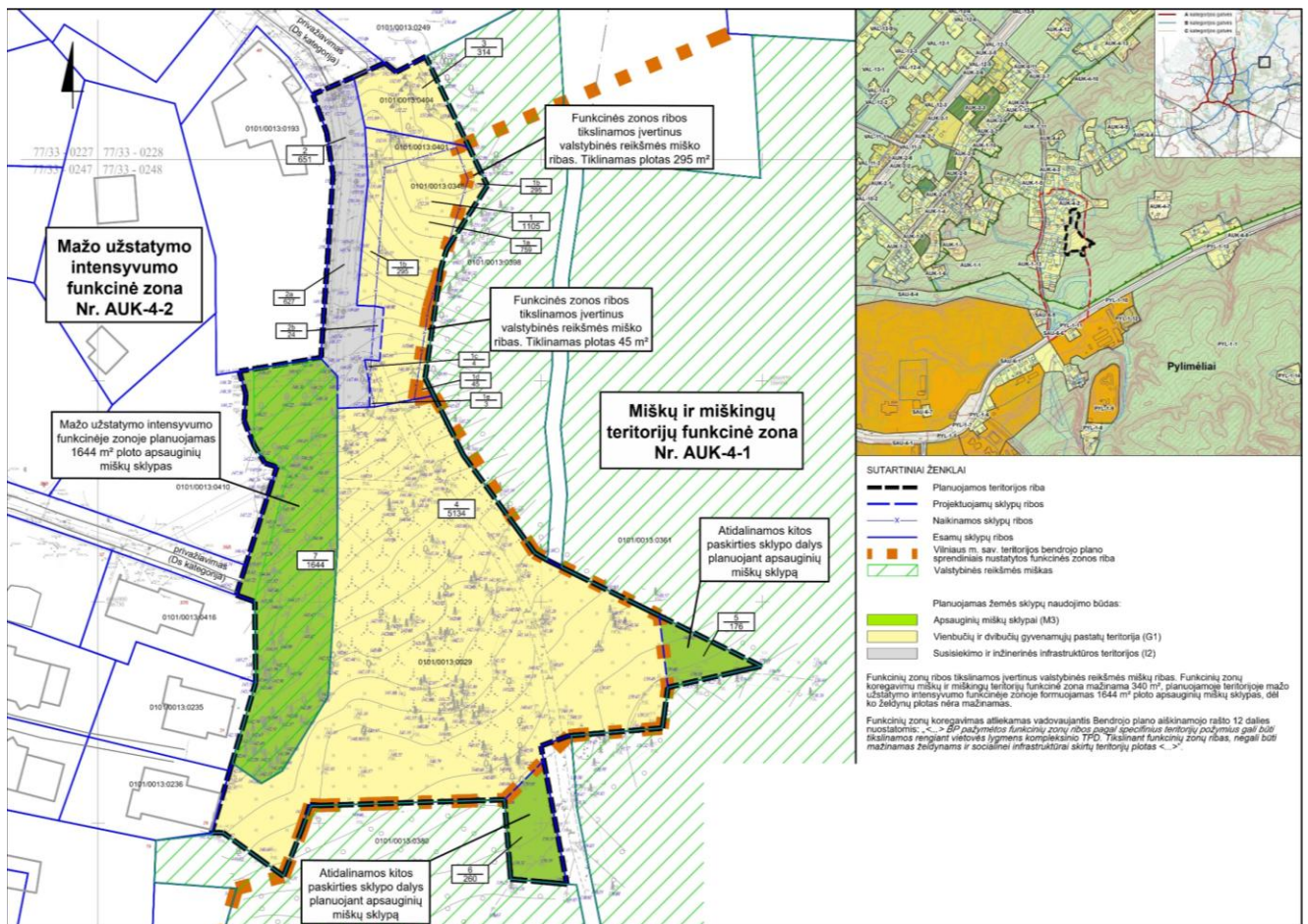
1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Esant pastatų aukščiui didesniam nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščiui. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Žemės sklypui taikomi Aukštągario geomorfologinio draustinio nuostatų reikalavimai.
7. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.
8. Sklype Nr.3 nenustatomi statybiniai reglamentai. Jie gali būti nustatyti, keičiant/koreguojant šį detalųjį planą, kai šis sklypas bus prijungtas (apjungtas) ir sudarys ne mažesnę nei 4 arų dydžio sklypą, bei atitinkantį Aukštągario geomorfologinio draustinio nuostatų reikalavimus.
9. Sklype Nr. 4 nustatomas servitutas Nr. 4S2 su teise naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) su tikslu užtikrinti pėsčiųjų susisiekimą šiaurės - pietų - vakarų kryptimis. Pėsčiųjų takai turi būti įrengiami įvertinant esamų medžių išdėstymą. Įrengiant takus įvertinti esamų medžių šaknų zoną, siekiant minimalaus poveikio.

2.2. Koreguojamo detaliojo plano sprendinių atitikimas Bendrajam planui

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendruoju planu nustatytus reglamentus bei reikalavimus, analizuotus šio aiškinamojo rašto esamos būklės 1.2.1. skyriuje. Urbanizuojamiems sklypams nustatomi reglamentai neviršija Bendruoju planu nustatytų reglamentų, urbanizuojamiems sklypams, patenkantiems į gamtinio karkaso teritoriją, nustatomi griežtesni reglamentai, didinant mažiausią priklausomųjų želdynų ir želdinių dalį sklype. Įvertinus pasikeitusius teisės aktus, nėra galimybės sprendiniuose nustatyti Bendrajame plane numatyto vienbučio-dvibučio užstatymo tipo, dėl to sklypuose numatomas sodybinis (su) užstatymo tipas.

Bendruoju planu nustatytą Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos Nr. AUK-4-2 ir Miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos AUK-4-1 ribos koreguojamos šiuo Detalioju planu, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 12 dalies nuostatomis: „<...> BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas <...>“. Funkcinės zonos Nr. AUK-4-1 ribos tikslinamos įvertinus valstybinės reikšmės miško ribas, valstybinės reikšmės miškui suformuotą žemės sklypą, kurio kadastro Nr. 0101/0013:0398, esamų medžių, kurių kamienų augimvietė patikslinta rengiant inžinerinį topografinį planą masteliu M 1:500, išsidėstymą. Įvertinus visą tai funkcinės zonos AUK-4-1 riba tikslinama sutapatinant ją su miškui suformuoto sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0013:0398, ribomis. Šiuo tikslinimu funkcinės zonos Nr. AUK-4-1 plotas sumažėja 340 m². Šiuo funkcinių zonų ribų koregavimu želdynams skirtų teritorijų plotas nėra mažinamas, kadangi planuojamoje teritorijoje yra formuojamas 1644 m² ploto apsauginių miškų sklypų žemės naudojimo būdo sklypas Nr. 7, kurio visą teritoriją apima Bendrojo plano funkcinė zona Nr. AUK-4-2 (žiūr. „Bendrojo plano funkcinių zonų tikslinimo schema“).

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	9	17



Bendrojo plano funkcinių zonų tikslinimo schema

2.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra pakankamai gerai išvystytoje zonoje, šiauriau esančiu Ds kategorijos privažiuoju galima susisiekti su pietų kryptimi esančia Plytinės gatve, arba šiaurės kryptimi esančia Nugalėtojų gatve, Nemenčinės plentu. Planuojamoje teritorijoje anksčiau suplanuotos gatvių raudonosios linijos šio detaliojo plano koregavimo sprendiniais pertvarkomos vadovaujantis aiškinamojo rašto 1.2.2. dalyje išdėstyta analize. Vietoje anksčiau suplanuotų gatvių raudonųjų linijų planuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 2, gatvių raudonosios linijos sutapdinamos su šio sklypo ribomis. Sklype numatoma pratęsti su Planuojamos teritorijos šiaurine riba besiribojantį akligatvį. Sklypo Nr. 2 pietinėje dalyje numatoma įrengti apsisukimo aikštelę. Apsisukimo aikštelės vieta parinkta įvertinus į esamų brandžių medžių augimo vietas, siekiant išsaugoti juos. Planuojama apsisukimo aikštelė pilnai patenka į sklypo Nr. 2 ribas. Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš Planuojamos teritorijos šiaurine kryptimi besiribojančio privažiavimo nuo Lauksargio g., per sklypą Nr. 2.

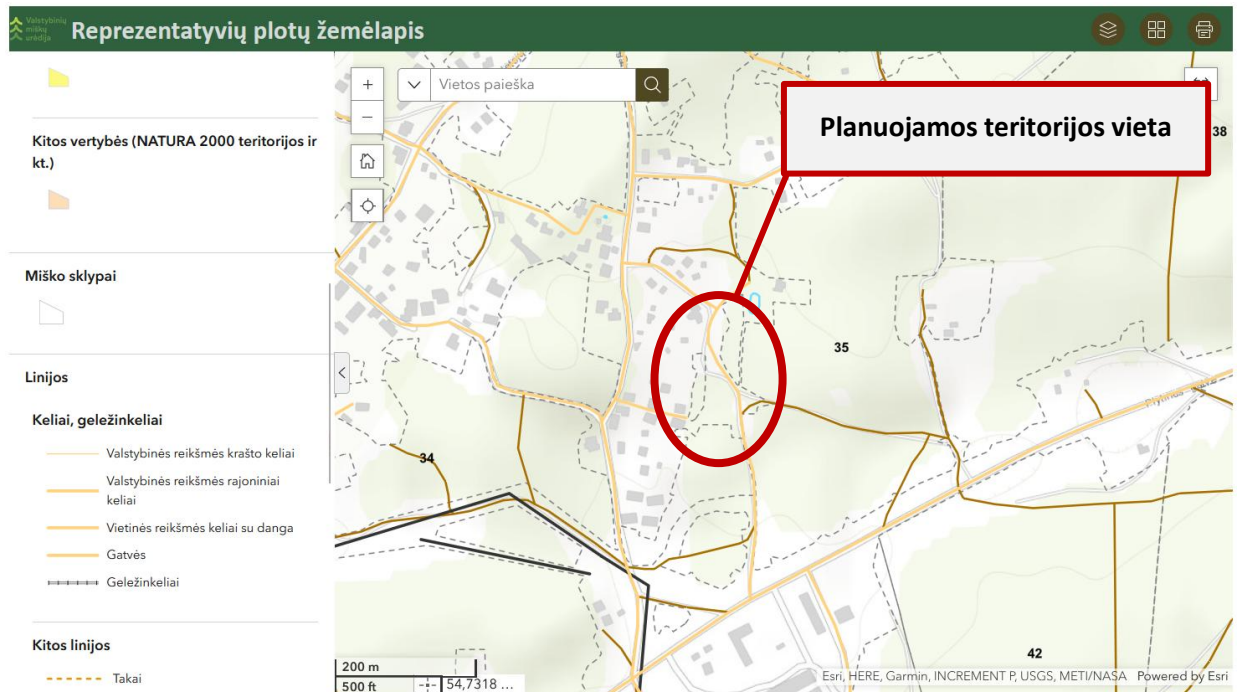
Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.

Techninio projekto rengimo metu, turi būti vadovujamasi statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, kitais teisės aktais.

Įvažiavimai į formuojamus sklypus Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 7 planuojami per formuojamą sklypą Nr. 2, kuriame planuojamas privažiuojamojo kelio, besijungiančio su Lauksargio g., pratęsimas. Į formuojamą sklypą Nr. 5 galima patekti per rytų kryptimi esantį taką su kieta danga, besijungiantį su Plytinės g., o į sklypą Nr. 6 galima patekti per pietų kryptimi esantį miško kelią, besijungiantį su Plytinės g. Įvažiavimai į sklypus Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 numatomi tik sklypo aptarnavimui skirtam transportui. Įvažiavimo į sklypą Nr. 4 tikslia pozicija, bei įvažiavimui naudotinos dangos turi būti parinkta taip, kad turėtų kuo mažesnę poveikį esamiems medžiams Nr.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	10	17

17 ir Nr. 19. Techninio projekto rengimo metu projektuojant įvažiavimo dangų vietas, bei nustačius galimą poveikį esamiems medžiams, vadovautis tekstiniu reglamentu Nr. 7: „Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis“.



Ištrauka iš Valstybinių miškų urėdijos puslapyje pateiktos schemos

2.4. Motorizuoto transporto ir pėsčiųjų eismas

Artimiausia pagrindinė tiek motorizuoto, tiek viešojo transporto, tiek pėsčiųjų susisiekimo yra Plytinės gatvė, esanti pietų kryptimi nuo Planuojamos teritorijos. Pagrindinė kvartalo jungiamoji gatvė – Lauksargio, besidriekianti šiaurės – pietų kryptimi, bei besijungianti su Plytinės bei Nugalėtojų gatvėmis. Į Lauksargio gatvę pajungti visi kvartalo privažiuojamieji keliai, įrengti tiesioginiai įvažiavimai į sklypus. Greta Planuojamos teritorijos taip pat yra esamų miškų priežiūros kelių, kuriems nėra nustatyta gatvės kategorija, bei neturėtų būti vykdomas motorizuoto transporto eismas, išskyrus susijusį su miškų priežiūra ar specializuotą transportą. Nuo Planuojamos teritorijos pietų kryptimi esanti miško priežiūros keliukas dėl vykdytų gyvenamųjų pastatų statybos darbų buvo eksploatuotas ir eroduotas. Viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra greta Plytinės ir Lauksargio gatvių sankryžos, dėl ko pėstiesiems patogiu pasiekti Planuojamą teritoriją ir gretimą kvartalą Lauksargio gatve. Greta Planuojamos teritorijos esančiuose miškuose yra skirtingo intensyvumo išvaikščių miško takelių (žiūr. schemą *Pėsčiųjų takų jungčių schema*). Siekiant neužkirsti galimai nusistovėjusių pėsčiųjų judėjimo tarp greta Planuojamos teritorijos esančių urbanizuotų teritorijų bei rytų ir pietų kryptimis esančių miško kelių, sklype Nr. 4 nustatomas kelio servitutas Nr. 4S2, suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

2.5. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvary įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	11	17

reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo gaisrinio hidranto prie Lauksargio g. (šulinio Nr. 53). Gaisrinio hidranto debitas 10 l/s. Techninio projekto rengimo metu nustačius didesnę debito poreikį suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 6-oji komanda, adresu P. Vileišio g. 20A, kuri yra apie 5.1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

2.6. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti elektros, dujotiekio, viešųjų elektroninių ryšių, vandentiekio centralizuoti tinklai. Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas aprūpinimo šiluma zoną Nr. 245. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

2.6.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų privačių d110 mm skersmens vandentiekio tinklų (unikalus Nr. 4400-1554-8140) gavus tinklų savininko rašytinį sutikimą prisijungti. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.2. Buitinės nuotekos

Planuojamos teritorijos buitinių nuotekų tinklai prie esamų privačių d200 mm skersmens buitinių nuotekų tinklų (unikalus Nr. 4400-1554-8117) gavus tinklų savininko rašytinį sutikimą prisijungti. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į Plytinės g. esamą d600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.4. Elektros energijos tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Lauksargio g. esančios KT-1735 planuojant 0.4 kV elektros skirstomuosius tinklus. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.5. Dujų tekimas

Planuojamos teritorijos formuojamų sklypų pajungimas numatomas nuo Planuojamoje teritorijoje esančio vidutinio slėgio dujotiekio. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.6. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos formuojamų sklypų pajungimas numatomas nuo Planuojamoje teritorijoje esančio elektroninių ryšių tinklo. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės. Sklypuose Nr. 4 ir Nr. 7 esanti neveikianti viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių liniją numatoma demontuoti.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	12	17

2.7. Akustinis triukšmas ir oro tarša

Vertinant Vilniaus m. sav. triukšmo taršos schemas, pagrindinis triukšmo taršos šaltinis yra greta Planuojamos teritorijos esančio autotransporto sukiamas triukšmas, kuris atitinkamu paros metu nesiekia tam paros metui nustatytų ribinių verčių. Triukšmo taršos nuo geležinkelio transporto bei pramoninės veiklos zonų nefiksuojama. Vertinant Aplinkos apsaugos agentūros internetinėje svetainėje pateiktas aplinkos oro taršos schemas, Planuojamoje teritorijoje ir greta jos, leistinos teršalų koncentracijų ore ribinės vertės nebus viršijamos.

Planuojamoje teritorijoje numatoma dviejų vieno buto gyvenamųjų namų statyba. Su Lauksargio g. šiaurės vakarų kryptimi jungiantis privažiavimas Planuojamoje teritorijoje baigiasi akligatviu su apsisukimo aikštele, dėl ko motorizuoto transporto tranzitinis eismas negalimas. Transporto srauto padidėjimas minimalus, tiek susijęs su dviejų vieno gyvenamųjų namų gyventojų lengvųjų transporto priemonių eismu, dėl ko ženklaus ir keliančio pavojų sveikatai triukšmo ir oro taršos padidėjimo nenumatoma. Planuojamuose gyvenamuosiuose namuose nuo artimos aplinkos kylanti triukšmo ir oro tarša neviršija ribinių verčių, neigiama įtaka nenumatoma. Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) Planuojamoje teritorijoje, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas turi būti vertinama tolesnio projektavimo etape. Įranga turi būti parinkta bei išdėstyta projektuojamuose pastatuose vadovaujantis teisės aktais, o esant būtinybei turi būti parinktos atitinkamos triukšmą ir/ar oro taršą mažinančios priemonės.

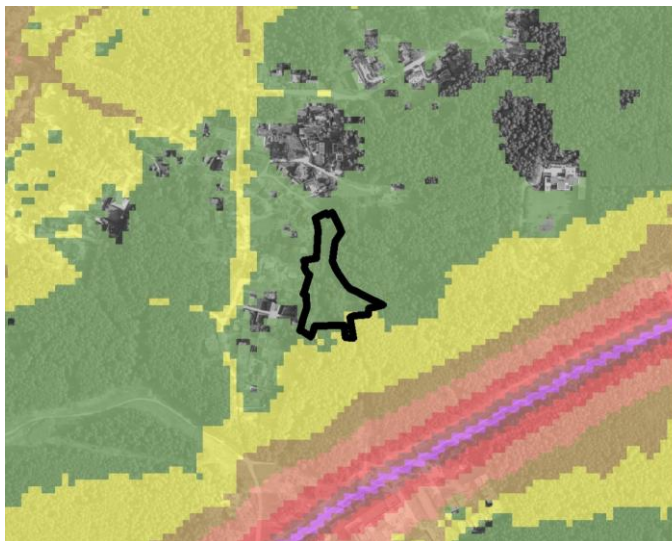
Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti:

Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55

Aplinkos oro teršalų ribinės vertės taikytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimu“:

- azoto dioksido (NO₂) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 200 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 40 µm/m³;
- kietųjų dalelių (KD10) didžiausia 24 valandų koncentracijos ribinė vertė – 50 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 40 µm/m³, smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2.5) vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 20 µm/m³;
- anglies monoksido (CO) maksimali 8 valandų slenksčio vidurkio koncentracijos ribinė vertė – 10 µm/m³;
- sieros dioksido (SO₂) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 350 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 125 µm/m³;
- benzeno vidutinė metinė koncentracijos ribinė vertė – 5 µm/m³.

Triukšmo taršos schemos:

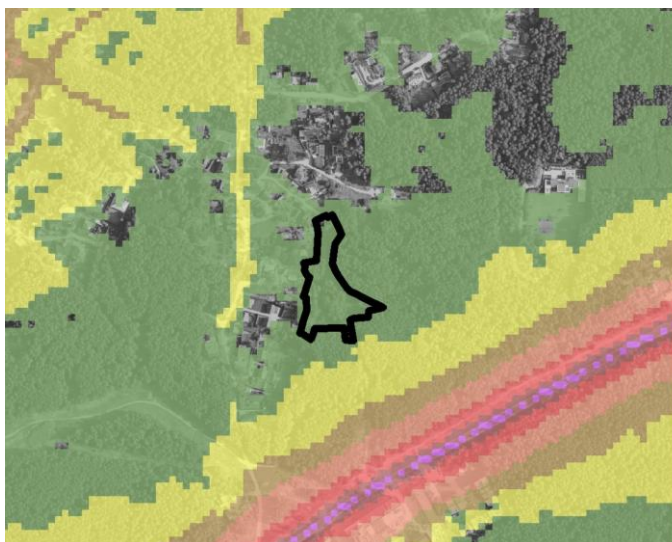


Triukšmo nuo autotransporto lygis (Ldiena)

Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos

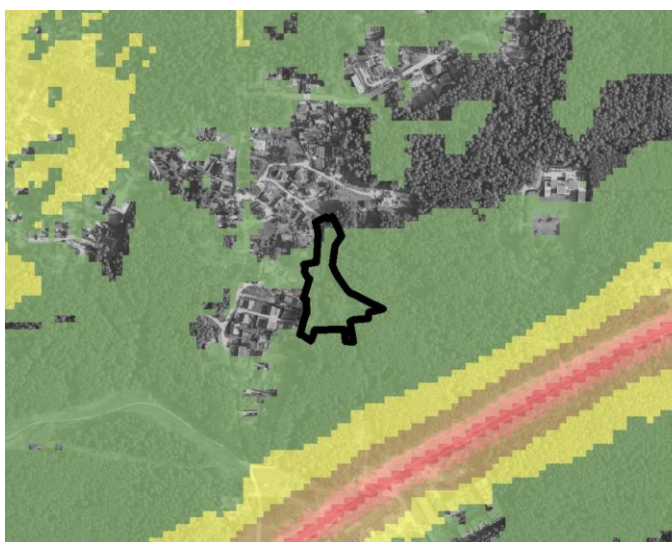


Triukšmo nuo autotransporto lygis (Lvakaras)

Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos



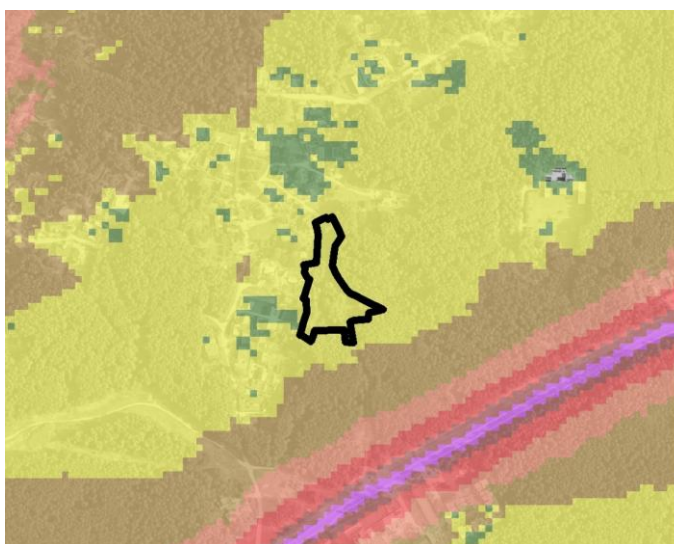
Triukšmo nuo autotransporto lygis (Lnaktis)

Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	14	17

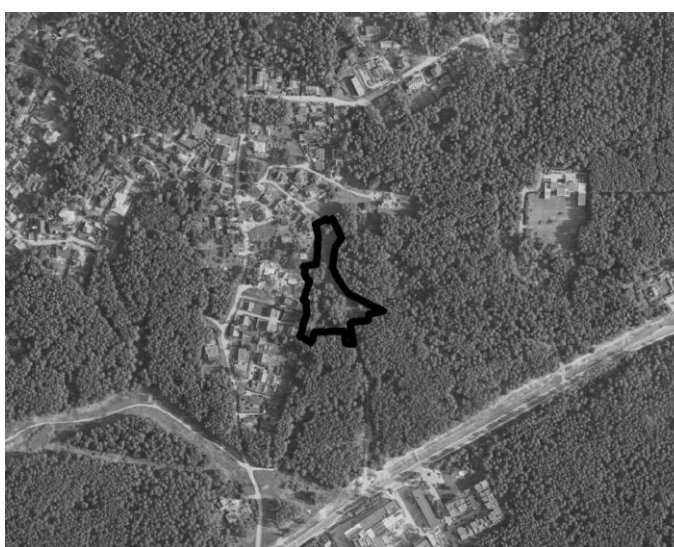


Triukšmo nuo autotransporto lygis (Ldvn)

Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos

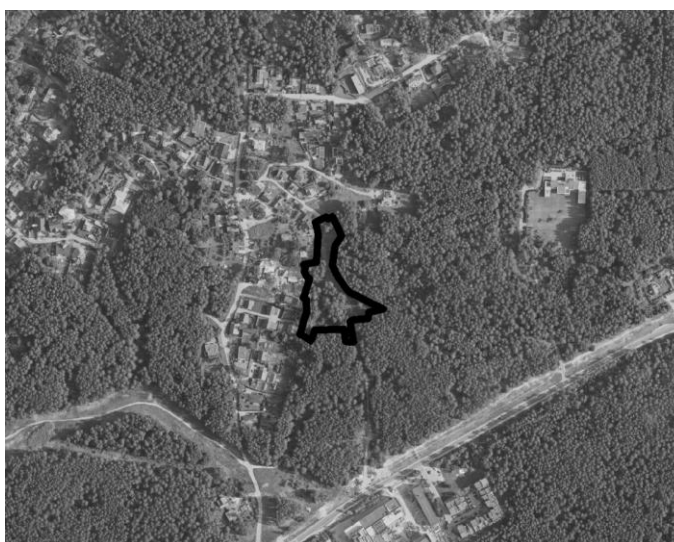


Triukšmo nuo geležinkelio kelių lygis (Ldvn)

Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos



Triukšmo nuo pramonės veiklos zonų lygis (Ldvn)

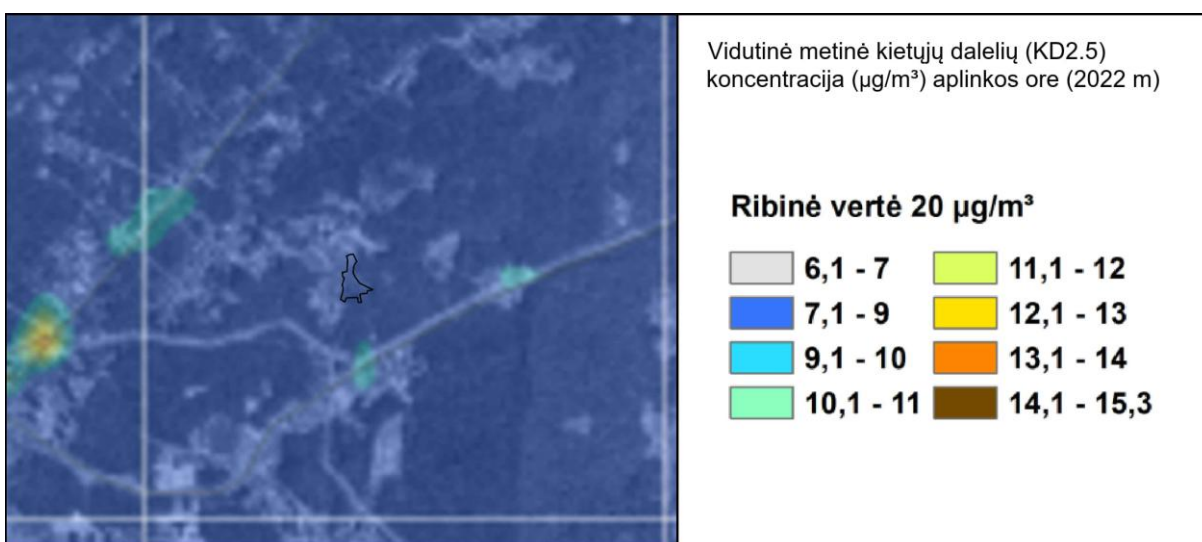
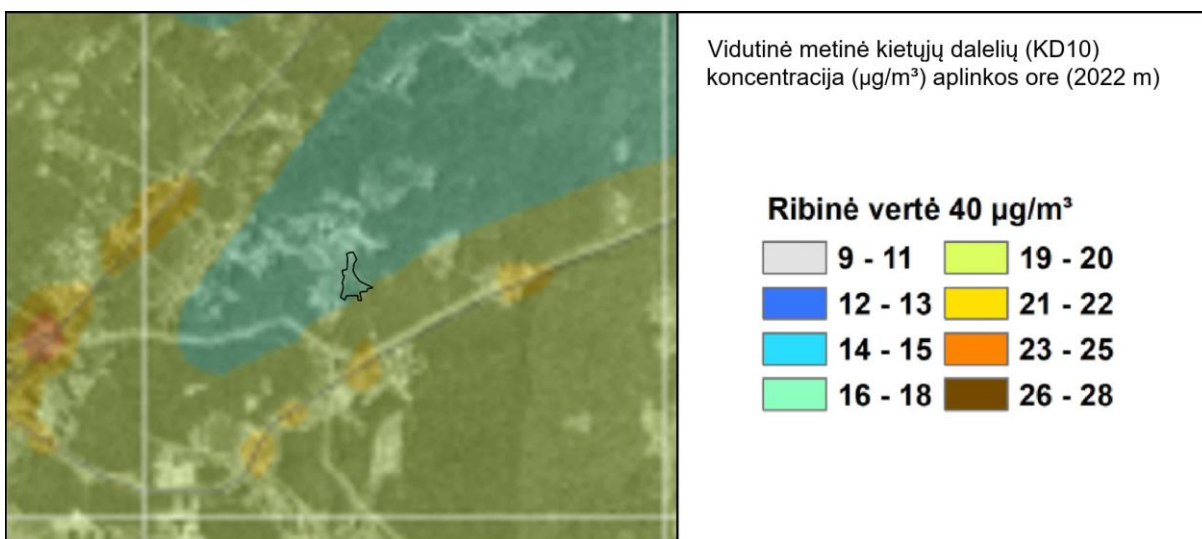
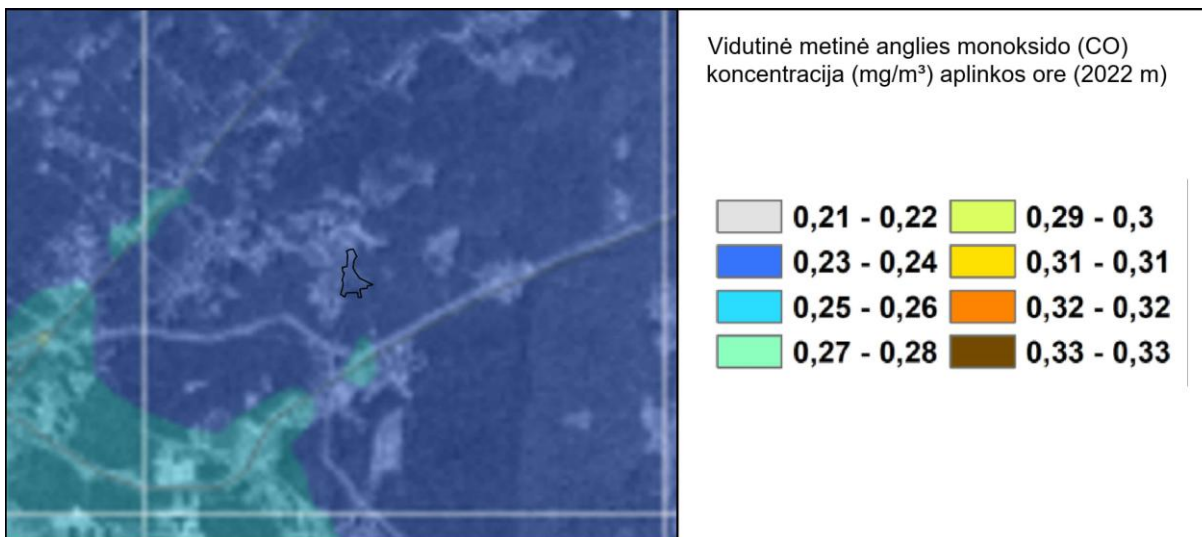
Triukšmo lygis (dBA)

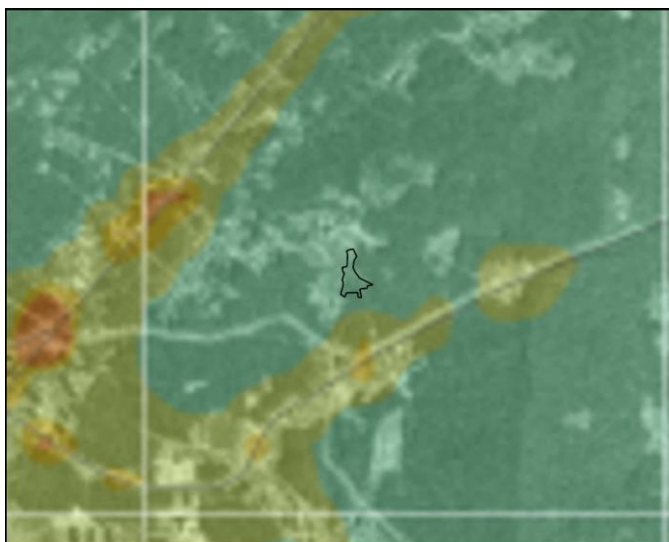


Planuojamos teritorijos ribos

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2023-01	15	17

Oro taršos schemas:

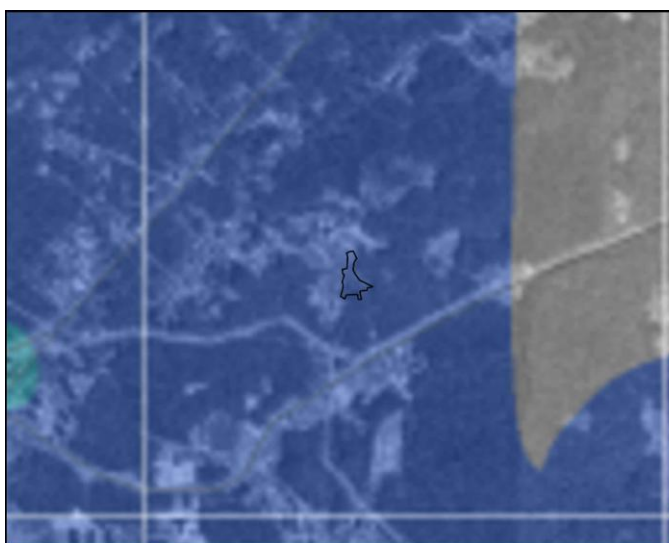




Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija (µg/m³) aplinkos ore (2022 m)

Ribinė vertė 40 µg/m³

5,2 - 6	12 - 13
6,1 - 8	14 - 15
8,1 - 9	16 - 25
9,1 - 11	26 - 35



Vidutinė metinė sieros dioksido (SO₂) koncentracija (µg/m³) aplinkos ore (2022 m)

5 - 5,5	7,1 - 8
5,6 - 6	8,1 - 9
6,1 - 6,5	9,1 - 9,5
6,6 - 7	9,6 - 10



Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių(LOJ) koncentracija (mg/m³) aplinkos ore (2022 m)

0,03 - 0,035	0,051 - 0,055
0,036 - 0,04	0,056 - 0,06
0,041 - 0,045	0,061 - 0,065
0,046 - 0,05	0,066 - 0,07