



ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Pavadinimas:

Apie 2 ha teritorijos tarp Juozo Tiškevičiaus, Eduardo Andrė ir Totoriškių gatvių detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-13-25-1592.

Tipas:

Naujo TPD rengimas.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Fizinis asmuo.

Projekto rengėjas:

MB „Teritorijų planavimo sprendimai“, tel. +370 676 37738, el. p.: info@tp-sprendimai.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

Planavimo tikslai:

suprojektuoti žemės sklypus apie esamus pastatus (statinius) valstybinėje žemėje, suprojektuotuose ir esamuose žemės sklypuose nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, suplanuoti reikalingą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. lapkričio 20 d. įsakymas Nr. 30-2965/25.

2. PLANUOJAMOS IR APLINKINĖS TERITORIJOS GAMTINĖS IR URBANISTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

2.1. Planuojama teritorija ir gretimybės.

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.

Detalieji planai rengiami savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens, jeigu jie parengti, bendruosiuose planuose nustatytoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms. Detaliųjų planų objektai yra:

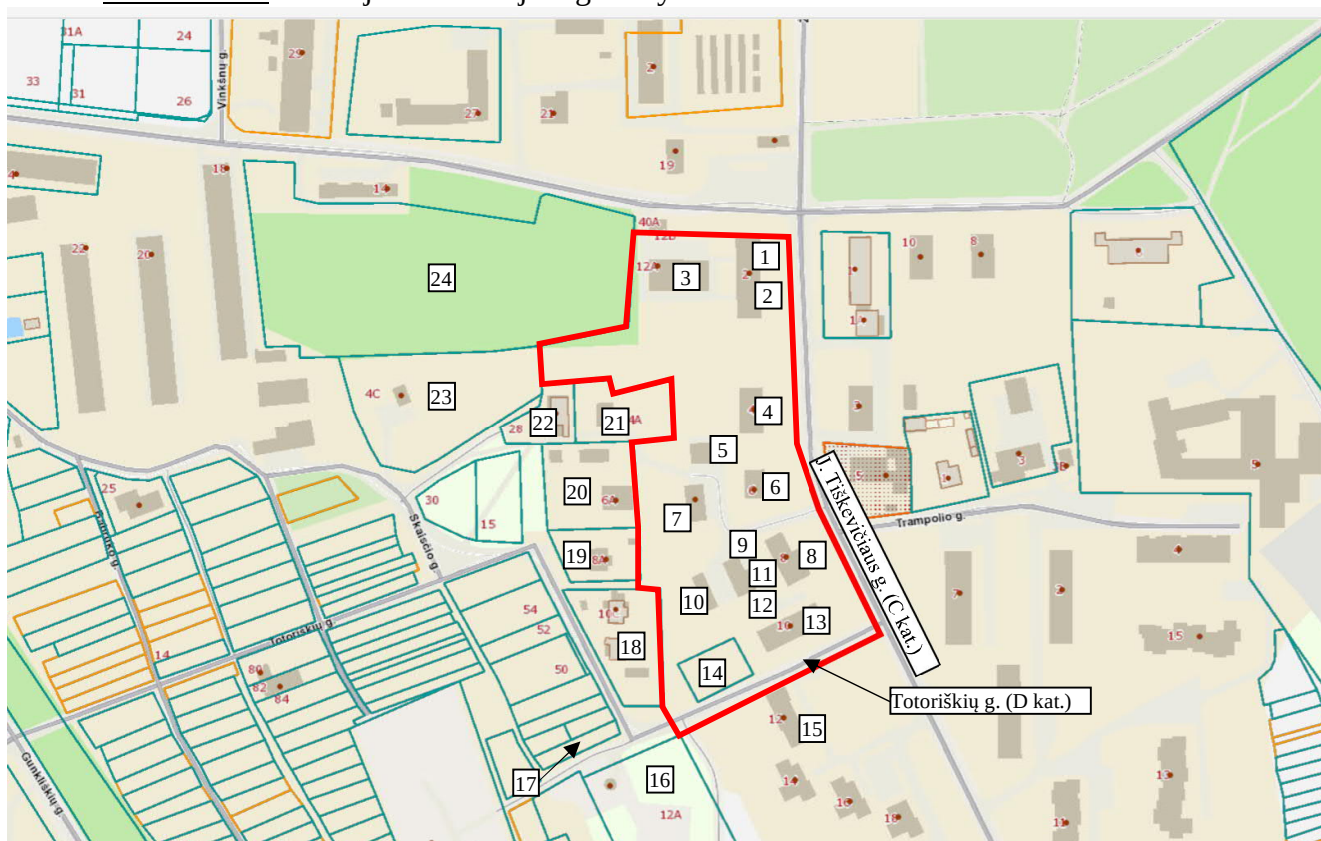
- 1) esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai;
- 2) esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai.

Kvartalo, kaip planuojamos teritorijos, ribos kiekvienu konkrečiu atveju nustatomos planavimo darbų programoje, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius.

Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojama teritorija – apie 2 ha teritorija, ribojama Juozo Tiškevičiaus, Eduardo Andrė ir Totoriškių gatvių inžinerinių komunikacijų koridorių, esanti pietvakarinėje Vilniaus miesto dalyje. Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą.

Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės.



Lentelė 1. Planuojamų žemės sklypų (pastatų) duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ paskirties grupė	Naudojimo būdas (pobūdis)/ pagrindinė naudojimo paskirtis
1.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 2	1395-8000-6015	Pastatas - Gyvenamasis namas, Daugiabučių	Daugiabučių
2.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 2	1395-8000-6026	Pastatas – Sandėlis, Pramonės ir sandėliavimo	Sandėliavimo
3.	Vilnius, Eduardo Andrė g. 12A	4195-8023-0010	Pastatas – Garažas, Transporto	Garažų
4.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 4	4195-7014-8018	Pastatas - Gyvenamasis namas, Daugiabučių	Daugiabučių
5.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 4	4195-7014-8029	Pastatas - Ūkinis pastatas, Pagalbinių	Pagalbinio ūkio
6.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 6	4195-6015-3012	Pastatas - Gyvenamasis namas, Daugiabučių	Daugiabučių
7.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 6	4195-6015-3023	Pastatas - Ūkinis pastatas, Pagalbinių	Pagalbinio ūkio
8.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 8	4196-0042-3019	Pastatas - Gyvenamasis namas, Daugiabučių	Daugiabučių
9.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 8	4196-0042-3020	Pastatas – Garažas, Transporto	Garažų
10.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 8	4196-0042-3032	Pastatas – Garažas, Transporto	Garažų
11.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 8	4196-0042-3051	Pastatas – Garažas, Transporto	Garažų
12.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 8	4196-0042-3040	Pastatas - Ūkinis pastatas, Pagalbinių	Pagalbinio ūkio
13.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 10	4197-2022-6010	Pastatas - Gyvenamasis namas, Daugiabučių	Daugiabučių
14.	Vilnius	0101/0162:362	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

2.2. Kaimyniniai žemės sklypai.

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. *Paveikslas 1*).

Lentelė 2. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ paskirties grupė	Naudojimo būdas (pobūdis)/ pagrindinė naudojimo paskirtis
15.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 12	4198-5015-4016	Pastatas - Gyvenamasis namas, Daugiabučių	Daugiabučių
16.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 12A	0101/0162:1292	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos
17.	Vilnius	0101/0162:845	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
18.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 10C	0101/0162:374	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
19.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 8A	0101/0162:711	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
20.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 6A	0101/0162:42	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)

21.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 4A	0101/0162:1551	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
22.	Vilnius, Skaisčio g. 28	0101/0162:1372	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
23.	Vilnius, J. Tiškevičiaus g. 4C	0101/0162:1863	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
24.	Vilnius	0101/0162:371	Miškų ūkio	Rekreacinių miškų sklypai

2.3. Planuojamos teritorijos užstatymo analizė.

Rengiant detalų planą nenumatoma teritorijos pertvarkos, įteisinama teritorijos esamą būklę ir esami rodikliai. Planuojamo kvartalo užstatymo tipologija – laisvo planavimo, mažaaukštis sovietinis gyvenamasis kvartalas. Pagrindiniai bruožai: laisvas pastatų išdėstymas (ne perimetru), 2 aukštų (iki 12 m aukščio) mažaaukščiai daugiabučiai, orientuoti ne pagal gatvės liniją, o pagal vidinių kiemų ir pravažiavimų logiką. Funkciškai kvartalo viduje dominuoja gyvenamoji funkcija, su pagalbiniais ūkiniais sandėliukais ir garažais. Nėra aiškiai išreikštos privačios kiemų ribos. Kvartalas veikia kaip tarpinė zona, buferis tarp intensyvesnio miesto ir retesnio užstatymo, ir neformuoja miesto centro, bet užtikrina gyvenamąją kokybę. Kvartalo stiprybės: didelis želdynų kiekis, žemas mastelis, rami gyvenamoji aplinka. Silpnybės: neaiškios viešos erdvės, automobilių statymas kiemuose, ūkinių pastatų (garažų) vizualinė tarša.

Šiuo metu, adresu J. Tiškevičiaus g. 2, stovi apie 1940–1955 m. pereinamojo laikotarpio tarp vėlyvojo tarpukario ir ankstyvojo sovietmečio tipinis 2 aukštų (iki 12 m) daugiabutis gyvenamasis namas, aiškiai „reprezentatyvesnis“ nei vėlesni sovietiniai tipiniai namai (žr. *Paveikslas 2*), o likę 4 dviaukščiai daugiabučiai namai (J. Tiškevičiaus 4, 6, 8 ir 10, žr. *Paveikslas 3*, *Paveikslas 4*) statyti apie 1955–1970 m., atitinka tipinę minimalistinę sovietinę gyvenamąją architektūrą. Pastatai statyti kaip J. Tiškevičiaus gatvės perimetro dalis.

Kvartalo vidinėje dalyje, kiemuose stovi, kartu su daugiabučiais statyti 1 aukšto ūkiniai sandėliukai ir garažai, kurie tarnauja, kaip priklausiniai ir turėtų būti planuojami viename žemės sklype, kartu su daugiabučiais (žr. *Paveikslas 5*).

Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0162:362, kuriam numatoma keisti pagrindinę žemės naudojimosi paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą, šiuo metu yra neužstatytas, apaugęs krūmais ir medžiais.

Paveikslas 2. J. Tiškevičiaus g. 2.



Paveikslas 3. J. Tiškevičiaus g. 4, J. Tiškevičiaus g. 6.



Paveikslas 4. J. Tiškevičiaus g. 8, J. Tiškevičiaus g. 10.



Paveikslas 5. Vidiniuose kiemuose esantys ūkiniai pastatai ir garažai.



Apibendrinant, planuojamas kvartalas - mažo intensyvumo, laisvo planavimo, sovietinio laikotarpio gyvenamasis kvartalas su priklausiniais ir ryškiu gamtiniu karkasu.

2.4. Aplinkinių teritorijų urbanistinis kontekstas.

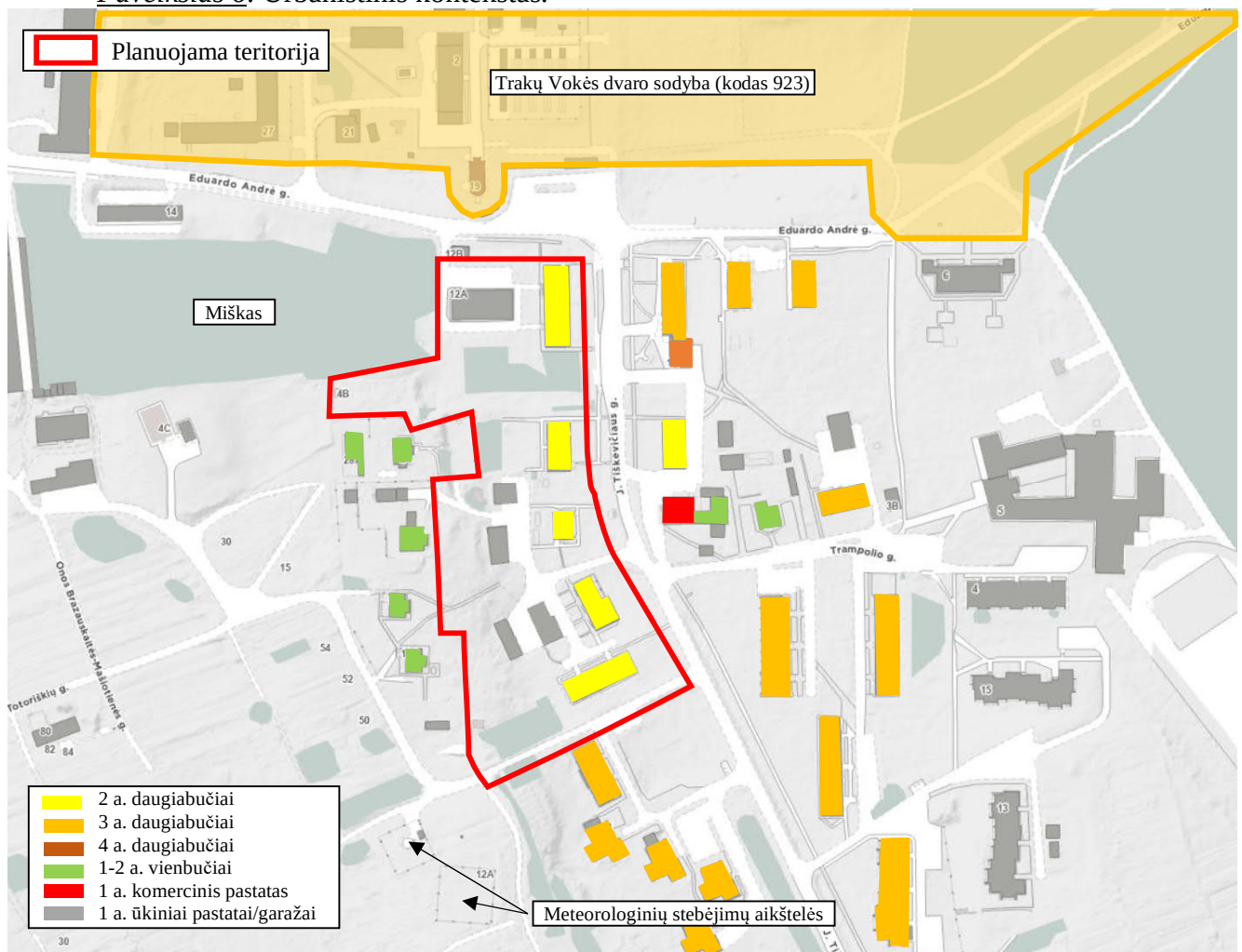
Į šiaurę nuo planuojamos teritorijos, kitapus Eduardo Andrė gatvės, yra Trakų Vokės dvaro sodyba (kodas 923), kurios formavimasis prasidėjo XIX a. pirmoje pusėje, kai dvarvietę iš Dombrovskių šeimos įsigijo grafas Juozapas Tiškevičius (1805–1844). Po Juozapo Tiškevičiaus mirties dvarą paveldėjo jo sūnus Jonas Vytautas Tiškevičius (1831–1892) su žmona Izabele. Būtent jų iniciatyva dvaras pasiekė savo didžiausią klestėjimą ir įgavo dabartinį architektūrinį pavidalą. Pagrindiniai dvaro rūmai yra istorizmo stiliaus statinys, kuriame persipina neogotikos, neoklasicizmo ir eklektikos elementai. Neatsiejama dvaro sodybos dalis yra jos kraštovaizdžio parkas, kurį XIX a. pabaigoje (apie 1898–1900 m.) rekonstravo garsus prancūzų kraštovaizdžio architektas Eduardo Andrė (1840–1911). Beveik visa planuojama teritorija patenka į sodybos vizualinės apsaugos pozonį.

Rytinėje pusėje vyrauja didesnio aukštingumo, iki 3 aukštų, tipiniai sovietiniai daugiabučių kvartalai. Daugiabučiai sudaro kiek aiškesnę mikrorajonų struktūrą.

Pietinėje pusėje pavieniai 3 aukštų daugiabučiai sudaro silpną urbanistinę struktūrą. Vyrauja atviros erdvės, želdynai.

Vakarinėje pusėje vyrauja retas, sodybinis 1-2 aukštų vienbučių gyvenamųjų pastatų užstatymas. Tai lyg pereinamoji zona tarp priemiesčio ir miesto. Dėl esamos požeminės vandenvietės ir jos apsaugos zonų, didesnės urbanizacijos vakarinėje pusėje, šiuo metu neplanuojama.

Paveikslas 6. Urbanistinis kontekstas.



2.5. Gamtinės aplinkos ir želdinių analizė.

Planuojama teritorija pasižymi ryškiu gamtiniu karkasu, kurio pagrindą sudaro tankūs brandūs medynai, savaiminiai želdiniai ir žolinė augalija. Želdiniai teritorijoje užima reikšmingą dalį ir formuoja vizualiai bei funkciškai svarbią gyvenamosios aplinkos struktūrą.

Kvartalas urbanistiniu požiūriu vystėsi kaip mažo intensyvumo gyvenamoji teritorija, kurioje želdiniai atliko ne tik dekoratyvinę, bet ir erdvinę, ekologinę bei rekreacinę funkciją. Planuojamoje teritorijoje vyrauja brandūs lapuočių medžiai, daugiausia vietinės kilmės rūšys (pvz., klevai, liepos, beržai), savaiminiai arba seniai pasodinti medžiai. Brandūs medžiai pasižymi didele lajų projekcija, ryškiu šešėliavimu, reikšminga mikroklimato formavimo funkcija. Didelę teritorijos dalį sudaro tankūs krūmynai ir pomiškis, ypač palei kvartalo pakraščius, tarp atskirų pastatų, šalia natūralių pėsčiųjų takų. Teritorijoje išlikę pievinės vejų, natūralios žolinės dangos plotai, neintensyviai prižiūrimos žaliosios erdvės. Šie plotai atlieka rekreacinę funkciją, sudaro sąlygas paviršinio lietaus vandens infiltracijai, palaiko biologinę įvairovę. Želdiniai teritorijoje atlieka šias funkcijas: mažina triukšmo sklaidą nuo aplinkinių gatvių, sulaiko kietąsias daleles ir gerina oro kokybę, reguliuoja mikroklimatą, mažina šilumos efektą.

Kvartalo vidinėje dalyje numatoma centrinė želdynų zona, besidriekianti teritorijos kryptimi iš šiaurės į pietus. Ši zona formuoja pagrindinę rekreacinę erdvę kvartalo gyventojams, užtikrina vizualinį ir funkcinį ryšį tarp atskirų gyvenamųjų pastatų, sudaro sąlygas pėsčiųjų judėjimui be automobilių srauto. Centrinėje želdynų zonoje numatoma išsaugoti esamus brandžius medžius, formuoti vejų plotus, įrengti poilsio vietas (suoliukus), numatyti galimybes mažos apimties vaikų ar pasyvaus poilsio erdvėms. Automobilių eismas šioje zonoje nenumatomas, išskyrus specialiųjų tarnybų privažiavimą.

Tarp esamų pastatų ir centrinės želdynų zonos formuojamos pusiau privačios želdynų erdvės, skirtos kasdieniam gyventojų naudojimui. Šiose erdvėse, be esamų brandžių medžių, numatoma žemaūgiai želdiniai, krūmai, gėlynai, žemos gyvatvorės arba kiti erdviniai želdinių elementai, takai, vedantys į gyvenamųjų pastatų įėjimus. Šios erdvės atlieka pereinamosios zonos funkciją tarp viešesnių kvartalo erdvių ir gyvenamųjų pastatų.

Planuojami detaliojo plano sprendiniai orientuoti į esamų želdynų išsaugojimą ir stiprinimą. Sprendinių neigiamas poveikis želdiniams minimalus, o teigiamas poveikis reikšmingas, nes išsaugomi brandūs medžiai ir krūmynai, formuojama struktūruota želdynų sistema, numatomas selektyvus želdinių tvarkymas (retinimas, sanitariniai darbai). Planuojami sprendiniai minimaliai keičia esamą kraštovaizdį, tačiau išlaikomas žalias gyvenamosios teritorijos charakteris, garažų ir ūkinių zonų poveikis vizualinei aplinkai mažinamas buferiniais želdiniais, formuojamos aiškesnės ir tvarkingesnės viešosios ir privačios erdvės. Planuojami sprendiniai daro teigiamą poveikį gyvenimo kokybei, nes prioritetizuojamas pėsčiųjų judėjimas kvartalo viduje, gerinamas teritorijos praeinamumas ir pasiekiamumas, sukuriama patogesnė rekreacinė ir poilsio erdvė.

Aiškinamojo rašto 1 priede pateikiamas arboristinio vertinimo specialisto Justo Žičkos parengtas „Tikslinė medžių inventorizacija ir arboristinis vertinimas atskirojo želdyno riboms nustatyti detalajame plane tarp J. Tiškevičiaus, E. Andre ir Totoriškių g.“ Sprendiniai planuojami pasitarus su specialistu ir pagal pateiktas išvadas ir rekomendacijas:

„• saugotini želdiniai ir jų grupės yra identifikuoti ir gali būti tikslingai integruojami į atskirųjų želdynų teritorijas;

• planuojant infrastruktūrą būtina vengti poveikio medžių lajų projekcijoms ir šaknų apsaugos zonoms;

• sprendiniai, galintys turėti įtakos želdinių būklei (pvz., šaknų zonos mažinimas), yra grindžiami arboristinėmis išvadomis;

• neperspektyvūs, pavojingi ar žuvę želdiniai gali būti šalinami, vadovaujantis arboristinio vertinimo rekomendacijomis.“

Paveikslas 7. Želdiniai ir pėsčiųjų, dviratininkų jungtys.



Paveikslas 8. Želdiniai.



2.6. Pėsčiųjų, dviratininkų jungtys.

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinė pėsčiųjų-dviratininkų jungtis, jungianti kvartalo šiaurinę ir pietinę dalis. Ši jungtis eina per centrinę želdynų zoną, sudaro pagrindinį pėsčiųjų judėjimo maršrutą kvartalo viduje, jungia teritoriją su aplinkinėmis gatvėmis ir viešosiomis erdvėmis.

Numatomos pagalbinės skersinės pėsčiųjų jungtys, jungiančios gyvenamųjų pastatų įėjimus, pusiau privačias kiemų erdves. Šios jungtys formuojamos siauresnio profilio, integruojamos į želdynų struktūrą ir pritaikomos vietiniam judėjimui (žr. *Paveikslas 7*).

Pėsčiųjų–dviračių jungčių urbanistinis pagrindimas Trakų Vokės gyvenvietės ir dvaro kontekste.

Planuojamos pėsčiųjų ir dviračių jungtys formuojamos atsižvelgiant į Trakų Vokės gyvenvietės urbanistinę struktūrą, charakterį bei šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje esantį Trakų Vokės dvaro sodybos ir parko ansamblį. Ši teritorija pasižymi išskirtiniu kultūriniu ir rekreaciniu potencialu, todėl naujai formuojami susisiekimo sprendiniai vertinami ne tik funkciškai, bet ir kaip platesnės viešųjų erdvių bei lėtojo judumo sistemos dalis.

Trakų Vokės gyvenvietė istoriškai vystėsi kaip žemo intensyvumo, želdynų prisotinta gyvenamoji aplinka, kurioje svarbų vaidmenį atlieka ne automobilių eismas, o pėsčiųjų ryšiai tarp gyvenamųjų teritorijų, viešųjų erdvių ir rekreacinių objektų. Planuojama pagrindinė pėsčiųjų–dviračių jungtis per centrinę želdynų zoną natūraliai pratęsia šią struktūrą ir sukuria aiškų šiaurės–pietų krypties judėjimo ašį, integruojančią planuojamą kvartalą į esamą gyvenvietės audinį.

Trakų Vokės dvaro parkas istoriškai formuotas kaip reprezentacinė ir rekreacinė erdvė, orientuota į pasivaikščiojimą, lėtą judėjimą ir vizualinį ryšį su aplinkiniu kraštovaizdžiu. Planuojamos pėsčiųjų ir dviračių jungtys atlieka tarpinę zoną tarp intensyvesnio gyvenamojo užstatymo ir kultūros paveldo teritorijos – jos sušvelnina perėjimą, leidžia palaipsniui „įvesti“ gyventojus į parko aplinką ir sudaro prielaidas kasdieniam, ne tik rekreaciniam, dvaro parko pasiekiamumui pėsčiomis ar dviračiu.

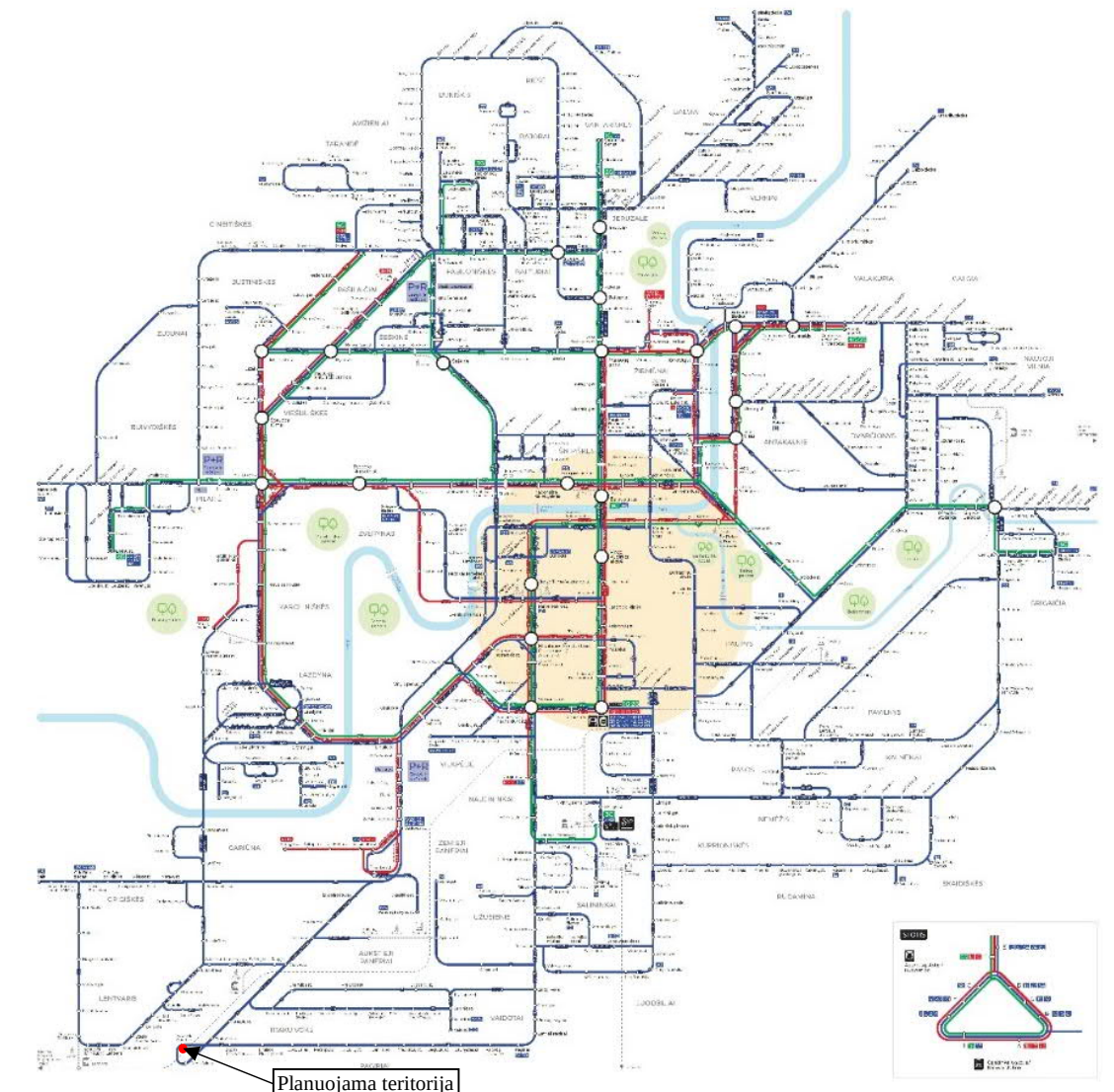
Jungčių trasos planuojamos per želdynų teritorijas, išlaikant esamą žaliąjį karkasą ir stiprinant jo funkciją. Pėsčiųjų–dviračių takai integruojami į kraštovaizdį siauresnio profilio sprendiniais, vengiant perteklinio kietųjų dangų dominavimo ir išlaikant parko tipo aplinkai būdingą mastelį.

Pėsčiųjų ir dviračių jungčių sistema užtikrina patogų kasdienį judėjimą tarp gyvenamųjų namų, viešųjų erdvių ir aplinkinių gatvių, sudaro alternatyvą trumpoms automobilių kelionėms ir skatina darnų judumą. Skersinės jungtys, jungiančios pastatų įėjimus ir pusiau privačias kiemų erdves, didina teritorijos praeinamumą, socialinį gyvybingumą ir saugumą, nes judėjimas paskirstomas tolygiai visoje teritorijoje. Konkretūs takų sprendiniai rengiami kitose projektavimo stadijose.

2.7. Pasiekiamumas viešuoju transportu.

Šalia planuojamos teritorijos yra Eduardo Andrè viešojo transporto stotelė. Planuojama teritorija lengvai pasiekiami 51 autobuso maršrutu.

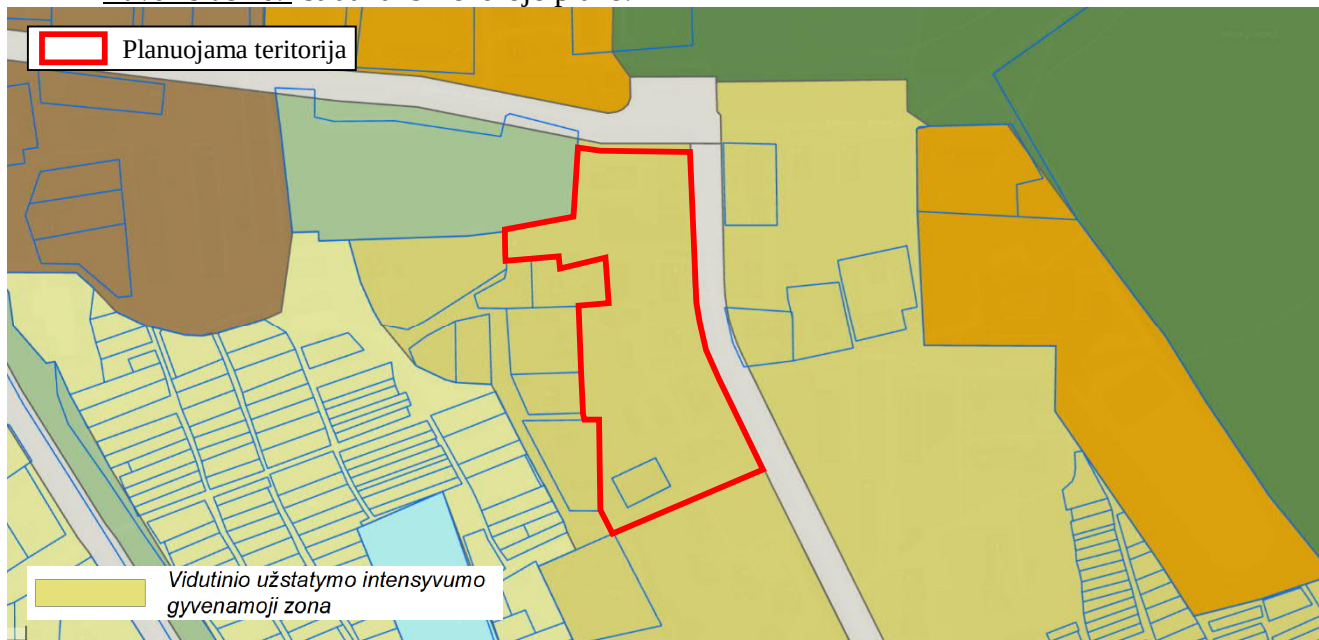
Paveikslas 9. Planuojama teritorija Vilniaus viešojo transporto schemeje.



2.8. Planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).

Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (TVO-4-4).

Kvartalo numeris TVO-4. Funkcinės zonos numeris TP dokumente TVO-4-4. Teritorijos naudojimo tipas GV;GG;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT. Žemės naudojimo būdas G1;G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas (ha) 57349. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus 12. Užstatymo tipas mv;vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai 200. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 40. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) 500. Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;08;39. Įgyvendinimo prioritetas Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 8. Seniūnija Panerių.

Į gamtinio karkaso teritorijas planuojama teritorija nepatenka.

Funkcinėje zonoje galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas:

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

Automobilių stovėjimo vietų tarp gatvės raudonųjų linijų neplanuojama.

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

Vadovaujantis šiuo reglamentu rengiamas kvartalo detalusis planas.

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Planuojama teritorija nepatenka į zonas, nepatenkančias į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Priklausomųjų želdynų norma nėra didinama 10 procentinių punktų. Bet detaliojo plano sprendiniais formuojamas atskiras didelis želdynų sklypas Nr. 8.

Paveikslas 11. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemos.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

2.9. Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas TPD.

Kiti TP dokumentai, specialieji planai ir schemos nagrinėjami atskirai kitose aiškinamojo rašto dalyse arba nedaro įtakos detaliojo plano sprendiniams, todėl nenagrinėjami.

2.10. Papildoma informacija.

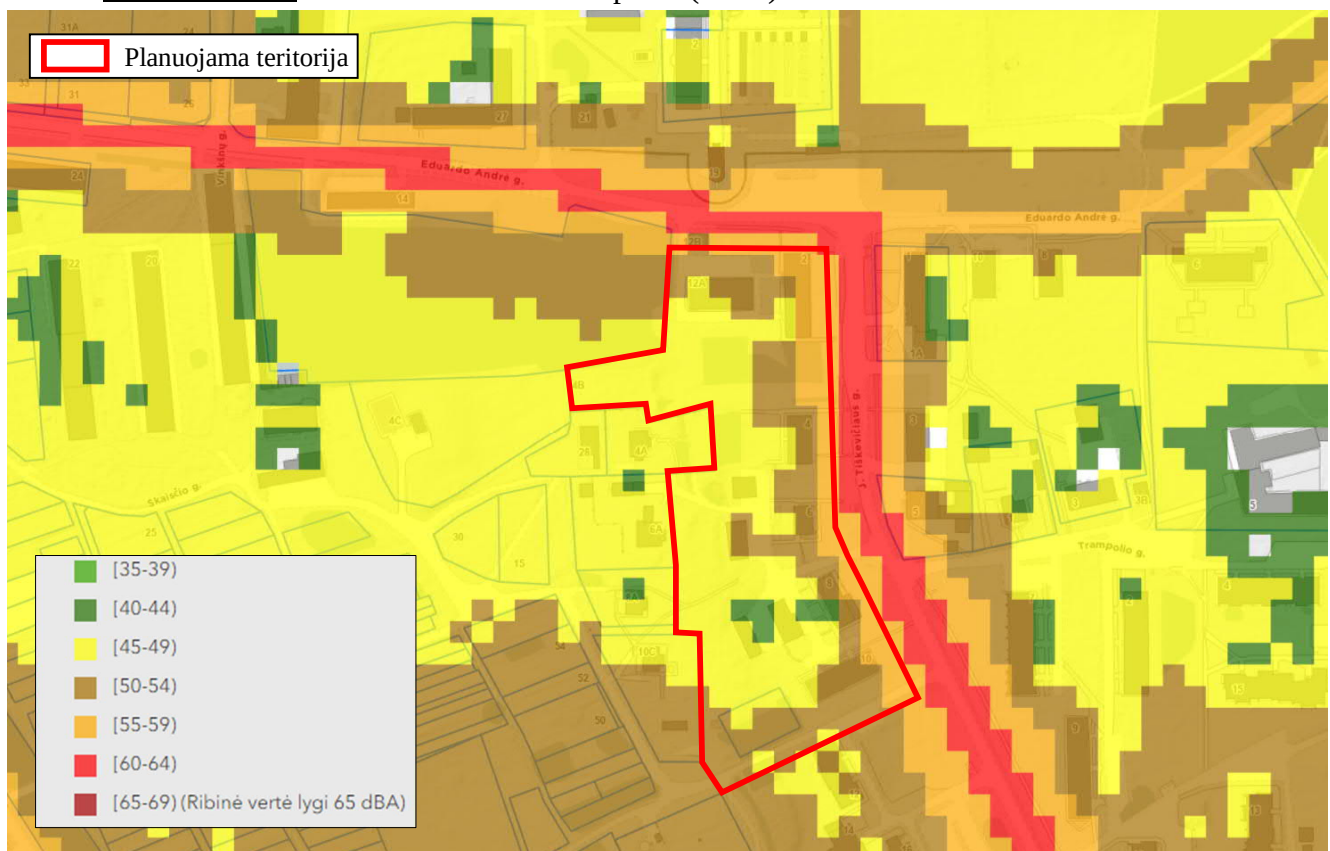
Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

3. VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS VERTINIMAS

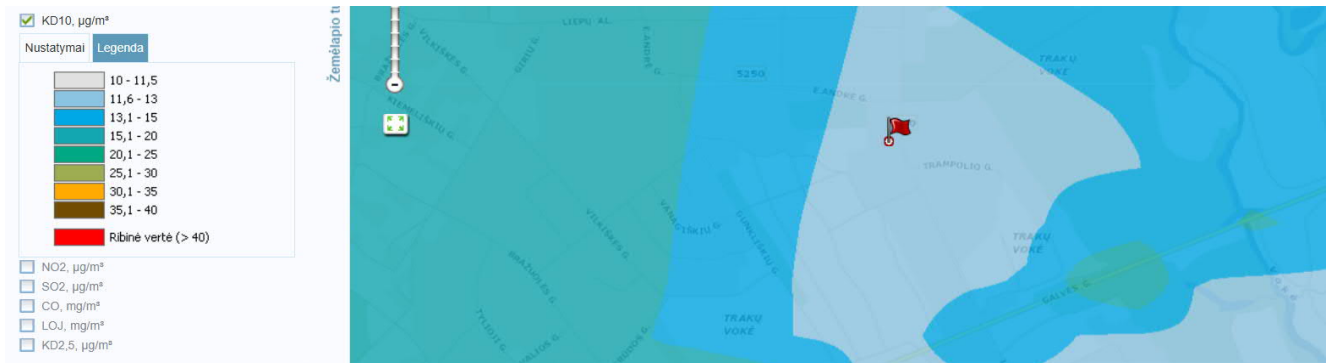
Įvertinus triukšmo taršos duomenis, teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša ir tarša nuo autotransporto judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Didžiausias triukšmas nuo autotransporto fiksuojamas dienos metu J. Tiškevičiaus ir Eduardo Andrė gatvėse. Triukšmo nuo geležinkelių, pramonės ir oro uosto planuojamojoje teritorijoje nefiksuojama. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamai veiklai, kadangi triukšmas neviršija ribinių verčių.

Paveikslas 12. Triukšmas nuo autotransporto (DVN).

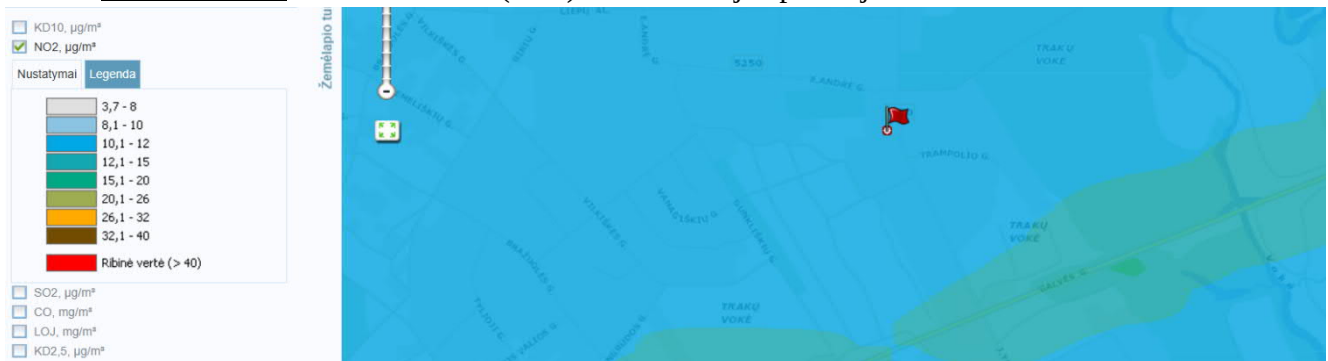


Oro kokybė. Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateikiama informacija apie aplinkos oro teršalų sklaidą pusiau interaktyviame žemėlapyje (<https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>), oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šiems rodikliams: kietųjų dalelių (KD 10) koncentracija ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) aplinkos ore; azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m^3) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore; smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2,5) koncentracija aplinkos ore (žr. *Paveikslas 13, Paveikslas 14, Paveikslas 15, Paveikslas 16, Paveikslas 17, Paveikslas 18*).

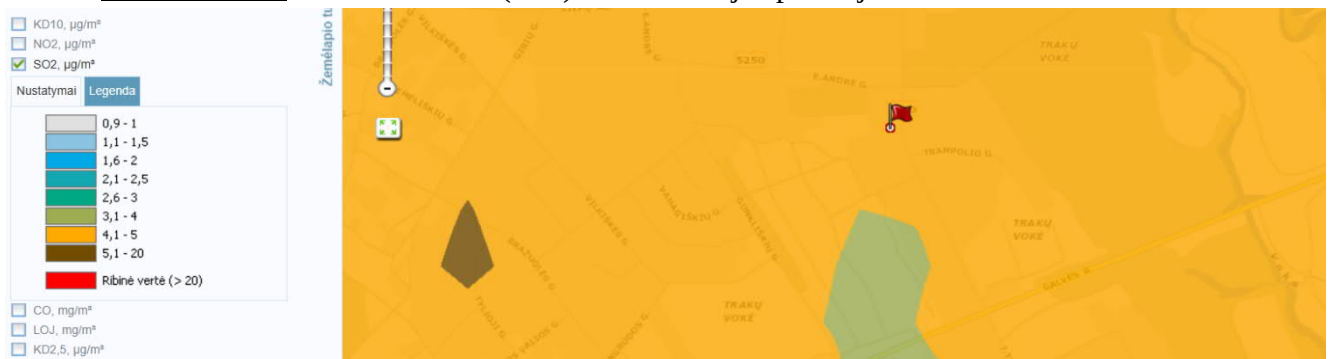
Paveikslas 13. Kietųjų dalelių (KD10) koncentracija aplinkoje.



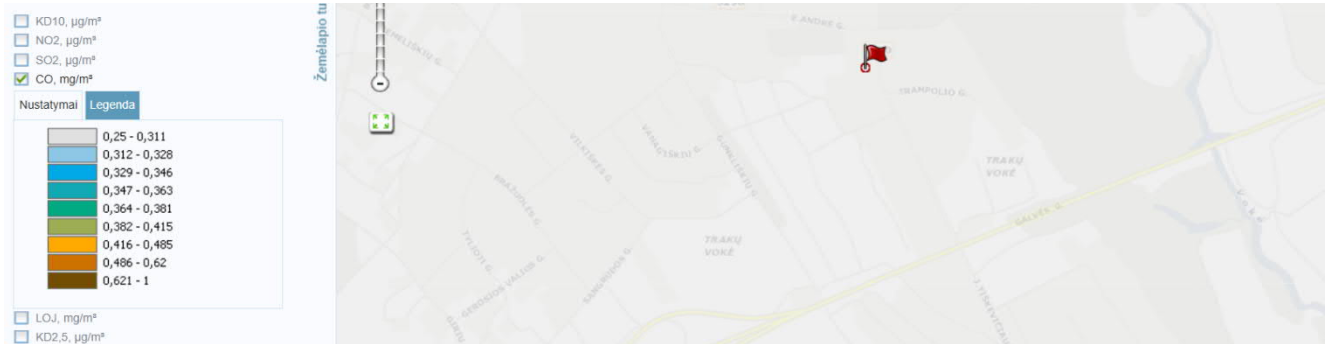
Paveikslas 14. Azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkoje.



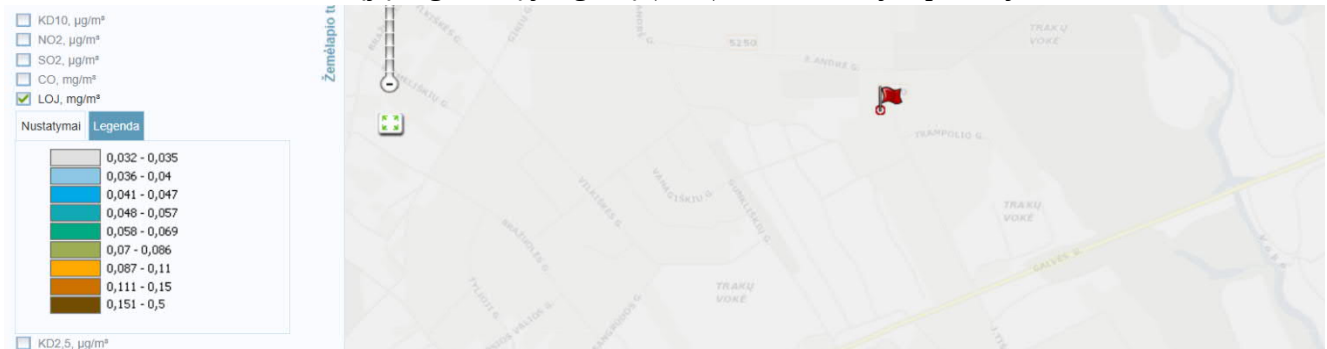
Paveikslas 15. Sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkoje.



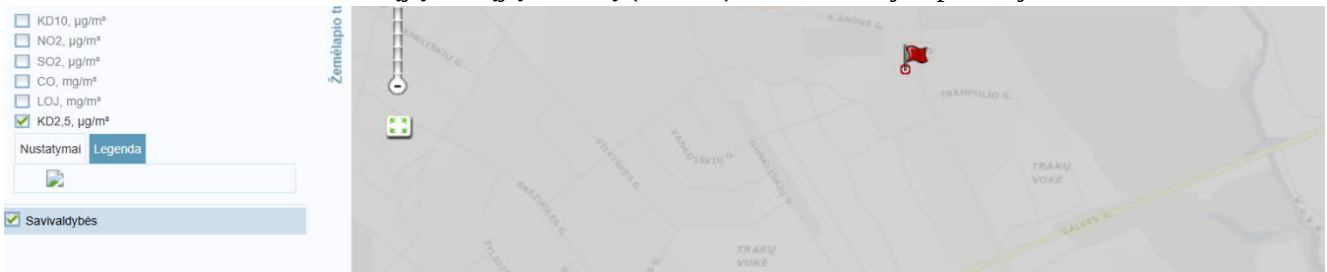
Paveikslas 16. Anglies monoksido (CO) koncentracija aplinkoje.



Paveikslas 17. Lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkoje.



Paveikslas 18. Smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2,5) koncentracija aplinkoje.



Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojama teritorija šiuo metu pilnai aprūpinta būtina inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra, geriamu vandeniu, nuotekomis ir kt. Teritorijoje išvystytos centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir šilumos tiekimo tinklų sistemos. Teritorijoje yra įrengti atliekų surinkimo konteineriai.

Kvapai.

Planuojamoje teritorijoje ir aplink nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Kiti pavojai.

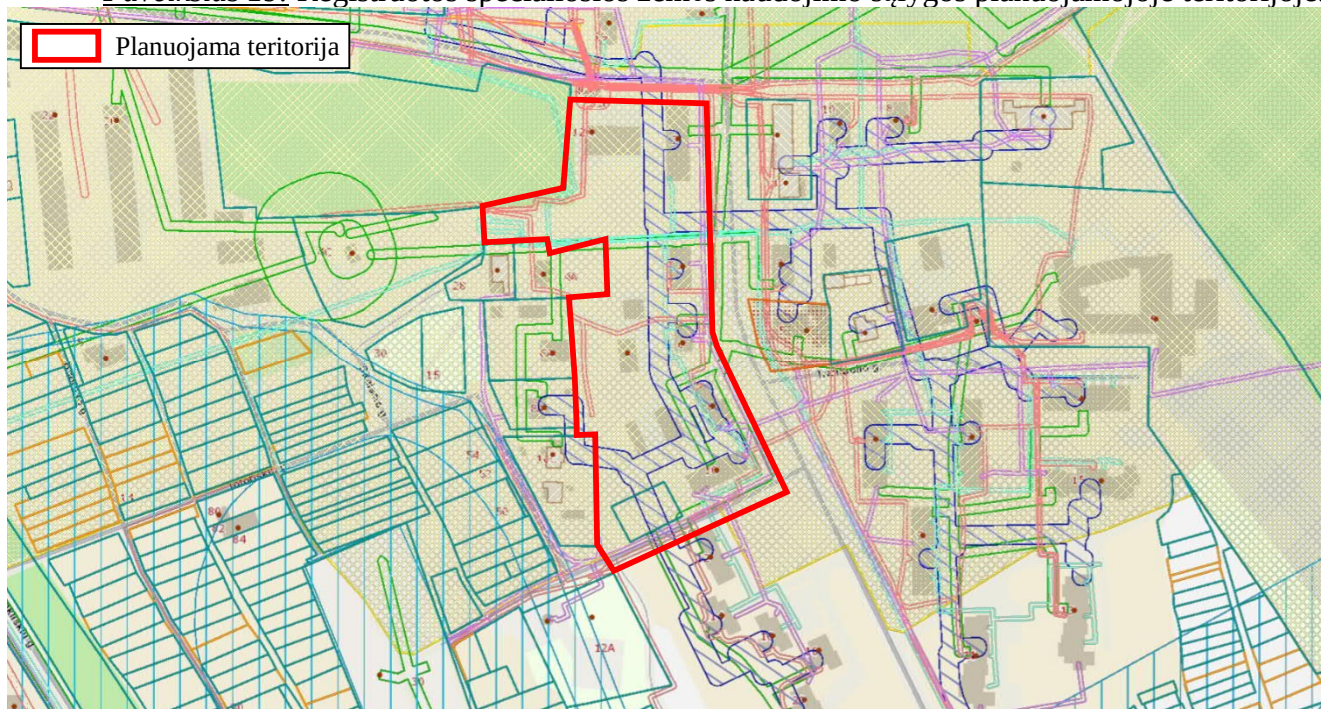
Planuojamojoje teritorijoje ir gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių ar elektromagnetinių įrenginių ir pan.

4. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje nurodomos esamos registruotos ir vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu siūlomos registruoti naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pagrindiniame brėžinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ nurodomos konkrečiai planuojamam žemės sklypui taikomos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir siūlomos registruoti naujos.

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Paveikslas 19. Registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamojoje teritorijoje.



BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI SPRENDINIAI.

1.1. Funkcinės ir urbanistinės struktūros vystymo kryptys.

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos esamą urbanistinę ir gamtinę struktūrą, susiformavusį užstatymo mastelį ir pobūdį, teritorijai taikomų atitinkamo lygmens planavimo dokumentų (savivaldybės bendrojo plano) nuostatas, darnaus vystymo ir gyvenamosios aplinkos kokybės principus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys, kuriomis siekiama išlaikyti ir stiprinti esamą gyvenamosios teritorijos charakterį, kartu sudarant prielaidas teritorijos funkcinio ir aplinkos kokybės gerinimui.

Planuojama teritorija vystoma kaip mažo užstatymo intensyvumo iki 12 m aukščio miestų viloms būdingu užstatymo tipo gyvenamoji teritorija, kurioje pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, prioritetas teikiamas esamų gyvenamųjų funkcijų tęstinumui, naujos ar papildomos funkcijos galimos tik kaip gyvenamąją funkciją aptarnaujančios (rekreacija, inžinerinė infrastruktūra, susisiekimas). Teritorijoje nenumatoma intensyvi urbanistinė plėtra, keičianti kvartalo mastelį ar funkcinį pobūdį. Želdiniai laikomi prioritetine teritorijos verte, nuo kurios priklauso gyvenamosios aplinkos kokybė.

1.2. Detaliojo plano koncepcija.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama.

1.3. Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1.1. Žemės sklypų formavimo principai.

Detaliojo plano rengimo tikslai: suprojektuoti žemės sklypus apie esamus pastatus (statinius) valstybinėje žemėje, suprojektuotuose ir esamuose žemės sklypuose nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, suplanuoti reikalingą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Rengiant detaliojo plano sprendinius, įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes ir nustatyti šiai tipologijai būdingi užstatymo ir erdvių formavimo principai, užstatymo parametrai.

Formuojami žemės sklypai valstybinėje žemėje Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, aplink esamus daugiabučius, esančius adresu J. Tiškevičiaus g. 2, J. Tiškevičiaus g. 4, J. Tiškevičiaus g. 6, J. Tiškevičiaus g. 8, J. Tiškevičiaus g. 10. Sklypai formuojami ne tik aplink daugiabučius bet ir aplink jų priklausinius – ūkinius pastatus ir garažus. Žemės sklype Nr. 1 (J. Tiškevičiaus g. 2) registruotas Pastatas – Sandėlis, un. Nr. 1395-8000-6026, vykdant apžiūrą vietovėje, nerastas, todėl į sprendinius netraukiamas.

Kvartalo viduje susisiekimo infrastruktūra sprendžiama kelio servitutais, nes atskiro inžinerinio sklypo privažiavimams nėra galimybės suprojektuoti, kadangi tokiu atveju būtų atskirti daugiabučiai gyvenamieji pastatai nuo jų priklausinių.

Daugiabučių namų J. Tiškevičiaus g. 2 (sklypas Nr. 1) ir J. Tiškevičiaus g. 8 (sklypas Nr. 4) automobilių statymas planuojamas esamuose garažuose, o prie daugiabučių J. Tiškevičiaus g. 4 (sklypas Nr. 2), J. Tiškevičiaus g. 6 (sklypas Nr. 3) ir J. Tiškevičiaus g. 10 (sklypas Nr. 5) planuojamos naujos automobilių stovėjimo aikštelės pagal juose registruotų butų skaičių. Automobilių stovėjimo vietos ir būdai gali būti tikslinami kitose projektavimo stadijose.

Statybos riba ir statybos zona planuojama tik aplink esamus pastatus. Užstatymo tankis, intensyvumas ir aukštingumas taip pat nustatomi pagal esamus pastatus (statinius).

Esamo žemės sklypo, kad Nr. 0101/0162:362 (sklypas Nr. 6), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitą, nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdas. Atsižvelgiant į esamą užstatymą kvartale, žemės sklype Nr. 6 planuojamas analogiškas užstatymas iki vyraujančio 12 m aukščio, pastato turį projektuojant pagal esamą kontekstą. Papildomai detaliojo plano prieduose pateikiama Urbanistinė analizė ir koncepcija.

Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje planuojamas kitos pagrindinės naudojimo paskirties žemės sklypas, skirtas visuomenei, Nr. 8, kuriam nustatomi galimi du žemės naudojimo būdai: bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos (E). Kai detaliojame plane nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais detaliojame plane nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė. Žemės sklype planuojama atskira bendra vaikų žaidimo ir fizinio aktyvumo (sporto) aikštelė ne toliau kaip 300 m spinduliu nuo visų planuojamojoje teritorijoje esančių gyvenamųjų namų išorinių sienų. Aikštelės plotas ne mažesnis nei 52 kv. m (maks. 52 butams).

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, o statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką, neplanuojama.

1.2. Planuojami žemės sklypai.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamas žemės sklypas skirtas esamiems statiniams eksploatuoti, naujas užstatymas nenumatomas. Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2950 ha.

Reikalingo statiniams eksploatuoti ploto (sklypo ploto) pagrindimas.

Sklypas siūlomas parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu.

Sklypas formuojamas apie esamus pastatus: daugiabutis gyvenamas namas (un. Nr. 1395-8000-6015) – 890,95 m², sandėlis (un. Nr. 1395-8000-6026) – 114,78 m², garažas (un. Nr. , 4195-8023-0010) – 288,29 m².

Patikrinimo vietoje metu nebuvo galimybės nustatyti sandėlio (unik. Nr. 1395-8000-6026) naudojimo pagal registre nurodytą paskirtį, nes pritrūko duomenų identifikuoti faktinę jo buvimo vietą. Jeigu nėra galimybės nustatyti statinio vietos ir patikrinti jo naudojimo, nėra pagrindo laikyti, kad egzistuoja realus jo eksploatavimo, priėjimo ar privažiavimo poreikis. Kadangi nerasta duomenų, patvirtinančių faktinį sandėlio buvimą, tikslią jo vietą ir naudojimo pagal paskirtį galimybę, šio statinio užimamas plotas nėra įtraukiamas į formuojamo sklypo Nr. 1 ploto skaičiavimus.

Valstybinės žemės sklypo būtiną dydį, reikalingo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti minimalus plotas (S_{min}) nustatomas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) 8 punkto, reikalavimais:

1. Apie daugiabutį gyvenamąjį namą (un. Nr. 1395-8000-6015), (A_{stat}) – 890,95 m² ≈ 891 m².

$$S_{min1} = A_{stat} + S_{priež,} = 891 + 538 = 1429 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min1} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež,}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$,

$$S_{priež,} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00 = 6 \sqrt{891} \cdot 3,00 = 538 \text{ m}^2.$$

2. Apie garažą (un. Nr. 4195-8023-0010), (A_{stat}) – 288,29 m² ≈ 289 m².

$$S_{min2} = A_{stat} + S_{priež,} = 289 + 306 = 595 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min2} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$,

$$S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00 = 6 \sqrt{289} \cdot 3,00 = 306 \text{ m}^2.$$

3. Bendras mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (S_{min}):

$$S_{min} = S_{min1} + S_{min2} = 1429 + 595 = \mathbf{2024 \text{ m}^2}.$$

Vadovaujantis Metodikos 13 punktu: Valstybinės žemės sklypo plotą, apskaičiuotą pagal Metodikos 8 punkte nurodytą formulę, padidinti leidžiama, jeigu toks poreikis pagrindžiamas realiu atitinkamo valstybinės žemės ploto naudojimu statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, toks žemės sklypo ploto padidėjimas neprieštarauja Metodikos 12 punkte nurodytų teisės aktų reikalavimams ir neviršija įstatymuose nustatytų valstybinės žemės sklypų maksimaliųjų leistinų dydžių.

Projektuojamo sklypo Nr. 1 plotas – 2950 m^2 , todėl papildomai suprojektuotas plotas sudaro:
 $S = 2950 - 2024 = \mathbf{926 \text{ m}^2}.$

Šis papildomas 926 m^2 plotas pagrindžiamas Metodikos 12 punkte numatytais kriterijais:

1. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento direktoriaus įsakymu, aplink daugiabutį gyvenamąjį namą turi būti užtikrintas privažiavimas aptarnaujančiam ir specialiajam transportui. Papildomai įvertinus apsisukimo ir manevravimo vietas, sklypo plotas didinamas **371 m²**.

2. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, prie daugiabučio gyvenamojo namo turi būti užtikrintos saugios pėsčiųjų jungtys, priėjimai prie įėjimų, inžinerinių įrenginių ir bendro naudojimo erdvių.

Preliminarus skaičiavimas:

pėsčiųjų takai ($\sim 1,5 \text{ m pločio} \times \sim 90 \text{ m ilgio}$) = 135 m^2 ;

įėjimų prieigos, buitinių atliekų aptarnavimo zona, bendro naudojimo kiemo erdvės, vaikų žaidimo aikštelės – 220 m^2 . Iš viso: **355 m²**.

3. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklype nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos; šilumos tinklų apsaugos zonos; elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos; dujotiekio apsaugos zonos. Šios teritorijos turi būti įtrauktos į eksploatuojamą sklypą, nes būtina užtikrinti tinklų priežiūrą ir eksploatavimą bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, įvertinus esamą teritorijos urbanistinę struktūrą, privažiavimo galimybes, inžinerinės infrastruktūros išdėstymą, automobilių stovėjimo organizavimą, pėsčiųjų patekimą bei racionalų teritorijos naudojimą, papildomai reikalingas **200 m² plotas**.

Iš viso: $S = \mathbf{371 + 355 + 200 = 926 \text{ m}^2}.$

Formuojamas sklypas atitinka faktiškai susiformavusią naudojimo situaciją aplink statinius ir ribojamas pagal esamus funkcinės paskirties elementus (privažiavimus, pastatų grupavimą, želdinius). Formuojamas sklypas nėra perteklinis, nes neapima teritorijų, nesusijusių su statinių eksploatacija, tokiu būdu laikomasi Metodikoje įtvirtinto racionalaus žemės naudojimo ir proporcingumo principo.

Reikalingas žemės sklypo plotas yra realiai naudojamas plotas, neprieštaraujantis Metodikos 12 punktui, ir pagrindžiamas atliekant patikrinimą vietoje parengiant Topografinę nuotrauką, o taip pat georeferenciniais pagrindais ir ortofotografiniu žemėlapiu. Topografinė nuotrauka pridėta prie Esamos būklės analizės dokumentų, jos pagrindu parengtas Pagrindinis brėžinys. O georeferencinio pagrindo ir ortofotografinio žemėlapiu sluoksniai valdomi Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>), TPD Nr. K-VT-13-25-1592, rengimo etapo, TPD sprendinių peržiūroje.

Paveikslas 20. Formuojami žemės sklypai apie esamus pastatus ant georeferencinio pagrindo.



Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas (mv), šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratumo artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvią, gausiai apželdintą užstatymą.
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;

- leistina pastatų altitudė – 166,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-2;
- leistinas užstatymo tankis – 40%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,8;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S1 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 294 m².

Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamas žemės sklypas skirtas esamiems statiniams eksploatuoti, naujas užstatymas nenumatomas. Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1727 ha.

Reikalingo statiniams eksploatuoti ploto (sklypo ploto) pagrindimas.

Sklypas siūlomas parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu.

Sklypas formuojamas apie esamus pastatus: daugiabutis gyvenamas namas (un. Nr. 4195-7014-8018) – 261,00 m², ūkinis pastatas (un. Nr. 4195-7014-8029) – 104,33 m².

Valstybinės žemės sklypo būtiną dydį, reikalingą statiniams ar įrenginiams eksploatuoti minimalus plotas (S_{min}) nustatomas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) 8 punkto, reikalavimais:

1. Apie daugiabutį gyvenamąjį namą (un. Nr. 4195-7014-8018), (A_{stat}) – 261 m².

$$S_{min1} = A_{stat} + S_{priež.,} = 261 + 291 = 552 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min1} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$,

$$S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00 = 6 \sqrt{261} \cdot 3,00 = 291 \text{ m}^2.$$

2. Apie ūkinį pastatą (un. Nr. 4195-7014-8029), (A_{stat}) – $104,33 \text{ m}^2 \approx 105 \text{ m}^2$.

$$S_{min2} = A_{stat} + S_{priež} = 105 + 123 = 228 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min2} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$,

$$S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{105} \cdot 2,00 = 123 \text{ m}^2.$$

3. Bendras mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (S_{min}):

$$S_{min} = S_{min1} + S_{min2} = 552 + 228 = 780 \text{ m}^2.$$

Vadovaujantis Metodikos 13 punktu: Valstybinės žemės sklypo plotą, apskaičiuotą pagal Metodikos 8 punkte nurodytą formulę, padidinti leidžiama, jeigu toks poreikis pagrindžiamas realiu atitinkamo valstybinės žemės ploto naudojimu statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, toks žemės sklypo ploto padidėjimas neprieštaruoja Metodikos 12 punkte nurodytų teisės aktų reikalavimams ir neviršija įstatymuose nustatytų valstybinės žemės sklypų maksimaliųjų leistinų dydžių.

Projektuojamo sklypo Nr. 2 plotas – 1727 m^2 , todėl papildomai suprojektuotas plotas sudaro:

$$S = 1727 - 780 = \mathbf{947 \text{ m}^2}.$$

Šis papildomas 947 m^2 plotas pagrindžiamas Metodikos 12 punkte numatytais kriterijais:

1. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijose turi būti užtikrinamos automobilių stovėjimo vietos gyventojams. Poreikis 6 vietos, viena iš jų, žmonių su negalia vieta (žr. *Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys*). Planuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kurios plotas **180 m²**.

2. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento direktoriaus įsakymu, aplink daugiabutį gyvenamąjį namą turi būti užtikrintas privažiavimas aptarnaujančiam ir specialiajam transportui. Papildomai įvertinus apsisukimo ir manevravimo vietas, sklypo plotas didinamas **387 m²**.

3. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, prie daugiabučio gyvenamojo namo turi būti užtikrintos saugios pėsčiųjų jungtys, priėjimai prie įėjimų, inžinerinių įrenginių ir bendro naudojimo erdvių.

Preliminarus skaičiavimas:

pėsčiųjų takai, įėjimų prieigos, buitinių atliekų aptarnavimo zona, bendro naudojimo kiemo erdvės, vaikų žaidimo aikštelės – **270 m²**.

4. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklype nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos; šilumos tinklų apsaugos zonos; elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos; dujotiekio apsaugos zonos. Šios teritorijos turi būti įtrauktos į eksploatuojamą sklypą, nes būtina užtikrinti tinklų priežiūrą ir eksploatavimą bei

vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, įvertinus esamą teritorijos urbanistinę struktūrą, privažiavimo galimybes, inžinerinės infrastruktūros išdėstymą, automobilių stovėjimo organizavimą, pėsčiųjų patekimą bei racionalų teritorijos naudojimą, papildomai reikalingas **110 m²** plotas.

Iš viso: $S = 180 + 387 + 270 + 110 = 947 \text{ m}^2$.

Formuojamas sklypas atitinka faktiškai susiformavusią naudojimo situaciją aplink statinius ir ribojamas pagal esamus funkcinės paskirties elementus (privažiavimus, pastatų grupavimą, želdinius). Formuojamas sklypas nėra perteklinis, nes neapima teritorijų, nesusijusių su statinių eksploatacija, tokiu būdu laikomasi Metodikoje įtvirtinto racionalaus žemės naudojimo ir proporcingumo principo.

Reikalingas žemės sklypo plotas yra realiai naudojamas plotas, neprieštaraujantis Metodikos 12 punktui, ir pagrindžiamas atliekant patikrinimą vietoje parengiant Topografinę nuotrauką, o taip pat georeferenciniais pagrindais ir ortofotografiniu žemėlapiu. Topografinė nuotrauka pridėta prie Esamos būklės analizės dokumentų, jos pagrindu parengtas Pagrindinis brėžinys. O georeferencinio pagrindo ir ortofotografinio žemėlapiu sluoksniai valdomi Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>), TPD Nr. K-VT-13-25-1592, rengimo etapo, TPD sprendinių peržiūroje. Taip pat sprendiniai ant georeferencinio pagrindo pateikiami 20 paveiksle.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas (mv), šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratu artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą.

- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina pastatų altitudė – 165,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-2;
- leistinas užstatymo tankis – 22%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,5;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

.-

Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamas žemės sklypas skirtas esamiems statiniams eksploatuoti, naujas užstatymas nenumatomas. Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2208 ha.

Reikalingo statiniams eksploatuoti ploto (sklypo ploto) pagrindimas.

Sklypas siūlomas parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu.

Sklypas formuojamas apie esamus pastatus: daugiabutis gyvenamas namas (un. Nr. 4195-6015-3012) – 140,00 m², ūkinis pastatas (un. Nr. 4195-6015-3023) – 161,00 m².

Valstybinės žemės sklypo būtinojo dydžio, reikalingo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti minimalus plotas (S_{min}) nustatomas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) 8 punkto, reikalavimais:

1. Apie daugiabutį gyvenamąjį namą (un. Nr. 4195-6015-3012), (A_{stat}) – 140 m².

$$S_{min1} = A_{stat} + S_{priež.} = 140 + 142 = 282 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min1} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež.}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$,

$$S_{priež.} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{140} \cdot 2,00 = 142 \text{ m}^2.$$

2. Apie ūkinį pastatą (un. Nr. 4195-6015-3023), $(A_{\text{stat}}) - 161 \text{ m}^2$.

$$S_{\text{min}2} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}} = 161 + 153 = 314 \text{ m}^2.$$

čia:

$S_{\text{min}2}$ – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{\text{priež}}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$,

$$S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{161} \cdot 2,00 = 153 \text{ m}^2.$$

3. Bendras mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (S_{min}):

$$S_{\text{min}} = S_{\text{min}1} + S_{\text{min}2} = 282 + 314 = \mathbf{596 \text{ m}^2}.$$

Vadovaujantis Metodikos 13 punktu: Valstybinės žemės sklypo plotą, apskaičiuotą pagal Metodikos 8 punkte nurodytą formulę, padidinti leidžiama, jeigu toks poreikis pagrindžiamas realiu atitinkamo valstybinės žemės ploto naudojimu statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, toks žemės sklypo ploto padidėjimas neprieštarauja Metodikos 12 punkte nurodytų teisės aktų reikalavimams ir nevirsija įstatymuose nustatytų valstybinės žemės sklypų maksimaliųjų leistinų dydžių.

Projektuojamo sklypo Nr. 3 plotas – 2208 m^2 , todėl papildomai suprojektuotas plotas sudaro:
 $S = 2208 - 596 = 1612 \text{ m}^2$.

Šis papildomas 1612 m^2 plotas pagrindžiamas Metodikos 12 punkte numatytais kriterijais:

1. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijose turi būti užtikrinamos automobilių stovėjimo vietos gyventojams. Poreikis 4 vietos, viena iš jų, žmonių su negalia vieta (žr. *Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys*). Planuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kurios plotas 65 m^2 .

2. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento direktoriaus įsakymu, aplink daugiabutį gyvenamąjį namą turi būti užtikrintas privažiavimas aptarnaujančiam ir specialiajam transportui. Papildomai įvertinus apsisukimo ir manevravimo vietas, sklypo plotas didinamas 435 m^2 .

3. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, prie daugiabučio gyvenamojo namo turi būti užtikrintos saugios pėsčiųjų jungtys, priėjimai prie įėjimų, inžinerinių įrenginių ir bendro naudojimo erdvių.

Preliminarus skaičiavimas:

pėsčiųjų takai, įėjimų prieigos, buitinių atliekų aptarnavimo zona, bendro naudojimo kiemo erdvės, vaikų žaidimo aikštelės – 310 m^2 .

4. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklype nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos; šilumos tinklų apsaugos zonos; elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos; dujotiekio apsaugos zonos. Šios teritorijos turi būti įtrauktos į eksploatuojamą sklypą, nes būtina užtikrinti tinklų priežiūrą ir eksploatavimą bei

vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, įvertinus esamą teritorijos urbanistinę struktūrą, privažiavimo galimybes, inžinerinės infrastruktūros išdėstymą, automobilių stovėjimo organizavimą, pėsčiųjų patekimą bei racionalų teritorijos naudojimą, papildomai reikalingas **802 m²** plotas.

Iš viso: $S = 65 + 435 + 310 + 802 = 1612 \text{ m}^2$.

Formuojamas sklypas atitinka faktiškai susiformavusią naudojimo situaciją aplink statinius ir ribojamas pagal esamus funkcinės paskirties elementus (privažiavimus, pastatų grupavimą, želdinius). Formuojamas sklypas nėra perteklinis, nes neapima teritorijų, nesusijusių su statinių eksploatacija, tokiu būdu laikomasi Metodikoje įtvirtinto racionalaus žemės naudojimo ir proporcingumo principo.

Reikalingas žemės sklypo plotas yra realiai naudojamas plotas, neprieštaraujantis Metodikos 12 punktui, ir pagrindžiamas atliekant patikrinimą vietoje parengiant Topografinę nuotrauką, o taip pat georeferenciniais pagrindais ir ortofotografiniu žemėlapiu. Topografinė nuotrauka pridėta prie Esamos būklės analizės dokumentų, jos pagrindu parengtas Pagrindinis brėžinys. O georeferencinio pagrindo ir ortofotografinio žemėlapiu sluoksniai valdomi Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>), TPD Nr. K-VT-13-25-1592, rengimo etapo, TPD sprendinių peržiūroje. Taip pat sprendiniai ant georeferencinio pagrindo pateikiami 20 paveiksle.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas (mv), šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratumui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą.

- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina pastatų altitudė – 165,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-2;
- leistinas užstatymo tankis – 14%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,3;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S2 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 105 m².

S3 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 435 m²;

servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 435 m².

S4 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 55 m².

Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamas žemės sklypas skirtas esamiems statiniams eksploatuoti, naujas užstatymas nenumatomas. Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2322 ha.

Reikalingo statiniams eksploatuoti ploto (sklypo ploto) pagrindimas.

Sklypas siūlomas parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu.

Sklypas formuojamas apie esamus pastatus: daugiabutis gyvenamas namas (un. Nr. 4196-0042-3019) – 303,00 m², garažas (un. Nr. 4196-0042-3020) – 95,00 m², garažas (un. Nr. 4196-0042-3032) – 122,00 m², garažas (un. Nr. 4196-0042-3051) – 63,00 m², ūkinis pastatas (un. Nr. 4196-0042-3040) – 28,20 m².

Valstybinės žemės sklypo būtinojo dydžio, reikalingo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti minimalus plotas (S_{min}) nustatomas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) 8 punkto, reikalavimais:

1. Apie daugiabutį gyvenamąjį namą (un. Nr. 4196-0042-3019), (A_{stat}) – 303 m².

$$S_{min1} = A_{stat} + S_{priež,} = 303 + 314 = 617 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min1} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež,}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$,

$$S_{priež,} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00 = 6 \sqrt{303} \cdot 3,00 = 314 \text{ m}^2.$$

2. Apie garažą (un. Nr. 4196-0042-3020), (A_{stat}) – 95 m².

$$S_{min2} = A_{stat} + S_{priež.} = 95 + 117 = 212 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min2} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež.}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$,

$$S_{priež.} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{95} \cdot 2,00 = 117 \text{ m}^2.$$

3. Apie garažą (un. Nr. 4196-0042-3032), (A_{stat}) – 122 m².

$$S_{min3} = A_{stat} + S_{priež.} = 122 + 133 = 255 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min3} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež.}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$,

$$S_{priež.} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{122} \cdot 2,00 = 133 \text{ m}^2.$$

4. Apie garažą (un. Nr. 4196-0042-3051), (A_{stat}) – 63 m².

$$S_{min4} = A_{stat} + S_{priež.} = 63 + 96 = 159 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min4} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež.}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$,

$$S_{priež.} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{63} \cdot 2,00 = 96 \text{ m}^2.$$

5. Apie ūkinį pastatą (un. Nr. 4196-0042-3040), (A_{stat}) – 28,20 m² $\approx$ 29 m².

$$S_{min5} = A_{stat} + S_{priež.} = 29 + 65 = 94 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min5} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$,

$$S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{29} \cdot 2,00 = 65 \text{ m}^2.$$

4. Bendras mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (S_{min}):

$$S_{min} = S_{min1} + S_{min2} + S_{min3} + S_{min4} + S_{min5} = 617 + 212 + 255 + 159 + 94 = \mathbf{1337 \text{ m}^2}.$$

Vadovaujantis Metodikos 13 punktu: Valstybinės žemės sklypo plotą, apskaičiuotą pagal Metodikos 8 punkte nurodytą formulę, padidinti leidžiama, jeigu toks poreikis pagrindžiamas realiu atitinkamo valstybinės žemės ploto naudojimu statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, toks žemės sklypo ploto padidėjimas neprieštaruoja Metodikos 12 punkte nurodytų teisės aktų reikalavimams ir neviršija įstatymuose nustatytų valstybinės žemės sklypų maksimaliųjų leistinų dydžių.

Projektuojamo sklypo Nr. 4 plotas – 2322 m^2 , todėl papildomai suprojektuotas plotas sudaro:

$$S = 2322 - 1337 = \mathbf{985 \text{ m}^2}.$$

Šis papildomas 985 m^2 plotas pagrindžiamas Metodikos 12 punkte numatytais kriterijais:

1. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento direktoriaus įsakymu, aplink daugiabutį gyvenamąjį namą turi būti užtikrintas privažiavimas aptarnaujančiam ir specialiajam transportui. Papildomai įvertinus apsisukimo ir manevravimo vietas, sklypo plotas didinamas **287 m²**.

2. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, prie daugiabučio gyvenamojo namo turi būti užtikrintos saugios pėsčiųjų jungtys, priėjimai prie įėjimų, inžinerinių įrenginių ir bendro naudojimo erdvių.

Preliminarus skaičiavimas:

pėsčiųjų takai, įėjimų prieigos, buitinių atliekų aptarnavimo zona, bendro naudojimo kiemo erdvės, vaikų žaidimo aikštelės – **498 m²**.

3. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklype nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos; šilumos tinklų apsaugos zonos; elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos; dujotiekio apsaugos zonos. Šios teritorijos turi būti įtrauktos į eksploatuojamą sklypą, nes būtina užtikrinti tinklų priežiūrą ir eksploatavimą bei

vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, įvertinus esamą teritorijos urbanistinę struktūrą, privažiavimo galimybes, inžinerinės infrastruktūros išdėstymą, automobilių stovėjimo organizavimą, pėsčiųjų patekimą bei racionalų teritorijos naudojimą, papildomai reikalingas **200 m²** plotas.

$$\text{Iš viso: } S = \mathbf{287 + 498 + 200 = 985 \text{ m}^2}.$$

Formuojamas sklypas atitinka faktiškai susiformavusią naudojimo situaciją aplink statinius ir ribojamas pagal esamus funkcinės paskirties elementus (privažiavimus, pastatų grupavimą, želdinius). Formuojamas sklypas nėra perteklinis, nes neapima teritorijų, nesusijusių su statinių eksploatacija, tokiu būdu laikomasi Metodikoje įtvirtinto racionalaus žemės naudojimo ir proporcingumo principo.

Reikalingas žemės sklypo plotas yra realiai naudojamas plotas, neprieštaraujantis Metodikos 12 punktui, ir pagrindžiamas atliekant patikrinimą vietoje parengiant Topografinę nuotrauką, o taip pat georeferenciniais pagrindais ir ortofotografiniu žemėlapiu. Topografinė nuotrauka pridėta prie Esamos būklės analizės dokumentų, jos pagrindu parengtas Pagrindinis brėžinys. O georeferencinio pagrindo ir ortofotografinio žemėlapiu sluoksniai valdomi Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>), TPD Nr. K-VT-13-25-1592, rengimo etapo, TPD sprendinių peržiūroje. Taip pat sprendiniai ant georeferencinio pagrindo pateikiami 20 paveiksle.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas (mv), šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratumo artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvią, gausiai apželdintą užstatymą.

- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina pastatų altitudė – 165,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-2;
- leistinas užstatymo tankis – 27%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,6;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S5 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 287 m²;

servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 287 m².

Sklypas Nr. 5.Žemės sklypo plotas.

Formuojamas žemės sklypas skirtas esamiems statiniams eksploatuoti, naujas užstatymas nenumatomas. Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1715 ha.

Reikalingo statiniams eksploatuoti ploto (sklypo ploto) pagrindimas.

Sklypas siūlomas parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu.

Sklypas formuojamas apie esamą pastatą: daugiabutis gyvenamas namas (un. Nr. 4197-2022-6010) – 373,40 m².

Valstybinės žemės sklypo būtiną dydį, reikalingo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti minimalus plotas (S_{min}) nustatomas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) 8 punkto, reikalavimais:

Apie daugiabutį gyvenamąjį namą (un. Nr. 4197-2022-6010), (A_{stat}) – 373,40 m² $\approx$ 374 m².

$$S_{min} = A_{stat} + S_{priež.} = 374 + 349 = 723 \text{ m}^2.$$

čia:

S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež.}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$,

$$S_{priež.} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00 = 6 \sqrt{374} \cdot 3,00 = 349 \text{ m}^2.$$

Vadovaujantis Metodikos 13 punktu: Valstybinės žemės sklypo plotą, apskaičiuotą pagal Metodikos 8 punkte nurodytą formulę, padidinti leidžiama, jeigu toks poreikis pagrindžiamas realiu atitinkamo valstybinės žemės ploto naudojimu statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, toks žemės sklypo ploto padidėjimas neprieštaruoja Metodikos 12 punkte nurodytų teisės aktų reikalavimams ir neviršija įstatymuose nustatytų valstybinės žemės sklypų maksimaliųjų leistinų dydžių.

Projektuojamo sklypo Nr. 5 plotas – 1715 m², todėl papildomai suprojektuotas plotas sudaro:

$$S = 1715 - 723 = 992 \text{ m}^2.$$

Šis papildomas 992 m² plotas pagrindžiamas Metodikos 12 punkte numatytais kriterijais:

1. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijose turi būti užtikrinamos automobilių stovėjimo vietos

gyventojams. Poreikis 12 vietų, viena iš jų žmonių su negalia vieta (žr. *Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys*). Planuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kurios plotas 325 m².

2. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento direktoriaus įsakymu, aplink daugiabutį gyvenamąjį namą turi būti užtikrintas privažiavimas aptarnaujančiam ir specialiajam transportui. Papildomai įvertinus apsisukimo ir manevravimo vietas, sklypo plotas didinamas 100 m².

3. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, prie daugiabučio gyvenamojo namo turi būti užtikrintos saugios pėsčiųjų jungtys, priėjimai prie įėjimų, inžinerinių įrenginių ir bendro naudojimo erdvių.

Preliminarus skaičiavimas:

pėsčiųjų takai, įėjimų prieigos, buitinių atliekų aptarnavimo zona, bendro naudojimo kiemo erdvės, vaikų žaidimo aikštelės – 350 m².

4. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklype nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos; šilumos tinklų apsaugos zonos; elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos; dujotiekio apsaugos zonos. Šios teritorijos turi būti įtrauktos į eksploatuojamą sklypą, nes būtina užtikrinti tinklų priežiūrą ir eksploatavimą bei

vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, įvertinus esamą teritorijos urbanistinę struktūrą, privažiavimo galimybes, inžinerinės infrastruktūros išdėstymą, automobilių stovėjimo organizavimą, pėsčiųjų patekimą bei racionalų teritorijos naudojimą, papildomai reikalingas 217 m² plotas.

Iš viso: $S = 325 + 100 + 350 + 217 = 992 \text{ m}^2$.

Formuojamas sklypas atitinka faktiškai susiformavusią naudojimo situaciją aplink statinius ir ribojamas pagal esamus funkcinės paskirties elementus (privažiavimus, pastatų grupavimą, želdinius). Formuojamas sklypas nėra perteklinis, nes neapima teritorijų, nesusijusių su statinių eksploatacija, tokiu būdu laikomasi Metodikoje įtvirtinto racionalaus žemės naudojimo ir proporcingumo principo.

Reikalingas žemės sklypo plotas yra realiai naudojamas plotas, neprieštaraujantis Metodikos 12 punktui, ir pagrindžiamas atliekant patikrinimą vietoje parengiant Topografinę nuotrauką, o taip pat georeferenciniais pagrindais ir ortofotografiniu žemėlapiu. Topografinė nuotrauka pridėta prie Esamos būklės analizės dokumentų, jos pagrindu parengtas Pagrindinis brėžinys. O georeferencinio pagrindo ir ortofotografinio žemėlapiu sluoksniai valdomi Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>), TPD Nr. K-VT-13-25-1592, rengimo etapo, TPD sprendinių peržiūroje. Taip pat sprendiniai ant georeferencinio pagrindo pateikiami 20 paveiksle.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas (mv), šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratu artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą.

- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina pastatų altitudė – 168,00 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-2;
- leistinas užstatymo tankis – 22%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,5;

- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0659 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas (mv), šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratu artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą.
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina pastatų altitudė – 171,00 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 40%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,8;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 7.

Žemės sklypo plotas.

Sklypas formuojamas valstybinėje žemėje Totoriškių gatvei.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1307 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 8.Žemės sklypo plotas.

Sklypas formuojamas valstybinėje žemėje.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,6908 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- užstatymo tipas – ---; ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m; --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m; --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---; ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%; ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---; ---;
- priklausomųjų želdynų norma – 15%; ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%; ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S6 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 270 m²;

servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 270 m².

S7 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 73 m².

Sklypas Nr. 9.

Žemės sklypo plotas.

Sklypas formuojamas valstybinėje žemėje inžineriniams tinklams ir statiniams.
Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0116 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiektimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)*;
- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

* - žemės naudojimo būdas nustatomas vadovaujantis Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 25 punktu.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečiasis skirsnis).
- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

-.

Pastaba:

Patekti į sklypą numatoma per kaimyninį žemės sklypą, kad. Nr. 0101/0162:1863, arba per planuojamą sklypą Nr. 8.

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	40 40	- 5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**: 3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms 3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams 3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	50 40 45 35 15	50 50 50 45 25	- - - - -
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra.

Medžių vertinimas pateiktas Esamos būklės aiškinamojo rašto 2.5. skyriuje ir aiškinamojo rašto 1 priede arboristinio vertinimo specialisto Justo Žičkos parengtame „Tikslinė medžių inventorizacija ir arboristinis vertinimas atskiros želdyno riboms nustatyti detalajame plane tarp J. Tiškevičiaus, E. Andre ir Totoriškių g.“

PP/TDP rengimo metu taip pat įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose, suprojektuoti sklypų apželdinimą.

Projektuojant statinius ir vykdamas statybos darbus privalomas atestuoto arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos saugotinių medžių gyvybinės funkcijos.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje rodomos registruotos elektros tinklų specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) siūlomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:

AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG45725284, 2025-12-05.

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje nurodomos esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pagrindiniame brėžinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ nurodomos konkrečiai planuojamam žemės sklypui taikomos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Sprendiniai aprašyti aiškinamajame rašte. Kabelių apsauga užtikrinta, servitutai papildomai neplanuojami.

2. Planuojamojoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros tinklų.

3. Esant būtinybei, planuojamojoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų išėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Iškelti esamus tinklus neplanuojama.

4. Planuojamojoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Naujų objektų (sklypas Nr. 6) pajungimas numatomas per planuojamą inžinerinį koridorių (sklypas Nr. 7) – Totoriškių gatve.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos REG45945634, 2025-12-10.

I. REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:

Poreikis: 4,0 m³/d.; 0,17 m³/hmax.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 – 180 m (minimalus garantuojamas) ir 200 m (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

- Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d110 mm vandentiekio tinklų J. Tiškevičiaus g.

- Poreikiui esant numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

Naujų objektų (sklupas Nr. 6) pajungimas numatomas per planuojamą inžinerinį koridorių (sklupas Nr. 7) – Totoriškių gatve, nuo esamų d110 mm vandentiekio tinklų J. Tiškevičiaus gatvėje. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose gavus technines prisijungimo sąlygas.

II. REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko 10,0 l/s; vidaus - l/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko 10 l/s; vidaus - l/s.

Užsakovas privalo:

- Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamų gaisrinių hidrantų J. Tiškevičiaus g. (X = 6055235, Y = 571553; X = 6055118, Y = 571564), įvertinant atstumą iki jų.

Gaisrų gesinimo sprendiniai nurodyti 1.6. skyriuje.

III. REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: 4,0 m³/d.; 0,17 m³/hmax; užterštumas BDS7 350 mg/l.

Užsakovas privalo:

- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus nuotekų tinklus planuojamoje teritorijoje.

- Poreikiui esant numatyti nuotekų siurblynę. Projektuojant nuotekų siurblynę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

Naujų objektų (sklupas Nr. 6) pajungimas numatomas per planuojamą inžinerinį koridorių (sklupas Nr. 7) – Totoriškių gatve. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose gavus technines prisijungimo sąlygas.

AB „Miesto gijos“ teritorijų planavimo sąlygos REG46008155, 2025-12-11.

Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922, planuojama teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai.

Prisijungimo taškas: Nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø168,3 mm., Ø114,3 mm. tarp KK03-009 ir KK03-020.

Reikalavimai:

1. Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje nurodomos esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pagrindiniame brėžinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ nurodomos konkrečiai planuojamam žemės sklypui taikomos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Sprendiniai aprašyti aiškinamajame rašte. Tinklų apsauga užtikrinta. Žemės sklype Nr. 6 planuojant užstatymą, būtina numatyti esamų tinklų apsaugą – pereinamąjį kanalą (kolektorių) arba iškėlimą, gavus technines sąlygas.

2. Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams.

Inžineriniai koridoriai planuojami Totoriškių gatve ir planuojamais inžinerinių tinklų servitutais.

3. Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas.

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje nurodomos esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pagrindiniame brėžinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ nurodomos konkrečiai planuojamam žemės sklypui taikomos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Sprendiniai aprašyti aiškinamajame rašte. Tinklų apsauga užtikrinta.

4. Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.

Esamiems tinklams yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios užtikrina tinklų įrengimo, priežiūros ir eksploatacijos galimybes. Papildomai nustatyti servitutus būtų perteklinis dalykas.

5. Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).

Žemės sklype Nr. 6 planuojant užstatymą, būtina numatyti esamų tinklų apsaugą – pereinamąjį kanalą (kolektorių) arba iškėlimą. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose gavus technines prisijungimo sąlygas.

6. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB „Miesto gijos“ technines sąlygas.

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos REG45847332, 2025-12-08.

8.1 rengiant detaliojo plano koregavimą, elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;

Atskira elektroninių ryšių dalis nerengiama.

8.2 nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje nurodomos esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pagrindiniame brėžinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ nurodomos konkrečiai planuojamam žemės sklypui taikomos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Sprendiniai aprašyti aiškinamajame rašte. Tinklų apsauga užtikrinta.

Naujų objektų (sklypas Nr. 6) pajungimas numatomas per planuojamą inžinerinį koridorių (sklypas Nr. 7) – Totoriškių gatve, nuo esamų tinklų. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose gavus technines prisijungimo sąlygas.

8.3 naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas:

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

8.4 išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

Esami tinklai išsaugomi. Planuojami inžineriniai koridoriai, tai Totoriškių gatvės sklypas ir inžinerinių tinklų servitutas kvartalo viduje, naujų objektų pajungimui, arba esamų tinklų iškėlimui.

8.5 koreguojamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

Detalusis planas parengtas ant suderinto topografinio pagrindo, o sprendiniai derinami Teritorijų planavimo komisijoje bendra tvarka.

UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygos REG45952646, 2025-12-10.

Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. D1-193 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.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Planuojamoje teritorijoje veikiančių lietaus nuotekų tinklų nėra. Rengiant PP/TDP paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis.

Visų inžinerinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas technines sąlygas, rengiant PP/TDP, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Planuojamas kvartalas yra apribotas C kategorijos Eduardo Andrė ir J. Tiškevičiaus gatvėmis, bei D kategorijos Totoriškių gatve. Totoriškių gatvei planuojamas žemės sklypas Nr. 7 valstybinėje žemėje. Planuojamas naujas įvažiavimas į sklypą Nr. 6 iš Totoriškių gatvės, o kiti du įvažiavimai į planuojamą kvartalą: vienas iš Eduardo Andrė gatvės šiaurinėje pusėje, kitas iš J. Tiškevičiaus rytinėje pusėje, esami ir nekeičiami. Esami įvažiavimai išlaiko norminius atstumus iki sankryžų vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (žr. Pagrindinis brėžinys).

Kvartalo viduje susisiekimo infrastruktūra sprendžiama kelio servitutais, nes atskiro inžinerinio sklypo privažiavimams nėra galimybės suprojektuoti, kadangi tokiu atveju būtų atskirti daugiabučiai gyvenamieji pastatai nuo jų priklausinių.

Stovėjimo vietų skaičius sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuoti 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“.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose parenkamas pagal 4 lentelę - 10 l/s.

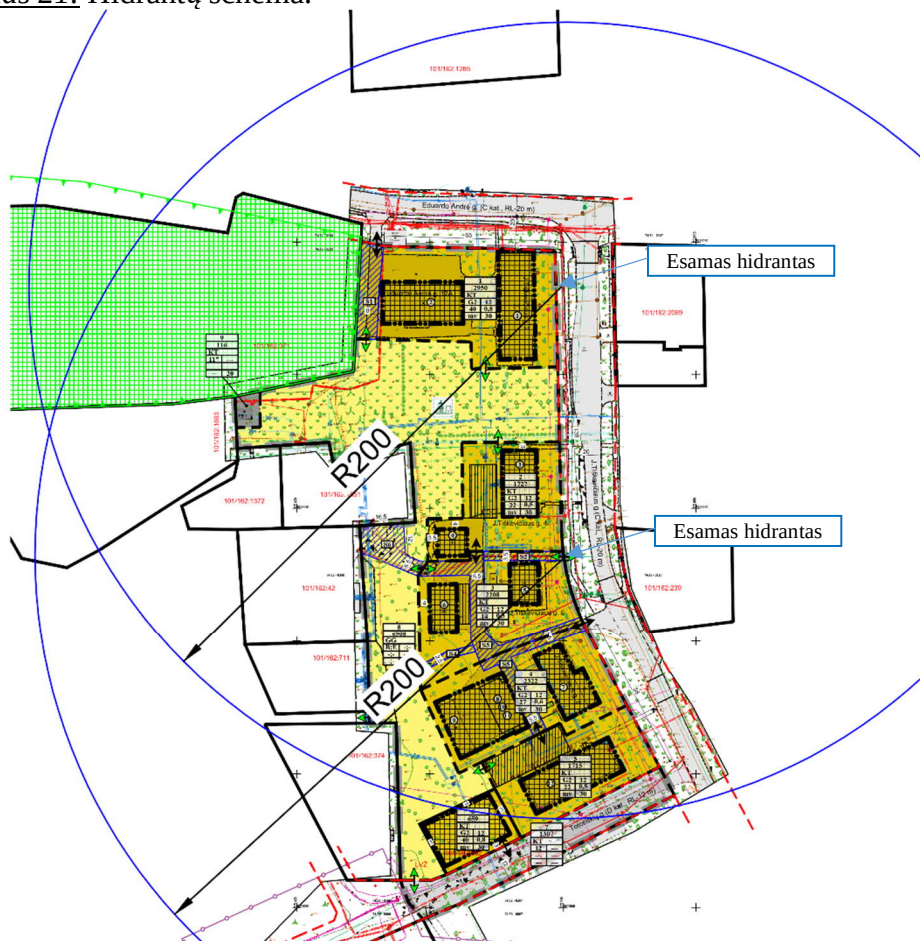
Lentelė 4. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš esamų hidrantų J. Tiškevičiaus gatvėje (žr. Pagrindinis brėžinys, *Paveikslas 21*). Hidrantai dengia visą planuojamą plotą iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško, kuris ne didesnis kaip 200 m. Užtikrinami privažiavimai gaisriniams automobiliams.

Artimiausia yra Vilniaus PGV penkta komanda, adresu Justiniškių g. 4, LT-07155, Vilnius, nutolusi ~15 km nuo planuojamos teritorijos.

Paveikslas 21. Hidrantų schema.



Bendrieji principai užtikrinti privažiavimą prie pastatų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukiamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

1.7. Visuomenės sveikata.

Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovaujamosi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Pagrindiniame brėžinyje nurodytos planuojamojoje teritorijoje registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Taip pat aprašytos Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje bei aiškinamajame rašte.

Detaliajame plane užtikrinama, kad planuojami pastatai nepatektų į sanitarines apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Rengiant detalųjį planą visuomenės sveikatos rizikos veiksnių nepastebėta. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, turi būti sudarytos sąlygos saugiai asmenų gyvenamajai aplinkai užtikrinti:

- 1) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas;
- 2) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis;
- 3) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas;
- 4) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija;
- 5) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas;
- 6) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas;
- 7) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras;
- 8) kitos priemonės.

Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG45924051, 2025-12-09.

Esamos būklės įvertinimo stadijoje atlikti teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymą. Įvertinti planuojamos veiklos galimus visuomenės sveikatos rizikos veiksnius ir atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").

Parengtas atskiras skyrius „3. VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS VERTINIMAS“.

Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti taršos valdymo priemonės, kurios užtikrintų rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktu reikalavimams. Gyvenamųjų/visuomeninės/rekreacinės paskirties teritorijų ir pastatų neprojektuoti tose teritorijose, kurių aplinka neatitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktu reikalavimų (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas).

Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių nenustatyta.

Nurodyti esamas ir planuojamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas dėl sanitarinės apsaugos zonų ir išlaikyti jų tvarkymo režimą (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje nurodomos esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pagrindiniame brėžinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ nurodomos konkrečiai planuojamam žemės sklypui taikomos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Sprendiniai aprašyti aiškinamajame rašte.

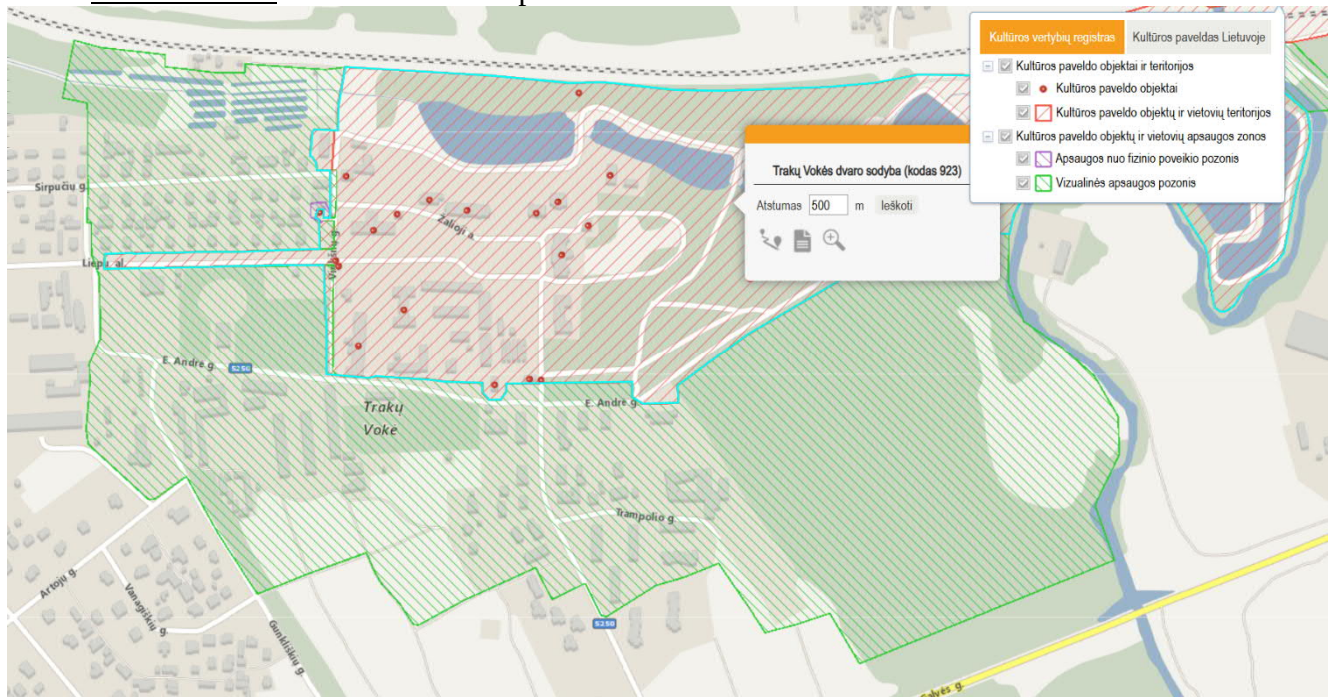
1.8. Kultūros paveldas.

Planuojama teritorija patenka į Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 923, buvęs kodas G229K) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (TPD Nr. T00053472) nustatytą vizualinės apsaugos pozonio teritoriją. Vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą. Atsižvelgiant į tai, detaliojo plano sprendiniai vertinti per kultūrinio kraštovaizdžio, urbanistinės struktūros tęstinumo ir vizualinių ryšių su dvaro sodyba išsaugojimo aspektus.

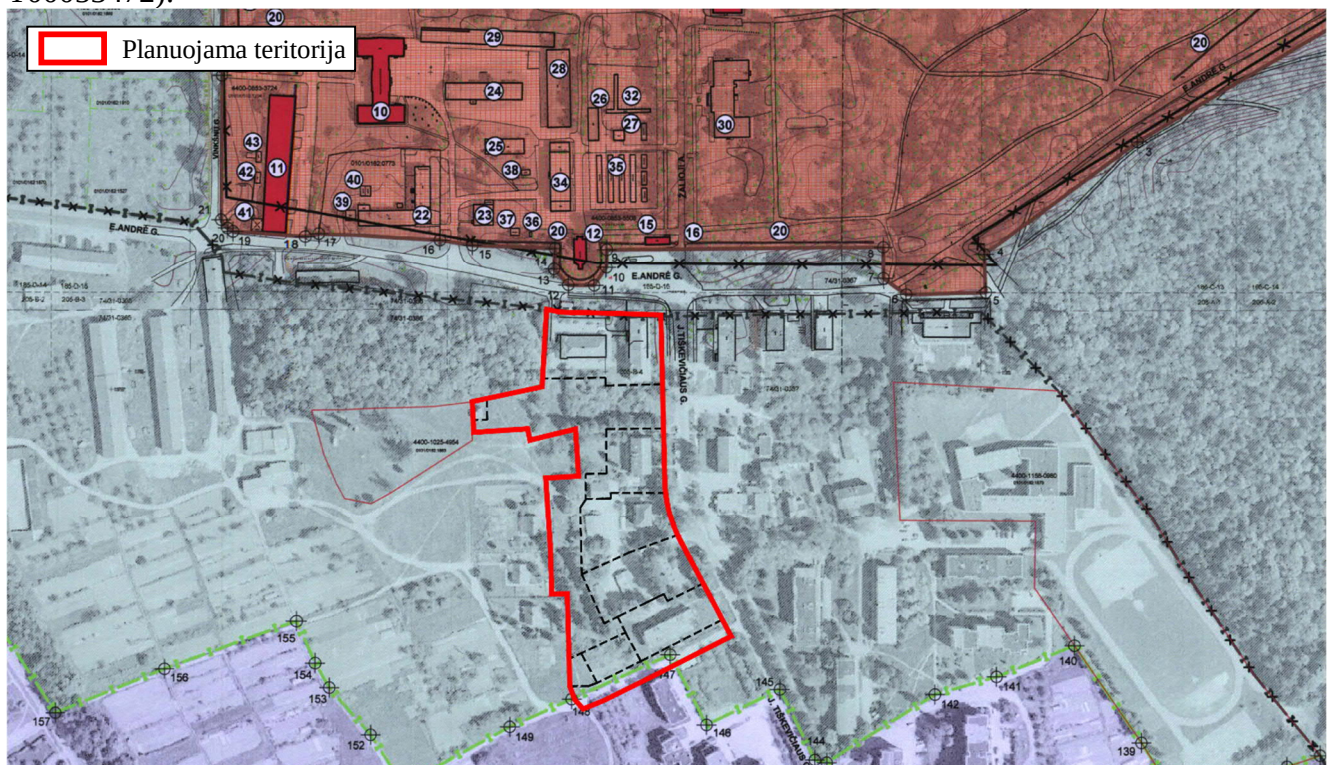
Planuojamoje teritorijoje yra susiformavęs esamas užstatymas, kurį sudaro esami 10-12 m aukščio daugiabučiai gyvenamieji pastatai, inžinerinė infrastruktūra ir želdynai. Teritorija nėra atvira vizualinė erdvė dvaro sodybos atžvilgiu – ją nuo dvaro parko skiria susisiekimo koridoriai (E. Andrė gatvė), esami želdiniai, reljefo pokyčiai ir užstatymo fragmentai. Detaliojo plano sprendiniais aplink esamus 2 aukštų daugiabučius formuojami žemės sklypai, nekeičiant esamo pastatų aukščio, tūrio ar urbanistinio mastelio. Naujas daugiabučio gyvenamasis užstatymas sklype Nr. 6 projektuojamas atitinkamai iki 12 m aukščio, išlaikant tą patį mastelį, kuris būdingas aplinkiniam užstatymui ir Trakų Vokės gyvenvietės struktūrai, bei nutolęs labiausiai nuo pačios dvarvietės, kurios vizualiai nesimato per esamus želdynus ir esamą užstatymą, todėl vizualiai apžvelgti dvarvietės detaliojo plano sprendiniai įtakos nedarys. Papildomai detaliojo plano prieduose pateikiama Urbanistinė analizė ir koncepcija.

Taip pat detaliojo plano sprendiniais numatoma išsaugoti ir plėtoti želdynų sistemą, kuri veikia kaip vizualinis buferis tarp gyvenamosios teritorijos ir dvaro parko aplinkos. Vizualinės apsaugos pozonio tikslas – užtikrinti, kad nauja plėtra neužgožtų ir nekonkuruotų su kultūros paveldo objekto vizualiniu dominavimu. Atsižvelgiant į esamą urbanistinę situaciją, planuojamo užstatymo mastelį, teritorijos kraštovaizdinę struktūrą ir specialiojo plano nuostatas, detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Trakų Vokės dvaro sodybos vizualinės apsaugos pozonio reikalavimų ir nedaro neigiamo vizualinio poveikio nekilnojamajai kultūros vertybei.

Paveikslas 22. Ištrauka iš www.kpd.lt.



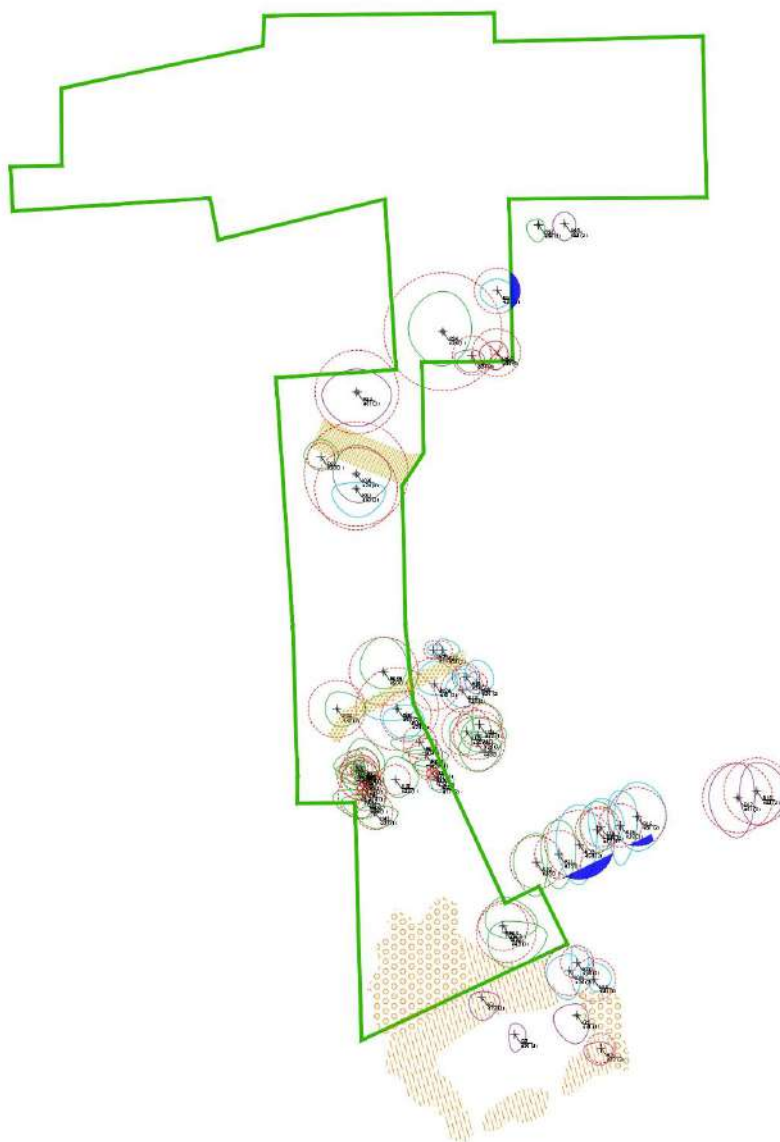
Paveikslas 23. Ištrauka iš Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 923, buvęs kodas G229K) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (TPD Nr. T00053472).



Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)

„Tikslinė medžių inventurizacija ir arboristinis vertinimas atskirojo želdyno riboms nustatyti
detaliajame plane tarp J. Tiškevičiaus, E. Andre ir Totoriškių g.“



Pagal paslaugų sutartį: SC Nr. 0040-2022-11-11

Parengė:
Arboristinio vertinimo specialistas (016/2023)

Justas Žička



2026 metai

TURINYS

- 1 Aiškinamasis raštas
 - 1.1 Trumpa želdynų charakteristika
 - 1.2 Želdinių vertinimo išsaugojimo ir tvarkymo metodika
 - 1.3 Detalesnė želdynų charakteristika
- 2 Sklypo planas
- 3 Želdynų inventorizavimo kortelė
- 4 Fotofiksacija
- 5 Ortofografinė analizė
- 6 Išvados
- 7 Rekomendacijos
- 8 Arboristinių priemonių aprašas
- 9 Vertinimą atlikusio specialisto kvalifikacija
- 10 Priedas: Medžių apsaugojimo statybvietėje atmintinė
- 11 Priedas: Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventorizacijos lentelės sudėtis

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1 Trumpa želdynų charakteristika

Šis arboristinis vertinimas parengtas vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis bei atsižvelgiant į detaliojo plano rengimo užduotį ir Vilniaus miesto savivaldybės pateiktas pastabas.

Vertinimo tikslas – nustatyti esamų želdinių būklę, identifikuoti saugotinus medžius ir (ar) jų grupes bei įvertinti jų įtaką planuojamiems sprendiniams, ypatingą dėmesį skiriant:

- atskirojo želdyno ribų formavimui,
- urbanizuojamų teritorijų sprendinių pagrindimui,
- galimų neigiamų poveikių želdiniams (šaknų pažeidimo, lajų redukcijos, mechaninių pažeidimų) prevencijai.

Atliekant inventorizaciją nustatyta, kad teritorijoje vyrauja nevienalytė želdinių struktūra, kurioje aiškiai išsiskiria skirtingos kilmės ir vertės želdinių grupės: planuotai formuoti linijiniai želdiniai bei savaiminės kilmės medžių masyvai. Didelė dalis teritorijos yra tankiai savaime apaugusi, artima miško tipo želdynui, kuriame medžiai auga konkurencinėmis sąlygomis, yra nevienodo amžiaus ir dažnai pasižymi prastesne būkle bei struktūriniais defektais.

Esminiai teritorijos struktūriniai elementai yra dvi lygiagrečiai J. Tiškevičiaus gatvei susiformavusios medžių alėjos:

- žemesnėje terasoje – karpotųjų ir plaukuotųjų beržų eilė,
- aukštesnėje terasoje – pušų ir paprastųjų klevų eilė.

Šios alėjos formuoja aiškų erdvinį ir vizualinį karkasą, jų kompozicinė ašis sutampa su J. Tiškevičiaus gatvės kryptimi, todėl jos vertintinos kaip sąmoningai formuoti kraštovaizdžio elementai. Nustatyta, kad alėjų struktūra natūraliai užsibaigia toje vietoje, kur gatvė keičia kryptį, kas patvirtina jų urbanistinę-logistinę kilmę ir reikšmę teritorijos formavimuisi.

Tolimesnėje teritorijos dalyje identifikuotas išskirtinės vertės dendrologinis objektas – brandus paprastas ąžuolas (kamieno skersmuo ~86 cm), laikytinas vienu seniausių augavietės elementų ir svarbiu kraštovaizdiniu akcentu.

Teritorijos raidos analizei atlikta ortofotografinės medžiagos analizė (1997–2026 m.), kurios metu nustatyta aiški želdinių formavimosi seka: seniausi ir stabiliausi struktūriniai elementai yra alėjos ir ąžuolas, tuo tarpu likusi teritorijos dalis – savaiminės kilmės želdinių masyvai – formavosi vėlesniu laikotarpiu dėl natūralių sukcesijos procesų.

Tarp alėjų (apie 12 m pločio juostoje) susiformavęs tankus savaiminių želdinių masyvas, pasižymintis intensyvia konkurencija, nevienoda struktūra ir mažesne kraštovaizdine verte.

Analogiško pobūdžio želdiniai fiksuojami ir alėjų pabaigos zonose bei prie sklypo Nr. 6 – tai tankūs kaulavaisių plotai ir savaiminių klevų guotai, neturintys aiškos kompozicinės ar urbanistinės reikšmės.

Atsižvelgiant į teritorijos pobūdį ir nustatytą struktūrą, šiame vertinime taikomas prioritetas (tikslinis) vertinimo principas, pagal kurį:

- detalai vertinami medžiai, patenkantys į planuojamų urbanizuoti teritorijų ir jų įtakos zonas,
- identifikuojami saugotini medžiai ir vertingos želdinių grupės (alėjos, pavieniai vertingi medžiai),
- likusi teritorijos dalis vertinama apibendrintai kaip mažesnės struktūrinės vertės savaiminių želdinių masės.

Toks metodinis požiūris leidžia objektyviai diferencijuoti želdinių vertę ir pagrįsti sprendinius, kuriais:

- išsaugomi esminiai teritorijos struktūriniai elementai (alėjos ir brandūs vertingi medžiai),
- racionaliai formuojamos atskirojo želdyno ribos,
- sudaromos sąlygos urbanizuojamų teritorijų vystymui, nepažeidžiant saugotinių želdinių ir jų gyvybinių funkcijų.

Želdyno teritorijoje esantys valstybės ar savivaldybių saugomi objektai ir jų pavadinimai:

- gamtos paveldo (medžiai, rieduliai, reljefo formos ir kt.): Pagal LRV nutarimas 1101 2021-12-22 yra saugomų medžių

- kultūros paveldo (archeologiniai, memorialiniai, architektūriniai, inžineriniai ir dailės):

Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija, kurioje saugomi: 20 cm ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės

1.2 Želdinių vertinimo išsaugojimo ir tvarkymo metodika

Šis dokumentas apibrėžia želdinių vertinimo principus bei apsaugos priemones, skirtas užtikrinti minimalų poveikį vertingiesiems želdiniams teritorijų planavimo ir galimų statybos darbų metu. Metodika parengta remiantis atlikta tikslinės teritorijos želdinių inventORIZACIJA ir arboristiniu vertinimu, siekiant pagrįsti atskirojo želdyno ribų formavimą bei suderinti urbanistinius sprendinius su esamu gamtiniu karkasu, nepažeidžiant medžių biologinio gyvybingumo ir mechaninio stabilumo.

Vertinimo tikslas – nustatyti planuojamoje apie 2 ha teritorijoje tarp J. Tiškevičiaus, E. André ir Totoriškių gatvių augančių želdinių būklę, identifikuoti saugotinus medžius ir jų grupes, įvertinti jų

struktūrinę bei kraštovaizdinę reikšmę ir galimą įtaką planuojamiems sprendiniams. Remiantis vertinimo rezultatais, teikiamos rekomendacijos dėl želdinių išsaugojimo, tvarkymo bei integravimo į formuojamą atskirojo želdyno sklypą.

Želdinių inventORIZacija ir arboristinis vertinimas atlikti laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų, ypatingą dėmesį skiriant:

- vertingų struktūrinių želdinių elementų (alėjų ir pavienių brandžių medžių) identifikavimui,
- medžių būklės ir stabilumo įvertinimui,
- šaknų apsaugos zonų nustatymui ir jų įtakai planuojamiems sprendiniams.

Atsižvelgiant į teritorijos pobūdį, vertinimas atliktas taikant tikslinį (prioritetinį) metodą, kuomet detalai analizuojami želdiniai, patenkantys į planuojamų urbanizuoti teritoriją ir jų įtakos zonas, o likusi teritorijos dalis vertinama apibendrintai kaip savaiminės kilmės želdinių masyvas.

Papildomai, formuojant atskirojo želdyno ribas, buvo įvertintas medžių šaknų apsaugos zonų išsidėstymas, siekiant užtikrinti, kad planuojami sprendiniai kiek įmanoma nekirstų kritinių šaknų zonų ir nepažeistų želdinių gyvybinių funkcijų.

Parengtas vertinimas tiesiogiai atitinka savivaldybės pateiktus reikalavimus:

- identifikuoti saugotini medžiai ir vertingos želdinių grupės, kurios integruojamos į formuojamą atskirojo želdyno sklypą,
- planuojami sprendiniai vertinami atsižvelgiant į jų galimą poveikį medžių gyvybinėms funkcijoms, užtikrinant, kad automobilių stovėjimo aikštelių, pravažiavimų bei inžinerinių tinklų sprendiniai nepažeistų šaknų apsaugos zonų arba poveikis būtų minimalizuotas ir pagrįstas arboristinėmis rekomendacijomis.

Želdinių būklės arboristinis vertinimas atliktas ne vegetacijos laikotarpiu, todėl dalies fiziologinių parametrų (pvz., lajos defoliacijos laipsnio) tikslus įvertinimas buvo ribotas. Tačiau tai neturėjo esminės įtakos bendram želdinių būklei, struktūrai ir stabilumo vertinimui bei sprendinių pagrindimui.

Vertinimas atliktas vizualiai (VTA – *Visual Tree Assessment*), lauko sąlygomis, naudojant specializuotus įrankius: BAHCO žerglės skersmens matavimui prie kamieno pagrindo ir kamienui 1,30 m aukštyje, matavimo juosta – lajos skersmenims pasaulio kryptų atžvilgiu.

Nustatyta kiekvieno medžio:

- rūšis (pagal išorinius morfologinius požymius),
- kamieno diametras prie pagrindo ir krūtinės aukštyje (1,30 m),
- lajos projekcija keturiomis kryptimis,

- būklės balas pagal penkiabalę sistemą, pritaikytą iš LR Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-343 (Želdinių atkuriamosios vertės įkainiai, II priedas),
- papildomos pastabos dėl pavojingų požymių, šaknų pakilimo, deformacijų ir kt.

1.2. Teisinis ir metodinis pagrindimas

Želdinių inventorizacija, būklės vertinimas ir rekomendacijos parengtos vadovaujantis tarptautine arboristikos praktika bei galiojančiais Lietuvos Respublikos teisės aktais.

1.2.1. Metodika

Vertinimas atliktas naudojant šias tarptautiniu mastu pripažintas ISA (International Society of Arboriculture) metodikas:

- VTA (Visual Tree Assessment): Vizualinis medžių vertinimo metodas, skirtas nustatyti išorinius defektus, biologinę būklę ir mechaninį stabilumą.
- TRAQ (Tree Risk Assessment Qualification): Standartizuota medžių rizikos vertinimo sistema, skirta identifikuoti potencialią grėsmę turtui ar asmenims.
- BS 5837:2012 „Trees in relation to design, demolition and construction“: Pagrindinis standartas, reglamentuojantis medžių integravimą į statybos procesus, nustatantis šaknų apsaugos zonas (ŠAZ) ir jų apsaugos technologijas (žr. skyrių Arboristinis darbų vykdymo metodas).

1.2.2. Teisinis reglamentavimas

Dokumentas parengtas laikantis šių teisės aktų nuostatų:

- LRV nutarimas Nr. 1101 (2021-12-22): Kadangi objektas patenka į Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją, saugotinais laikomi visi 20 cm ir didesnio skersmens vietinių rūšių medžiai (ąžuolai, uosiai, klevai, beržai, pušys, eglės, liepos, miškinės obelys ir kriaušės ir kt.).
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-45 (red. Nr. D1-371): Medžių ir krūmų priežiūros taisyklės.
- STR 2.02.01:2018: Nustatantis norminius atstumus nuo pastatų ir inžinerinių tinklų iki želdinių.
- Vilniaus miesto želdinių apsaugos ir tvarkymo nuostatai: Vietinės reikšmės reglamentas, taikomas planuojamai teritorijai.

1.2.2. Želdinių statusas pagal inventorizacijos duomenis

Remiantis LRV nutarimu Nr. 1101, inventorizacijos metu nustatyta:

1. Saugotini želdiniai: Visi 20 cm skersmenį pasiekę ažuolai (įskaitant 86 cm skersmens objektą), pušys, klevai ir beržai, formuojantys alėjos karkasą. Jie besąlygiškai integruojami į formuojamą atskirojo želdyno sklypą.
2. Nesaugotini želdiniai: Savaiminės kilmės menkaverčiai želdiniai (pvz., uosialapiai klevai, kaukazinės slyvos iki 20 cm) bei invazinės rūšys. Jų šalinimas rekomenduojamas siekiant išryškinti istorinę alėjos struktūrą ir sudaryti palankias augimo sąlygas saugotiniams individams.

1.3.1 Arboristinis darbų vykdymo metodas (AMS) Arboricultural Method Statement

Ši metodinė dalis parengta vadovaujantis BS 5837:2012 ir ISA (International Society of Arboriculture) standartais. Tikslas – numatyti technologines priemones, kurios leistų integruoti numatomą užstatymą ir dangas nepažeidžiant medžių statinio stabilumo ir užtikrinant jų fiziologinį gyvybingumą po statybų pabaigos.

Žvyrkelio dangos asfaltavimas

Siekiant išsaugoti brandžių medžių šaknyną, tose vietose, kur projektinis kelias sutampa su esamu žvyrkeliu, taikoma „No-Dig“ (nešančioji danga be kasimo) metodika:

- Pagrindo paruošimas: Draudžiama kasti galias lovines iškasas (tradicinį „lovį“). Esama sutankinto žvyro danga traktuojama kaip stabilus, laikui bėgant susiformavęs pagrindas, kurio viršutinis sluoksnis tik nuvalomas nuo organinių šiukšlių ir augmenijos.
- Paviršiaus lyginimas: Galimas tik minimalus paviršinis lyginimas pridedant papildomą skaldos ar žvyro sluoksnį, neliečiant esamo sutankinto grunto struktūros, kurioje yra įsitvirtinusios medžių šaknys.
- Asfaltavimas: Asfalto danga klojama tiesiai ant paruošto ir išlyginto esamo pagrindo. Tai leidžia išvengti mechaninio šaknų nukirtimo, kuris būtų neišvengiamas kasant naujus kelio pagrindus.

Skaldos tako įrengimas

Tose vietose, kur numatomi pėsčiųjų takai kerta medžių šaknų apsaugos zonas (ŠAZ), taikoma maksimaliai pralaidi ir tausojanti technologija:

- Minimali invazija: Takas įrengiamas nenaudojant sunkaus ekskavavimo. Atliekamas tik paviršinis velėnos nuėmimas (iki 5cm gylio), saugant, kad nebūtų pažeistos skeletinės ir paviršinės medžių šaknys.
- Konstrukcija: Jei gruntas yra minkštas, naudojama austa geotekstilė, ant kurios pilamas skaldos sluoksnis. Skalda veikia kaip dreناžinis sluoksnis, užtikrinantis oro ir drėgmės patekimą į šaknyną (aeraciją).

- Bortai: Rekomenduojama nenaudoti betoninių bortų, reikalaujančių betonavimo tranšėjų. Vietoje jų naudoti medienos balkius su smeigėmis ar pintus vytelių bortus arba tako kraštus formuoti natūraliai nuolydžiu.

Kritinė šaknų zona (KŠAZ)

Medžių šaknų apsaugos ir intervencijų ribos nustatomos remiantis kritinės šaknų zonos (Critical Root Zone) principu. KŠAZ apibrėžia tą šaknų sistemos dalį, kuri yra esminė medžio mechaniniam stabilumui, vandens ir maisto medžiagų įsisavinimui bei gyvybinių funkcijų palaikymui. KŠAZ ribos nustatymas grindžiamas tarptautine arboristine praktika, įskaitant BS 5837:2012 „Trees in relation to design, demolition and construction“, bei ISA (International Society of Arboriculture) gaires, pagal kurias bet kokios intervencijos arčiau nei kamieno skersmuo šaknų kaklelio vietoje (D) padaugintas iš 6–8 ($D \times 6-8$) reikšmingai didina šaknų laikomosios galios sumažėjimo ir vėjavartos riziką. Šiame arboristiniame vertinime kritinės šaknų zonos matuotos tik aktualiems medžiams dauginant iš 7 koeficiento ($D \times 7$).

Ši zona laikoma ribinio stabilumo riba, už kurios prasideda kritinis poveikis medžio statinei pusiausvyrai. Intervencijos KŠAZ viduje (šaknų pjovimas, grunto nukasimas, tankinimas ar apkrovos didinimas) laikomos aukštos rizikos veiksmais, galinčiais turėti ilgalaikį neigiamą poveikį medžio būklei ir saugumui.

Šaknyso redukcija iki 20 % ir apsauginės priemonės

Projekto zonose, kur pastatų tūriai ar kietosios dangos su konstrukciniais pasluoksniais kertasi su medžių šaknų apsaugos zonomis, taikomas kontroliuojamos redukcijos metodas. Ši metodika remiasi arboristikos standartais, siekiant išlaikyti balansą tarp urbanistinės plėtros ir medžio statinio stabilumo.



1. Maksimali leistina redukcija (20 %): Atliekant žemės kasimo darbus pamatams ar dangų pasluoksniams, bendras pažeidžiamas šaknyso plotas negali viršyti 20 % viso skaičiuojamo šaknų sistemos ploto. Ši riba yra kritinė, siekiant išvengti staigaus lajos džiūvimo ar fiziologinio nuosmukio.
2. KŠAZ neliečiamumas: Kasimo darbai ir konstrukciniai pasluoksniai planuojami tik iki KŠAZ ribos. Ši zona traktuojama kaip neliečiama šerdis:
 - Draudžiama nukirsti skeletines šaknis, esančias KŠAZ viduje.
 - Visi pasluoksniai (nuokasos) ties šia riba formuojami rankiniu būdu arba pneumatine įranga, užtikrinant vizualią šaknų kontrolę.
3. Šaknų sutvarkymas ir pjūvių apsauga: Visi šaknų pjūviai redukcijos zonoje atliekami aštriais įrankiais, vengiant mechaninio audinių draskymo. Tai būtina greitam kaluso formavimuisi ir patogenų prevencijai.

4. Šaknų barjero įrengimas: Ties nupjovimo riba, skiriančia statybos zoną nuo likusio šaknyno, įrengiamas specializuotas šaknų barjeras (HDPE polietileno membrana arba analogas). Barjero funkcijos:
 - Izoliacija: Apsaugo šaknis nuo tiesioginio kontakto su šarminiu betonu ar agresyviais konstrukciniais pasluoksniais.
 - Kryptingas augimas: Nukreipia naujai formuojamas šaknis gilyn arba į šonus, neleisdamas joms skverbtis į pastato pamatus ar kelti kietųjų dangų.
 - Drėgmės kontrolė: Neleidžia statybinėms nuokasoms dreuoti drėgmės iš likusio nepažeisto šaknyno.
5. Dangų konstruktyvas: Vietose, kur danga priartėja prie KŠAZ, pirmenybė teikiama neinvaziniams sprendimams (geosintetiniams tinklams su skalda arba pakeltoms konstrukcijoms), taip išlaikant maksimalią siurbiančiųjų šaknų masę.

Ši metodika užtikrina, kad urbanistinė plėtra būtų vykdoma neviršijant medžio biologinės tolerancijos ribų, išsaugant jo statinį saugumą ir estetinę vertę ilgalaikėje perspektyvoje.

Detalesni vertinimo metodikos balai pateikti žemiau:

1. gera – medžiai sveiki, normaliai išsivystę, lapija (spygliai) tanki, vienodai išsidėsčiusi, lapai ir spygliai normalaus dydžio ir spalvos, ligų ir kenkėjų požymių, žaizdų, stiebo ir skeletinių šakų pažeidimų, drevių nėra;
2. patenkinama – medžiai sveiki, bet ūglių prieaugis nedidelis, mažesnis sulapojimas, laja netolygiai išsivysčiusi, stiebas su nedideliais mechaniniais ir kenkėjų pažeidimais, nedidelėmis drevėmis;
3. nepatenkinama – medžiai akivaizdžiai nusilpę, stelbiami kitų medžių, stipriai pažeisti ligų ar kenkėjų, laja silpnai išsivysčiusi, yra džiūstančių ir nudžiūvusių skeletinių šakų, ūglių prieaugis nedidelis arba jo visai nėra, medžiai sausaviršūniai, stiebai yra pažeisti mechanškai, juose yra didelių drevių arba mažose drevėse matomas medienos suminkštėjimas ir išretėjimas, pakeltos medžio šaknys;
4. bloga – žaliuoja mažiau kaip 50 proc. lajos, išpuvę daugiau kaip 40 proc. kamieno (puvinys gali būti nematomas, bet pastebimas nupjovus medį).
5. šalinama – želdinys turi arba visai neturi gyvingųjų savybių.

1.3 Detalesnė želdinių charakteristika

Nagrinėjamoje teritorijoje augantys želdiniai yra tiek savaiminės kilmės, tiek planuotai formuoti (alėjų struktūra), todėl teritorijoje susiformavusi nevienalytė, mišri želdinių struktūra. Dėl ilgalaikės sistemingos priežiūros stokos daugelyje vietų fiksuojami per tankūs sąžalynai, konfliktiškai besivystančios lajos, pavienių medžių pasvirimai bei struktūrinės deformacijos.

Vertinimo metu nustatyta, kad želdinių būklė teritorijoje yra nevienoda – dalis medžių pasižymi gera, patenkinama, nepatenkinama ar bloga būkle (ypač alėjų struktūroje bei pavieniai brandūs medžiai), tuo tarpu savaiminiuose želdinių masyvuose vyrauja prastesnės būklės, konkurencinėmis sąlygomis augantys individai.

Inventorizacijos metu dažniausiai fiksuoti šie pažeidimai:

- sausos ir kabančios šakos,
- mechaniniai kamienų pažeidimai,
- vainikų išsišakojimai ir konkurencinis persidengimas,
- kamienų drevės, žievės pažeidimai,
- augimas ribotoje erdvėje ar intensyvios tarpusavio konkurencijos sąlygomis.

Atskirose teritorijos dalyse išryškėja skirtingo pobūdžio želdinių problematika:

- **alėjų zonose (beržai, pušys, klevai)** – didesnė dalis medžių yra geresnės būklės, tačiau fiksuojami pavieniai struktūriniai defektai (dvikamieniškumas, sausos šakos), būdingi brandiems medžiams be reguliarios priežiūros;
- **viršutinės terasos pušų alėja** – alėjos dalis patenka į aptvertą sklypą, todėl vertinimo iki galo neįmanoma atlikti dėl riboto patekimo;
- **alėjų pabaigos ir sklypo Nr. 6 prieigose** – fiksuojami tankūs kaulavaisių želdinių plotai ir savaiminių klevų guotai, pasižymintys menkesne dendrologine verte, dažnomis vainiko deformacijomis ir trumpaamžiškumui būdingais pažeidimais;
- **žemesnėje terasoje ties sklypo ribomis** – aptinkami vaismedžiai (obelys, kriaušės), turintys daugiau kultūrinės nei ekologinės ar struktūrinės vertės;
- **pavieniai dekoratyviniai želdiniai (pvz., tujos)** – neturi reikšmingos įtakos bendram želdyno karkasui, todėl nevertinti.

Vertingesnių rūšių medžiai, tokie kaip paprastosios pušys, paprastieji klevai ir pavieniai brandūs medžiai, daugeliu atvejų pasižymi geresne būkle, tačiau ir jiems fiksuojami pavieniai defektai – kamieno pažeidimai ar stambios sausos šakos.

Bendrai teritorijos želdynams būdinga mišri, fragmentuota struktūra su skirtingo išsivystymo ir būklės individais. Tankios savaiminių želdinių grupės sukelia tarpusavio konkurenciją, mažina atskirų medžių gyvybingumą ir kai kur sudaro padidintos rizikos situacijas dėl mechaninio stabilumo.

2. SKLYPO PLANAS

Žaliu apskritimu ir skaičiumi 1 skliausteliuose pažymėtų medžių būklė vertinama 1 balu (geros būklės želdinys).

Mėlynu apskritimu ir skaičiumi 2 skliausteliuose – 2 balais (vidutinės būklės želdinys).

Violetiniu apskritimu ir skaičiumi 3 skliausteliuose – 3 balais (nepatenkinamos būklės želdinys).

Pilku apskritimu ir skaičiumi 4 skliausteliuose - 4 balais (blogos būklės želdinys).

Raudonu apskritimu ir skaičiumi 5 skliausteliuose, žymimas žuvęs želdinys arba siūlomas šalinti medis).

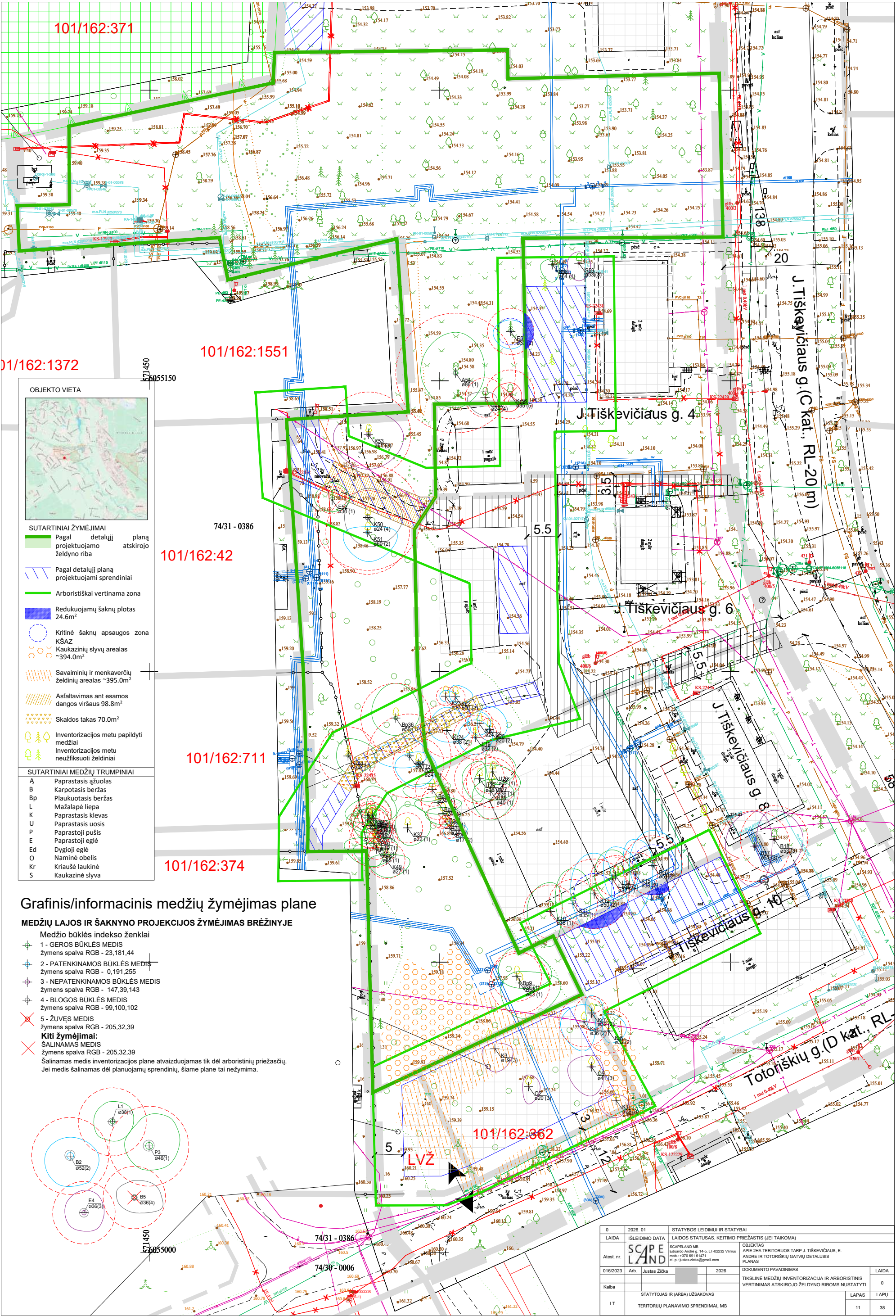
Rudu apskritimu ir skaičiumi 6 skliausteliuose - saugomo gamtos objekto statusą turintis medis.

Medžio būklės kamieno spalvos linija yra nubraižoma medžio lajos projekcija pasaulio šalių atžvilgiu.

Šaknų apsaugos ploto apskaičiavimas: Medžio kamieno $\emptyset \times 12 =$ saugomo šaknų ploto spindulys (R), atidedamas nuo medžio kamieno ašies ir plane žymimas apskritimu raudona brūkšniuota linija.

Reikalavimai saugomam šaknų plotui:

1. Saugomo šaknų ploto koregavimas galimas tik su arboristo leidimu, kiekviena situacija vertinama individualiai.
2. Statinių ir pastatų projektavimas ir statybos darbai judinant gruntą galimi tik pagal arboristo rekomendacijas, naudojant patvirtintas, medžio gerovę išsaugančias technologijas.
3. Saugomame šaknų plote draudžiama kelti ar žeminti esamo grunto lygį daugiau nei 10cm.
4. Kasimo darbai vykdomi tik su kvalifikuoto arboristo priežiūra, rankiniu būdu ar naudojant oro kastuvą.
5. Saugomame šaknų plote draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.
6. Saugomas šaknų plotas aptveriamas apsaugine, ne žemesne kaip 2 m. aukščio tvora su įspėjamaisiais ženklais. Tvorą privalo likti visų darbų metu, net jei dalis darbų patenka į šią zoną.



- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**
- Pagal detalų planą projektuojamo želdyno riba
 - Pagal detalų planą projektuojami sprendiniai
 - Arboristiškai vertinama zona
 - Redukuojamų šaknų plotas 24.6m²
 - Kritinė šaknų apsaugos zona KŠAZ
 - Kaukaziinių slyvų arealas ~394.0m²
 - Savaiminių ir menkaverčių želdinių arealas ~395.0m²
 - Asfaltavimas ant esamos dangos viršaus 98.8m²
 - Skaldos takas 70.0m²
 - Inventorizacijos metu papildyti medžiai
 - Inventorizacijos metu neužfiksuoti želdiniai

SUTARTINIAI MEDŽIŲ TRUMPINIAI	
A	Paprastasis ąžuolas
B	Karpotasis beržas
Bp	Plaukuotasis beržas
L	Mažalapė liepa
K	Paprastasis klevas
U	Paprastasis uosis
P	Paprastoji pušis
E	Paprastoji eglė
Ed	Dygioji eglė
O	Naminė obelis
Kr	Kriaušė laukinė
S	Kaukazinė slyva

Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane

MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖZINYJE

- Medžio būklės indekso ženklai
- 1 - GEROS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 23,181,44
 - 2 - PATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 0,191,255
 - 3 - NEPATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 147,39,143
 - 4 - BLOGOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 99,100,102
 - 5 - ŽUVĘS MEDIS
žymens spalva RGB - 205,32,39
- Kiti žymėjimai:**
- ŠALINAMAS MEDIS
žymens spalva RGB - 205,32,39
- Šalinamas medis inventorizacijos plane atvaizduojamas tik dėl arboristinių priežasčių. Jei medis šalinamas dėl planuojamų sprendinių, šiame plane tai neįrašoma.

0	2026. 01	STATYBOS LEIDIMUI IR STATYBAI			
LAIDA	ISLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Atest. nr.	SCAPELAND MB Eduardo Andre g. 14-5, LT-02232 Vilnius mob. +370 695 61421 el. p. justas.zeicka@gmail.com	OBJEKTAS APIE ŽVA TERITORIJOS TARP J. TIŠKEVIČIAUS, E. ANDRĖ IR TOTORIŠKIŲ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS			
016/2023	Arb. Justas Žicka	2026	DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
Kalba	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			TIKSLINĖ MEDŽIŲ INVENTORIZACIJA IR ARBORISTINIS VERTINIMAS ATSKIROJO ŽELDYNŲ RIBOMS NUSTATYTI	0
LT	TERITORIJŲ PLANAVIMO SPRENDIMAI, MB			LAPAS	LAPŲ
				11	38

3. ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO KORTELĖ												
Nr. plan e	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno skersmuo (cm) 1.3 m aukštyje	Kamieno diametras (cm) ties šaknies kakleliu	Saugomo šaknų ploto spindulys (m)	Šaknų apsaugos zona (m²)	Lajos spindulys (projekcija) nuo medžio ašies kelminėje dalyje Š, R, P, V kryptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Saugotinas nutarimas Nr. 1101 2021-12-22	Pastabos	Siūlomos / būtiniosios arboristinės / tvarkymo priemonės	Pašalinimo pagrindimas (jei taikoma)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13	12	11
1	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	22	17	2.3	16.3	1; 2; 3; 3;	4	Taip	Dvikamienis (12; 10) Neperspektyvus. Mechaninis pažeidimas. Užgožtas. Besikryžiuojančios šakos. Genėtas.	Siūloma šalinti.	Neperspektyvus. Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės.
2	Naminė obelis	<i>Malus domestica Borkh.</i>	20	33	2.4	18.1	2; 2; 3; 1;	3	Ne	Trikamienė (12; 11; 10). Samanos. Sausos besitrinančios šakos.	Šalinti kamieną šiaurės pusėje. Lajos priežiūros genėjimas.	Nesaugomas. Dalinis sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės ir saugumo.
3	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	19	21	2.5	19.9	1; 3; 4; 2;	3	Ne	Dvikamienis (9; 10). Užgožtas. Užgijęs kamieno pažeidimas. Kodominančių augimas V jungtimi.	Siūloma šalinti.	Padidėjusi išlūžimo rizika. Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės.
4	Kriaušė laukinė	<i>Pyrus pyraster</i>	36	44	4.3	58.6	3; 2; 5; 4;	2	Taip	Samanos. Sausos besitrinančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
5	Naminė obelis	<i>Malus domestica Borkh.</i>	41	63	4.9	76	2; 2; 5; 4;	3	Ne	Trikamienė (24; 18; 21). Samanos. Puvinyš Š pusės kamienne. Sausos besitrinančios šakos.	Šalinti kamieną šiaurės pusėje. Lajos priežiūros genėjimas.	Nesaugomas. Dalinis sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės ir saugumo.
6	Kriaušė laukinė	<i>Pyrus pyraster</i>	32	42	3.8	46.3	3; 3; 2; 1;	2	Taip	Dvikamienė (20; 22). Samanos. Puvinyš. Sausos besitrinančios šakos. Pasviręs į rytus 30.	Šalinti kamieną rytų pusėje. Lajos priežiūros genėjimas.	Dalinis sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės ir saugumo.
7	Kriaušė laukinė	<i>Pyrus pyraster</i>	24	25	2.9	26	3; 2; 3; 1;	2	Taip	Samanos. Sausos besitrinančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
8	Plaukuotasis beržas	<i>Betula pubescens</i>	43	49	5.2	83.6	2; 6; 6; 3;	1	Taip	Sausos šakos. Žemutinis ardas užgožtas.	Polajo valymas. Lajos priežiūros genėjimas.	
9	Plaukuotasis beržas	<i>Betula pubescens</i>	36	42	3.6	40.7	3; 6; 2; 3;	1	Taip	Sausos šakos. Žemutinis ardas užgožtas.	Polajo valymas. Lajos priežiūros genėjimas.	
10	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	38	42	3.8	45.3	5; 2; 6; 4;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
11	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	35	40	4.2	55.4	6; 3; 6; 3;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
12	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	50	52	6	113	7; 3; 7; 4;	2	Taip	Sausos šakos. Sausa stambi PV šaka. Genėtas. Metalo sraigtas kamieninėje šakoje.	Lajos priežiūros genėjimas. Metalo pašalinimas. Šaknų redukcija 13.5m2	
13	Mažalapė liepa	<i>Tilia cordata Mill.</i>	32	36	3.8	46.3	5; 3; 4; 3;	1	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
14	Mažalapė liepa	<i>Tilia cordata Mill.</i>	29	32	3.5	38	5; 4; 4; 2;	2	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos. Genėtas.	Lajos priežiūros genėjimas.	
15	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	38	44	4.6	65.3	6; 3; 7; 2;	2	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos. Genėtas.	Lajos priežiūros genėjimas.	
16	Beržas karpotasis	<i>Betula pendula Roth</i>	51	65	6.1	117.6	6; 4; 5; 4;	2	Taip	Palinkęs į pietus apie 20 laipsnių. Sausos ir besikryžiuojančios šakos. Genėtas. Mechaninis pažeidimas.	Lajos redukcinis ir priežiūros genėjimas. Šaknų redukcija 3.9m2	
17	Beržas karpotasis	<i>Betula pendula Roth</i>	51	66	6.1	117.6	6; 4; 7; 4;	3	Taip	Besikryžiuojančios šakos. Daugybinės drevės 4m aukštyje.	Lajos redukcinis genėjimas. Papildomas tyrimas rezistografu tik tada šalinimo rekomendacija.	Reikalauja papildomų tyrimų.
18	Beržas karpotasis	<i>Betula pendula Roth</i>	48	52	5.8	104.2	5; 5; 6; 5;	3	Taip	Besikryžiuojančios šakos. Daugybinės drevės 4m aukštyje.	Lajos redukcinis genėjimas. Papildomas tyrimas rezistografu tik tada šalinimo rekomendacija.	Reikalauja papildomų tyrimų.
19	Eglė dygioji	<i>Picea pungens</i>	32	46	3.8	46.3	3; 3; 3; 3;	2	Taip	Sausos šakos iki 6m aukščio.	Lajos priežiūros genėjimas.	
20	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	16	20	1.9	11.6	4; 3; 2; 2;	2	Taip	Deformuota laja.	Lajos priežiūros genėjimas.	
21	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	20	24	2.4	18.1	2; 2; 2; 2;	2	Taip	Deformuota laja. Išilginiai žievės trūkiai.	Lajos priežiūros genėjimas.	
22	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	14	20	1.7	8.9	2; 3; 1; 0;	2	Taip	Deformuota laja.	Polajo valymas. Lajos priežiūros genėjimas.	
23	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	13	16	1.6	7.6	1; 2; 1; 0;	2	Taip	Deformuota laja.	Polajo valymas. Lajos priežiūros genėjimas.	
24	Kriaušė laukinė	<i>Pyrus pyraster</i>	38	38	4.6	65.3	4; 4; 2; 3;	2	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos. Genėtas.	Lajos priežiūros genėjimas.	
25	Uosis paprastasis	<i>Fraxinus excelsior L.</i>	36	40	4.3	58.6	3; 1; 4; 3;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
26	Uosis paprastasis	<i>Fraxinus excelsior L.</i>	32	39	3.8	46.3	4; 4; 2; 0;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
27	Uosis paprastasis	<i>Fraxinus excelsior L.</i>	36	41	4.3	58.6	3; 5; 3; 3;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
28	Uosis paprastasis	<i>Fraxinus excelsior L.</i>	40	47	4.8	72.3	2; 4; 5; 3;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
29	Beržas karpotasis	<i>Betula pendula Roth</i>	17	24	1.7	9.1	1; 3; 2; 1;	2	Taip	Palinkęs į rytus apie 20 laipsnių.	Lajos redukcija iš rytų pusės.	
30	Beržas karpotasis	<i>Betula pendula Roth</i>	24	27	2.9	26	0; 0; 0; 0;	5	Ne	Žuvęs medis, be gyvybingumo požymių.	Šalinamas arba stuobrinimas.	Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės.
31	Plaukuotasis beržas	<i>Betula pubescens</i>	22	32	2.6	21.9	1; 3; 2; 3;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
32	Plaukuotasis beržas	<i>Betula pubescens</i>	24	35	2.9	26	1; 4; 2; 4;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
33	Plaukuotasis beržas	<i>Betula pubescens</i>	24	29	2.9	26	1; 3; 2; 5;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
34	Beržas karpotasis	<i>Betula pendula Roth</i>	37	50	4.4	61.9	2; 3; 4; 4;	2	Taip	Sausos šakos. Skersinio konstrukcija ant kamieno.	Lajos priežiūros genėjimas. Skersinio pašalinimas.	
35	Beržas karpotasis	<i>Betula pendula Roth</i>	60	70	7.2	162.8	3; 3; 2; 6;	2	Taip	Dvikamienis (32; 38) Sausos šakos. Skersinio konstrukcija ant kamieno.	Lajos priežiūros genėjimas. Skersinio pašalinimas.	
36	Plaukuotasis beržas	<i>Betula pubescens</i>	50	70	6	113	6; 4; 3; 4;	1	Taip	Dvikamienis (30; 40) Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
37	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	22	32	2.6	21.9	4; 4; 3; 2;	1	Taip	-	-	
38	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	42	50	5	79.8	3; 5; 3; 2;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
39	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	16	20	1.9	11.6	2; 0; 0; 4;	1	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
40	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	8	12	1	2.9	0; 0; 0; 3;	1	Ne	Sausos ir besikryžiuojančios šakos. Deformuota laja.	Siūloma šalinti.	Nesaugomas. Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės.
41	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	27	34	3.2	33	3; 0; 0; 4;	1	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
42	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	16	22	1.9	11.6	4; 3; 2; 0;	1	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
43	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	27	36	3.2	33	5; 4; 0; 2;	1	Taip	Sausos ir besikryžiuojančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
44	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	32	36	3.8	46.3	3; 0; 3; 3;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
45	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	28	33	3.4	35.4	4; 3; 3; 0;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
46	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	19	27	2.3	16.3	1; 1; 1; 1;	5	Ne	Žuvęs medis, be gyvybingumo požymių.	Šalinamas arba stuobrinimas.	Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės.
47	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	35	37	4.2	55.4	0; 4; 4; 5;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
48	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	18	25	1.8	10.2	0; 0; 3; 4;	1	Taip	Užgožtas.	Polajo valymas.	
49	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	27	30	3.2	33	1; 4; 3; 3;	1	Taip	Sausos šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
50	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	76	93	9.1	261.2	4; 5; 5; 4;	4	Taip	Trikamienis (38; 31; 24) Sausos šakos. ŠV kodominantė sausa su vertikaliu trūkiu. ŠR kodominantė su vertikaliu trūkiu ir Pseudomonas syringae infekcija. P kodominantėje drėvė. Genėtas.	Šiaurės vakarų ir rytų kamienai šalinami. Pietų pusės kamienas paliekamas stebėjimui. Augavietės gerinimas.	Dalinis sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės ir saugumo.
51	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	50	74	6	113	0; 5; 5; 4;	2	Taip	Trikamienis (26; 24; 24) Sausos ir besikryžiuojančios šakos. Mechaninis pažeidimas. Genėtas.	Lajos priežiūros genėjimas.	
52	Eglė paprastoji	<i>Picea abies</i>	20	30	2.4	18.1	3; 3; 2; 3;	1	Taip	-	-	
53	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides L.</i>	61	86	7.3	168.2	4; 3; 6; 5;	3	Taip	Dvikamienis (42; 44) Sausos ir besikryžiuojančios šakos. Mechaninis pažeidimas. Genėtas.	Lajos priežiūros genėjimas. Augavietės gerinimas.	
54	Paprastasis ąžuolas	<i>Quercus robur L.</i>	86	113	10.3	334.4	7; 5; 6; 6;	1	Taip	Sausos ir kabančios šakos.	Lajos priežiūros genėjimas.	
55	Kriaušė laukinė	<i>Pyrus pyraster</i>	28	24	3.4	35.4	1; 2; 3; 3;	4	Taip	Daugybiniai mechaniniai kamieno pažeidimai ir drevės. Deformuota laja. Reakcinės atžalos.	Stuobrinimas virš žemiausios gyvos šakos. Per atžalas leisti regeneruotis.	Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės ir saugumo.
56	Kriaušė laukinė	<i>Pyrus pyraster</i>	35	49	4.2	55.4	2; 2; 3; 3;	4	Taip	Daugybiniai mechaniniai kamieno pažeidimai ir drevės. Deformuota laja. Aukštas svorio centras.	Šalinamas arba stuobrinimas.	Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės ir saugumo.
57	Eglė dygioji	<i>Picea pungens</i>	33	40	4	49.2	2; 3; 3; 3;	2	Taip	Sausos, apsamanojusios šakos	Lajos priežiūros genėjimas. Augavietės gerinimas. Šaknų redukcija 7.2m2	
58	Slyva kaukazinė	<i>Prunus cerasifera</i>	46	64	5.5	95.7	1; 1; 3; 2;	1	Ne	Trikamienis (26; 20; 18)	-	
59	Slyva kaukazinė	<i>Prunus cerasifera</i>	34	53	4.1	52.3	2; 2; 3; 2;	3	Ne	Trikamienis (14; 20; 19) Genėtas. Grybienos vaisiakūniai.	Siūloma šalinti.	Nesaugomas. Sanitarinis šalinimas dėl prastos būklės.

4. FOTOFIKSACIJA



1. *Paprastasis klevas*

1. Paprastasis klevas dvikamienis, nustatyti mechaniniai pažeidimai ir besikryžiuojančios šakos, medis užgožtas – sutrikusi struktūra ir gyvybingumas, būklė neperspektyvi.

2. Trikamienė, su epifitinėmis samanomis ir sausomis, besitrinančiomis šakomis – nustatyti struktūriniai defektai, lokaliai padidėjusi šakų lūžio rizika.



3. *Paprastasis klevas*

3. Paprastasis klevas dvikamienis su kodominančiais kamienais (V formos jungtis), užgožtas – struktūrinė silpnoji vieta, padidėjusi kamienų išlūžimo rizika.



4., 6., 7. Laukinės kriaušės

4. Laukinė kriaušė nustatytos sausos, besitrinančios šakos ir epifitinė augalija – lokaliai padidėjusi šakų lūžio tikimybė.



5. Naminė obelis

5. Naminė obelis trikamienė, nustatytas kamieno puvinys (šiaurinėje pusėje), sausos šakos ir epifitinė augalija – sumažėjęs mechaninis atsparumas, padidėjusi lūžio rizika.

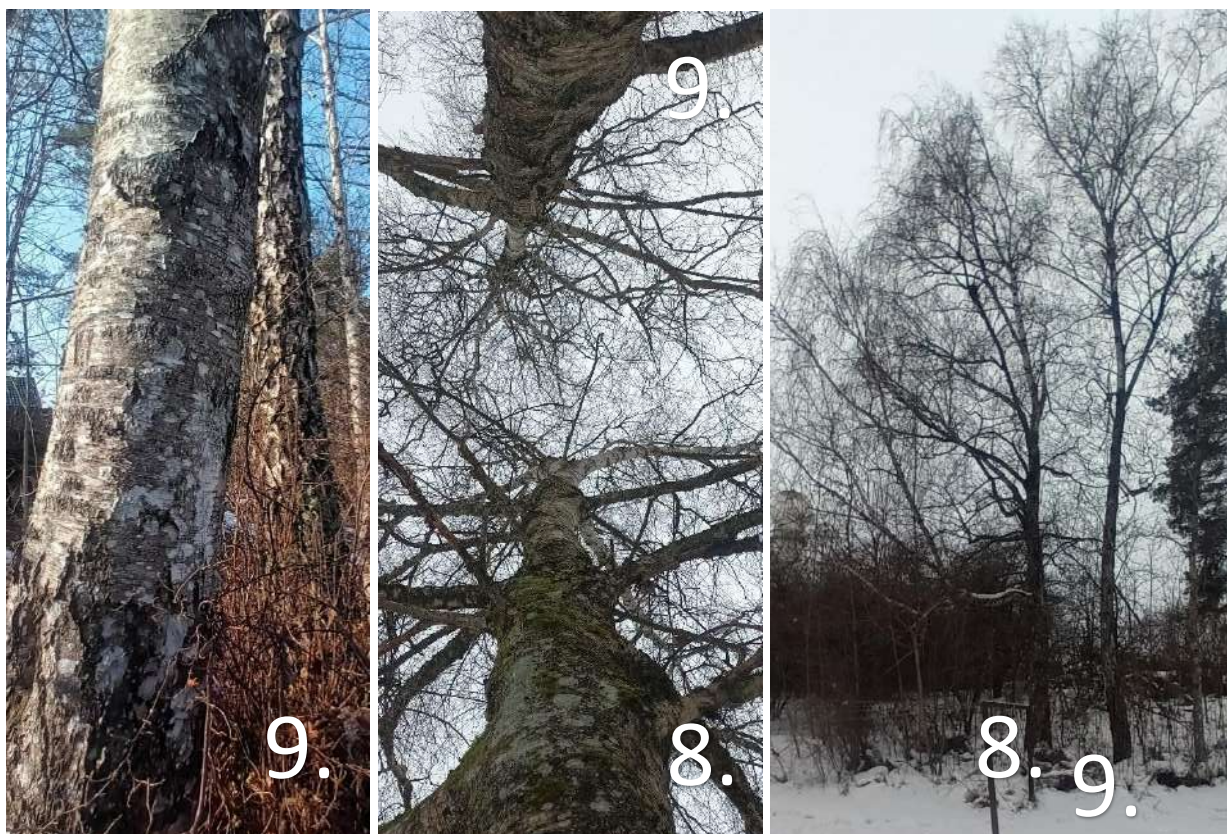


6. Laukinė kriaušė

7. Laukinė kriaušė

6. Laukinė kriaušė dvikamienė, nustatytas kamieno puvinys, epifitinė augalija, sausos besitrinančios šakos, kamienas pasviręs $\sim 30^\circ$ į rytus – sumažėjęs stabilumas, padidėjusi lūžio rizika.

7. Laukinė kriaušė, nustatytos epifitinės samanos ir sausos, besitrinančios šakos – lokali šakų lūžio rizika.



8., 9. Plaukuotieji beržai

8. Plaukuotasis beržas: sausos šakos, užgožtas žemutinis ardas – sumažėjęs gyvybingumas apatinėje lajos dalyje.

9. Plaukuotasis beržas: sausos šakos, užgožtas žemutinis ardas – struktūriniai defektai lokalizuoti lajoje.



10. Paprastas klevas, 11. Paprastas klevas, 12. Paprastas klevas 13. Mažalapė liepa, 14. Mažalapė liepa, 15. Paprastas klevas, 16. Beržas karpotasis



10. Paprastas klevas 11. Paprastas klevas 12. Paprastas klevas 13., 14. Mažalapės liepos

10. Paprastas klevas nustatytos sausos šakos – lokali šakų lūžio tikimybė.

11. Paprastasis klevas sausos šakos lajoje – reikalingas sanitarinis genėjimas.
12. Paprastasis klevas sausos šakos, stambi sausa šaka, buvęs genėjimas, svetimkūnis (metalo elementas) kamieninėje šakoje – lokaliai padidėjusi pažeidimo ir lūžio rizika.
13. Mažalapė liepa sausos ir besikryžiuojančios šakos – nustatyti struktūriniai lajos defektai.
14. Mažalapė liepa sausos ir besikryžiuojančios šakos, buvęs genėjimas – formuota laja, išlikę struktūriniai trūkumai.



15. Paprastasis klevas

16. Karpotasis beržas

15. Paprastasis klevas sausos ir besikryžiuojančios šakos, buvęs genėjimas – lokaliai padidėjusi šakų lūžio rizika.

16. Karpotasis beržas kamienas pasviręs ~20° į pietus, nustatyti mechaniniai pažeidimai, sausos ir besikryžiuojančios šakos – sumažėjęs stabilumas, lokaliai padidėjusi lūžio rizika.



17., 18. Karpotieji beržai

17. Karpotasis beržas besikryžiuojančios šakos, kamienne (~4 m aukštyje) nustatytos daugybinės drevės – galimai sumažėjęs kamieno atsparumas, reikalingi papildomi instrumentiniai tyrimai.

18. Karpotasis beržas besikryžiuojančios šakos, kamienne (~4 m aukštyje) nustatytos daugybinės drevės – tikėtinas struktūrinis silpnėjimas, būtini papildomi tyrimai būklei įvertinti.



19. Eglė dygioji, 20. Paprastasis klevas, 21. Paprastasis klevas

19. Dygioji eglė Ssausos šakos iki ~6 m aukščio – lokali šakų lūžio rizika apatinėje lajos dalyje.

20. Paprastasis klevas deformuota laja – sutrikusi lajos architektūra, galimi struktūriniai disbalansai.

21. Paprastasis klevas deformuota laja ir išilginiai žievės trūkiai – galimi kamieno įtempimai, padidėjusi struktūrinių pažeidimų rizika.



22. Paprastasis klevas, 23. Paprastasis klevas, 24. Laukinė kriaušė

22. Paprastasis klevas deformuota laja – sutrikusi struktūra, užgožtas apatinis ardas.

23. Paprastasis klevas deformuota laja – nevienalytė lajos struktūra, reikalingas struktūrinis koregavimas.

24. Laukinė kriaušė sausos ir besikryžiuojančios šakos, buvęs genėjimas – nustatyti lajos struktūriniai defektai, lokali lūžio rizika.



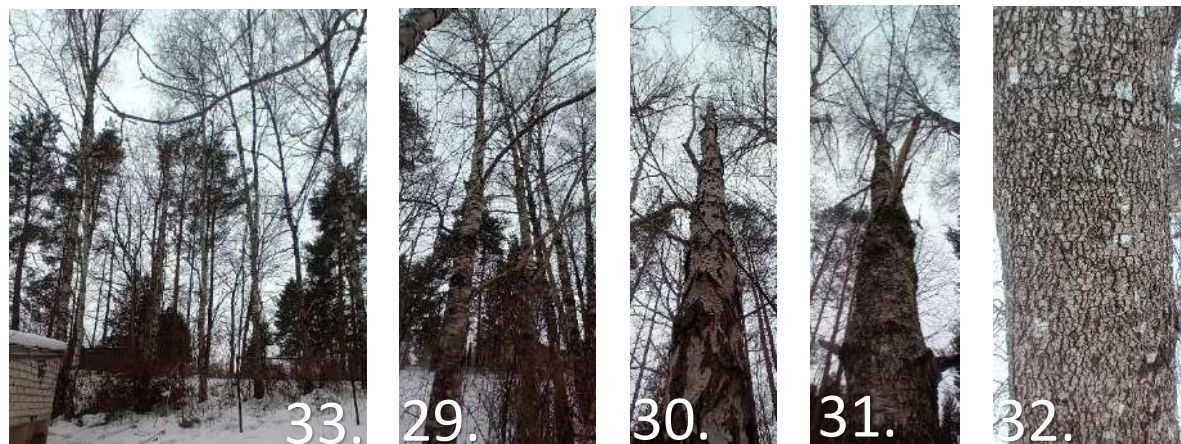
25., 26., 27., 28. Paprastieji uosiai

25. Paprastasis uosis sausos šakos – lokali šakų lūžio tikimybė.

26. Paprastasis uosis sausos šakos – nustatyti sanitariniai lajos defektai.

27. Paprastasis uosis sausos šakos – lokali šakų lūžio rizika.

28. Paprastasis uosis sausos šakos – reikalingas sanitarinis lajos tvarkymas.



29., 30. Karpotieji beržai, 31., 32., 33. Plaukuotieji beržai

29. Karpotasis beržas kamienas pasviręs $\sim 20^\circ$ į rytus – sutrikęs stabilumas, galimas šaknyno ar kamieno disbalansas.

30. Karpotasis beržas žuvęs medis, nenustatyta gyvybingumo požymių – prarastas struktūrinis stabilumas, aukšta lūžio rizika.

31. Plaukuotasis beržas sausos šakos – lokali lūžio tikimybė lajoje.

32. Plaukuotasis beržas sausos šakos – sanitariniai defektai lajoje.

33. Plaukuotasis beržas sausos šakos – reikalingas sanitarinis genėjimas.



34., 35. Karpotieji beržai

34. Karpotasis beržas sausos šakos, ant kamieno įrengta svetimkūnio konstrukcija – lokaliai padidėjusi pažeidimų ir lūžio rizika.

35. Karpotasis beržas dvikamienis, sausos šakos, ant kamieno įrengta konstrukcija – nustatyti struktūriniai defektai, galimas silpnumas kamienų jungtyje.



36. Plaukuotasis beržas

37. Paprastasis klevas

36. Plaukuotasis beržas dvikamienis, sausos šakos – potenciali silpnoji vieta kamienų jungtyje, lokali lūžio rizika.

37. Paprastasis klevas defektų vizualinės apžiūros metu neužfiksuota.



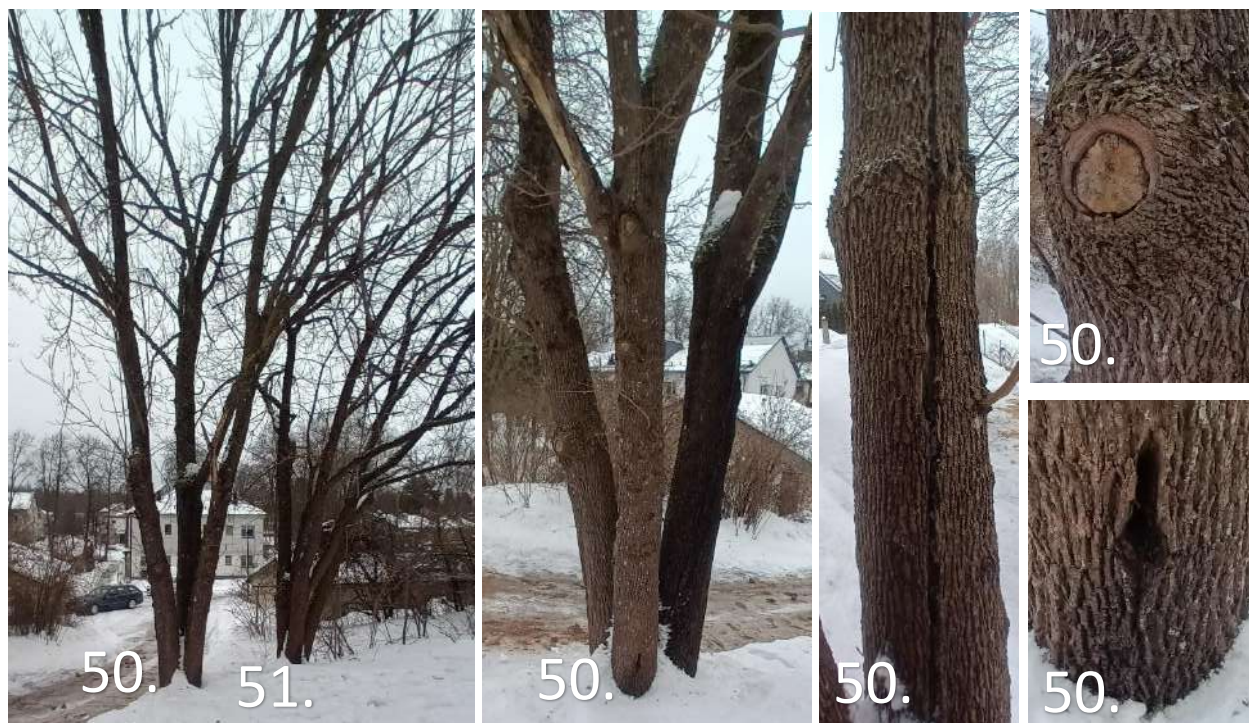
38. Paprastoji pušis

38. Paprastoji pušis sausos šakos – lokali šakų lūžio tikimybė. Tvoros konstrukcija ir sutankintas gruntas šaknų apsaugos zonoje.



39.-43. Paprastieji klevai, 44.- 47. Paprastosios pušys

39. Paprastasis klevas sausos ir besikryžiuojančios šakos – nustatyti lajos struktūriniai defektai, padidėjusi lūžio rizika.
40. Paprastasis klevas sausos ir besikryžiuojančios šakos, deformuota laja – reikšmingi struktūriniai pažeidimai, medis neperspektyvus.
41. Paprastasis klevas sausos ir besikryžiuojančios šakos – nustatyti lajos struktūriniai defektai, lokali lūžio rizika.
42. Paprastasis klevas sausos ir besikryžiuojančios šakos – padidėjusi šakų tarpusavio konkurencija, lokali lūžio tikimybė.
43. Paprastasis klevas sausos ir besikryžiuojančios šakos – reikalingas sanitarinis ir struktūrinis lajos tvarkymas.
44. Paprastoji pušis sausos šakos – lokali šakų lūžio tikimybė lajoje.
45. Paprastoji pušis sausos šakos – nustatyti sanitariniai defektai.
46. Paprastoji pušis žuvęs medis, nenustatyta gyvybingumo požymių – prarastas struktūrinis stabilumas, aukšta lūžio rizika.
47. Paprastoji pušis sausos šakos – lokali lūžio tikimybė.
48. Paprastasis klevas užgožtas medis – sumažėjęs gyvybingumas dėl konkurencijos dėl šviesos.
49. Paprastasis klevas sausos šakos – lokali šakų lūžio rizika.



50., 51. Paprastieji klevai

50. Paprastasis klevas trikamienis, nustatytos sausos šakos, kodominančių kamienų vertikalūs trūkiai, viename kamiene drėvė, identifikuota bakterinė infekcija (*Pseudomonas syringae*) – reikšmingai sumažėjęs struktūrinis stabilumas, aukšta lūžio rizika.



51. Paprastasis klevas

51. Paprastasis klevas trikamienis, sausos ir besikryžiuojančios šakos, mechaninis pažeidimas, buvęs genėjimas – nustatyti lajos struktūriniai defektai, lokali lūžio rizika.



52. Paprastoji eglė

53. Paprastasis klevas

52. Paprastoji eglė vertinimo metu defektų nenustatyta.

53. Paprastasis klevas dvikamienis, sausos ir besikryžiuojančios šakos, mechaninis pažeidimas, buvęs genėjimas – potenciali silpnoji vieta kamienų jungtyje, lokali lūžio rizika. Nustatytas didelis beveik 1m² mechaninis pažeidimas kelminėje kamieno dalyje.



54. *Paprastasis ąžuolas*

54. Paprastasis ąžuolas sausos ir kabančios šakos – padidėjusi šakų lūžio tikimybė.



55., 56. *Laukinė kriaušė*

55. Laukinė kriaušė daugybiniai mechaniniai kamieno pažeidimai ir drevės, deformuota laja, formuojasi reakcinės atžalos – prarastas struktūrinis stabilumas, aukšta lūžio rizika.

56. Laukinė kriaušė daugybiniai kamieno pažeidimai ir drevės, deformuota laja, aukštas svorio centras – reikšmingai padidėjusi išvirtimo ir lūžio rizika.



57. Paprastoji eglė

57. Dygioji eglė sausos, apsamanojusios šakos – sumažėjęs gyvybingumas, lajos priežiūros genėjimas, augavietės gerinimas.



58., 59. Kaukazinės slyvos

58. Kaukazinė slyva trikamienė – potenciali silpnoji vieta kamienų jungtyse.

59. Kaukazinė slyva trikamienė, nustatyti grybienos vaisiakūniai, buvęs genėjimas – tikėtinas vidinis medienos pažeidimas, sumažėjęs struktūrinis stabilumas.

5. ORTOFOTOGRAFINĖ ANALIZĖ

Papildomai atlikta planuojamos teritorijos ortofotografinė analizė, siekiant įvertinti želdinių struktūros formavimąsi ir pokyčius laike.

Analizė apima 1997–2026 m. laikotarpį. Skirtingų laikotarpių ortofotografiniai duomenys buvo lyginami tarpusavyje, vertinant:

- želdinių atsiradimą ir plėtrą,
- želdinių tankio ir vientisumo pokyčius,
- teritorijų užaugimą bei sukcesijos procesus,
- želdinių struktūros stabilumą laike.

Remiantis ortofotografine analize, identifikuotos teritorijos dalys, kuriose:

- susiformavę vientisi ir ilgalaikiai želdinių masyvai,
- želdinių struktūra išliko stabili per analizuojamą laikotarpį,
- vyko nuoseklus natūralus apžėlimas.

Analizės pagrindu suformuotas želdinių struktūros vertinimo principas, kuris gali būti naudojamas detaliojo plano rengėjo sprendiniuose nustatant atskirųjų želdynų ribas bei vertinant jų pagrįstumą.

Pažymėtina, kad ši analizė yra informacinio pobūdžio ir skirta naudoti kaip papildomas pagrindas teritorijų planavimo sprendiniams rengti.



1997m.



2005m.



2009m.



2013m.



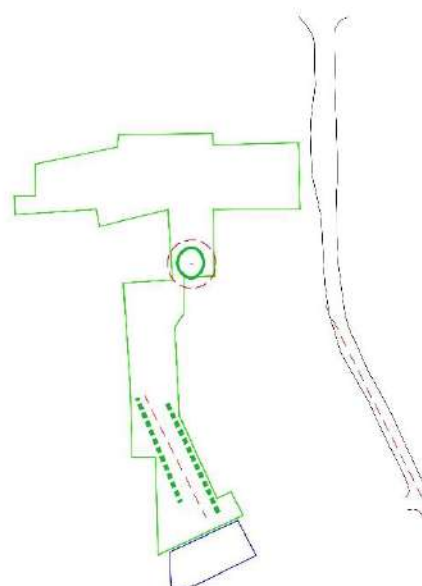
2017m.



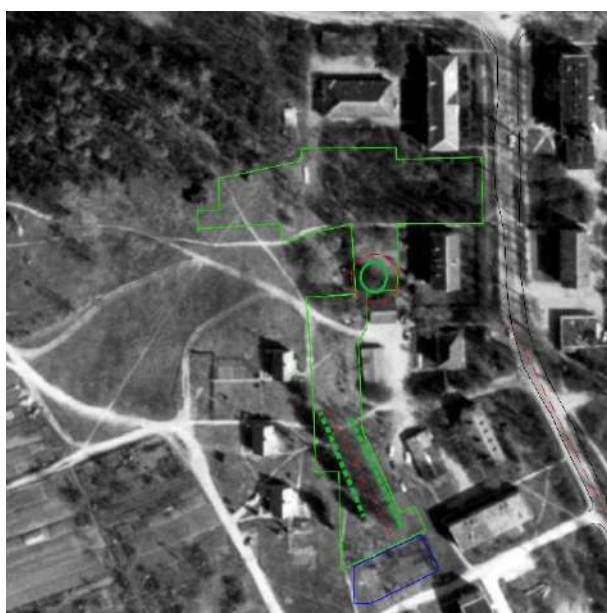
2024m.



2026m.



Teritorijos algoritmo schema



Teritorijos algoritmo schema ant 1997m. ortofotografijos



Teritorijos algoritmo schema ant 2026m. ortofotografijos

Atlikus ortofotografinę analizę (1997–2026 m.) ir įvertinus teritorijos želdinių struktūros formavimąsi, nustatyta, kad nagrinėjamoje teritorijos dalyje susiformavusi ne atsitiktinė, o struktūriškai ir funkciškai vientisa želdinių sistema, atitinkanti terasinio kraštovaizdžio formavimo principus.

Analizės pagrindu konstatuojama, kad:

1. Želdinių struktūra formuota nuosekliai ir sistemiškai, išskiriant skirtingų aukščių ir rūšinės sudėties želdinių juostas (terasas), kurios kartu sudaro vizualiai ir funkciškai vientisą kraštovaizdžio kompoziciją.
2. Viršutinėje terasoje dominuojantys medžiai (pvz., pušys, klevai) formuoja uždara foninę struktūrą, kuri veikia kaip vizualinis barjeras ir apibrėžia erdvinę ribą, o žemutinėje terasoje vyraujantys šviesialajai medžiai (pvz., beržai) kuria kontrastą ir optinį erdvės gylio efektą.
3. Želdinių išsidėstymas atlieka ir inžinerinę funkciją – skirtingų rūšių medžių šaknų sistemos veikia kompleksiskai, užtikrindamos šlaito stabilumą:
 - gilesnės šaknys stabilizuoja grunto sluoksnius,
 - paviršinės šaknų sistemos mažina erozijos ir išplovimo riziką,
 - žemutinėse dalyse augantys medžiai prisideda prie drėgmės režimo reguliavimo.
4. Nustatytas kompozicinis vientisumas ir teritorijos formavimo logika, leidžianti teigti, kad želdinių sistema funkcionuoja kaip vientisas kraštovaizdinis vienetas (angl. *genius loci* išraiška), o atskiros jos dalys yra tarpusavyje funkciškai susijusios.
5. Nagrinėjama teritorijos atkarpa vertintina kaip reprezentatyvus platesnės želdinių sistemos fragmentas, atspindintis bendrą jos formavimo principą ir struktūrinę logiką.
6. Atsižvelgiant į nustatytą struktūrą, konstatuojama, kad:
 - teritorijoje susiformavę želdiniai pasižymi ilgalaikiu stabilumu ir tęstinumu,
 - želdinių sistema turi tiek ekologinę, tiek kraštovaizdinę (vizualinę) vertę,
 - esama želdinių struktūra gali būti laikoma pagrindu atskirųjų želdynų ribų nustatymui detaliojo plano sprendiniuose.
7. Taip pat nustatyta, kad savaiminiai, struktūros neatitinkantys želdiniai (pvz., pavieniai invazinės ar antrinės sukcesijos rūšys) gali fragmentuoti susiformavusią sistemą ir mažinti jos vientisumą.

Atsižvelgiant į tai, rekomenduojama:

- išlaikyti susiformavusią želdinių struktūrą kaip vientisą sistemą,
- detaliojo plano sprendiniuose atsižvelgti į nustatytas struktūrines ribas,
- vertinti savaiminių želdinių poveikį ir, esant poreikiui, numatyti jų tvarkymo priemones siekiant išsaugoti struktūrinį vientisumą.

6. IŠVADOS

Atlikus planuojamos teritorijos želdinių inventorizaciją ir arboristinį vertinimą, nustatyta, kad teritorijoje augantys želdiniai pasižymi nevienalyte struktūra, mišria rūšine sudėtimi ir skirtinga būkle. Inventorizacijos metu identifikuoti tiek geros būklės, tiek struktūrinių defektų turintys, taip pat neperspektyvūs ar žuvę medžiai.

Vertinimo pagrindu išskirti saugotini medžiai ir (ar) jų grupės, turintys kraštovaizdinę, ekologinę ar struktūrinę vertę. Šie želdiniai turi būti integruojami į planuojamus atskiruosius želdynus, atsižvelgiant į jų būklę, erdvinį išsidėstymą ir tarpusavio ryšius.

Nustatyta, kad daliai medžių būdingi struktūriniai defektai (pvz., drevės, kamienų skilimai, kodominantinės jungtys), sausos ar besikryžiuojančios šakos, mechaniniai bei biologiniai pažeidimai. Tokie želdiniai kelia padidėjusią lūžio ar išvirtimo riziką ir jų išsaugojimas galimas tik taikant atitinkamas tvarkymo priemones arba priimant sprendinius dėl jų šalinimo.

Vertinimo metu taip pat nustatyta, kad dalis želdinių auga užgožti arba konflikte su esama ar planuojama infrastruktūra, todėl jų gyvybinės funkcijos yra apribotos. Tokiose vietose planavimo sprendiniai turi būti derinami su želdinių apsaugos reikalavimais arba numatomas želdinių tvarkymas.

Atsižvelgiant į atliktą vertinimą, konstatuojama, kad:

- saugotini želdiniai ir jų grupės yra identifikuoti ir gali būti tikslingai integruojami į atskirųjų želdynų teritorijas;
- planuojant infrastruktūrą būtina vengti poveikio medžių lajų projekcijoms ir šaknų apsaugos zonoms;
- sprendiniai, galintys turėti įtakos želdinių būklei (pvz., šaknų zonos mažinimas), yra grindžiami arboristinėmis išvadomis;
- neperspektyvūs, pavojingi ar žuvę želdiniai gali būti šalinami, vadovaujantis arboristinio vertinimo rekomendacijomis.

Šios išvados pateikiamos kaip pagrindas detaliojo plano rengėjui priimti sprendinius dėl atskirųjų želdynų ribų nustatymo ir teritorijos planavimo, užtikrinant esamų želdinių apsaugą bei jų gyvybinių funkcijų išsaugojimą.

7. REKOMENDACIJOS

<i>Darbų kategorija</i>	<i>Medžių Nr.</i>	<i>Pastabos</i>
Sanitarinis šalinimas (visas medis)	1, 3, 30, 40, 46, 56, 59	Žuvę, neperspektyvūs arba aukštos rizikos medžiai
Dalinis šalinimas (kamienų)	2, 5, 6, 50	Daugiamieniai medžiai su pažeistais kamienais
Stuobrinimas	30, 55, 56	Alternatyva pilnam šalinimui (ekologinė vertė)
Lajos priežiūros genėjimas (sanitarinis)	4, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 19, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 49, 54, 57	Sausos, pažeistos šakos
Struktūrinis genėjimas	1, 2, 3, 5, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 51, 53	Besikryžiuojančios šakos, kodominantai
Redukcinis genėjimas	16, 17, 18, 29	Pasvirę, disbalansuoti medžiai
Polajo valymas	8, 9, 22, 23, 48	Užgožti medžiai
Augavietės gerinimas	12, 50, 53, 57	Suspaustas dirvožemis, konkurencija
Šaknų redukcija	12, 16, 57	Tik ribota ir pagrįsta
Svetimkūnių šalinimas	12, 34, 35	Metalo elementai, konstrukcijos
Papildomi tyrimai (rezistografas)	17, 18	Drevės, galimi vidiniai pažeidimai

- Vienam medžiui gali būti taikomos kelios priemonės (pvz., genėjimas + augavietės gerinimas).
- Prioritetas teikiamas saugumui (rizikos mažinimui) ir vertingų želdinių išsaugojimui.
- Visi darbai turi būti atliekami laikantis arboristinės gerosios praktikos.

8. ARBORISTINIŲ PRIEMONIŲ APRAŠAS

Toliau pateikiami aprašymai arboristinių priemonių, kurios siūlomos siekiant užtikrinti medžių stabilumą, sveikatą, estetinę vertę bei saugumą. Visos priemonės turėtų būti taikomos pagal gerąją arboristikos praktiką, vadovaujantis STR 1.01.07:2023, želdynų ir želdinių priežiūros taisyklėmis, ISA gairėmis bei BS 3998:2010 standartu.

Visos žemiau išvardintos priemonės turi būti taikomos laikantis gerosios arboristikos praktikos, vadovaujantis STR 1.01.07:2023, ISA gairėmis bei BS 3998:2010 standartu.

Sanitarinis genėjimas

Sausų, pažeistų, ligotų ar pavojingų šakų šalinimas, siekiant sumažinti lūžio riziką ir pagerinti medžio fiziologinę būklę.

Struktūrinis genėjimas

Besikryžiuojančių, konkuruojančių ar netinkamai augančių šakų šalinimas, formuojant tvarią ir mechaniškai stabilią lajos struktūrą.

Redukcinis genėjimas

Lajos apimties mažinimas, siekiant sumažinti mechaninę apkrovą (vėjo poveikį), subalansuoti medžio svorio centrą ar pritaikyti prie aplinkos sąlygų.

Formuojamasis genėjimas

Jaunų ar anksčiau formuotų medžių lajos kryptingas formavimas, užtikrinant tinkamą architektūrą ir ilgalaikį stabilumą

Sanitarinis šalinimas (medžio)

Viso medžio pašalinimas, kai medis yra žuvęs, neperspektyvus arba kelia pavojų aplinkai dėl prastos būklės ar struktūrinių pažeidimų.

Dalinis šalinimas (kamienų)

Vieno ar kelių kamienų pašalinimas daugiamieniame medyje, siekiant sumažinti riziką ir išsaugoti likusią gyvybingą medžio dalį.

Stuobrinimas

Medžio kamieno sutrumpinimas paliekant stovintį stuobrį, kai medis praranda stabilumą, tačiau gali būti išsaugomas kaip ekologinis elementas.

Polajo valymas

Krūmų, savaiminių atžalų ir žemutinio ardo augalijos šalinimas, siekiant sumažinti konkurenciją ir pagerinti pagrindinių medžių augimo sąlygas.

Augavietės gerinimas

Priemonių visuma, skirta pagerinti medžio augimo sąlygas (dirvožemio aeracija, struktūros gerinimas, konkurencijos mažinimas, suspaudimo mažinimas).

Šaknų redukcija

Dalinis šaknų sistemos mažinimas, atliekamas tik esant būtinybei ir ribota apimtimi, siekiant suderinti medžio išsaugojimą su planuojamais darbais.

Svetimkūnių šalinimas

Į kamieną ar šakas įaugusių ar pritvirtintų objektų (metalo, virvių, konstrukcijų) pašalinimas, siekiant išvengti tolimesnių pažeidimų.

Papildomi instrumentiniai tyrimai

Specializuoti medžio vidinės būklės tyrimai (pvz., rezistografu), atliekami siekiant nustatyti puvinio, dreivių ar struktūrinio silpnėjimo mastą.

Stebėjimas (monitoringas)

Periodinis medžio būklės vertinimas laike, kai būklė yra ribinė arba pokyčiai gali turėti įtakos sprendimams ateityje.

Persodinimas

Medžio perkėlimas į kitą vietą, išsaugant jo gyvybingumą, kai medis patenka į planuojamos infrastruktūros zoną.

Savaiminių želdinių šalinimas / kontrolė

Nepageidaujamų, savaime išaugusių ar struktūrą ardančių želdinių šalinimas, siekiant išlaikyti planuojamą kraštovaizdžio struktūrą.

PASTABA: Atliekant visus šiuos darbus privaloma arboristo priežiūra ir konsultacija, kad nebūtų pažeistos želdinių gyvybinės funkcijos ir užtikrintas tinkamas visų rekomenduotų priemonių įgyvendinimas. Saugomo šaknų ploto koregavimas atliekant bet kokius statybos darbus, taip pat galimas tik su arboristo priežiūra ir leidimu. Kiekviena ši situacija vertinama individualiai. Saugomame šaknų plote draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.

9. VERTINIMĄ ATLIKUSIO SPECIALISTO KVALIFIKACIJA





KAUNO MIŠKŲ IR APLINKOS
INŽINERIJOS KOLEGIJA

PAŽYMĖJIMAS

Nr. IC-5 384

Justas Žička

2022 m. lapkričio – 2023 m. balandžio mėn.

dalyvavo KMAIK Želdynų specialistų sertifikavimo centro (ŽSSC)
organizuotuose **100 akademinų valandų trukmės**

Arboristinio vertinimo pagrindų mokymuose,

t. y. išklause mokymo temas, atliko praktines užduotis ir išlaikė kvalifikacinį
kurso egzaminą.

Mokymuose dėstytos temos:

architektūrinė dendrologija; medžių morfologija ir fiziologija; medžio ir
dirvožemio ryšiai; sumedėjusių augalų fitopatologijos pagrindai; saugaus
darbo principai; želdynų ir želdinių inventorizavimo metodika ir praktinis
taikymas; medžių būklės ekspertizės principai, kriterijai, metodika ir
praktika; lajos formavimo ir puoselėjimo darbai, genėjimo praktikos vadovas,
atlikto genėjimo vertinimas; arboristinių priemonių taikymo projektai, lajos
tvirtinimo darbai; medžių šaknų pažeidimų prevencija statybvietėse;
arboristikos terminija, sąvokos ir kalbos kultūros pagrindai; urbanizuotų
teritorijų želdiniuose gyvenantys paukščiai ir žinduoliai; darbas su įrankiais,
instrumentinė arboristinė ekspertizė.

Kauno miškų ir aplinkos inžinerijos
kolegijos direktorius



dr. Vaidotas Lygis

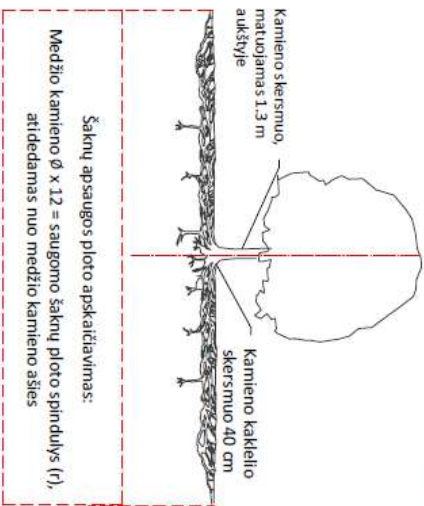
Girionys, 2023

10. PRIEDAS: MEDŽIŲ APSAUGOJIMO STATYBVIETĖJE ATMINTINĖ

Medžių apsaugojimo statybvietėje atmintinė		 
1.	Šaknų apsaugos zonos plotas (12 x medžio kamieno diametras) aptveriamas statybinio tinklu arba nepaslankia užtvara. Šaknų apsaugos zonoje draudžiama važiuoti sunkiąja technika, sandėliuoti statybines ir kitas medžiagas, pilti betono atliekas bei skysčius (išskyrus švarų vandenį), užkasti statybinį laužą.	
2.	Medžių kamienai apjuosiami plastikiniais gofruotais vamzdžiais abrazyvaus lentų poveikio prevencijai ir aprišami medinėmis lentomis. Medžių grupės ir krūmai atitveriami ne arčiau kaip 1,5 m nuo medžių kamienų ir 1 m nuo krūmų, o pavieniai medžiai ribotame plote – trikampių aptvaru, kurio apatinės kraštinės turi būti ne arčiau kaip 0,5 m nuo medžio kamieno.	
3.	Visu rangos laikotarpiu užtikrinamas medžių šaknų drėkinimas laistymo maišais, atsižvelgiant į medžio kamieno diametrą. Maišai tvirtinami tik ant medinio kuolo (atramos) 0,3-0,4 m atstumu nuo medžio kamieno krašto.	
3.1.	iki 16 cm kamieno diametro - 1 laistymo maiš.	
3.2.	nuo 16 iki 28 cm kamieno diametro - 2 laistymo maiš.	
3.3.	nuo 28 iki 36 cm kamieno diametro - 3 laistymo maiš.	
3.4.	nuo 36 iki 48 cm kamieno diametro - 4 laistymo maiš.	
3.5.	daugiau negu 48 cm kamieno diametro - 5 laistymo maiš.	
4.	Šaknų apsaugos zonoje, medžių šaknys atkasamos tik rankiniu būdu arba oro kastuvu, kuo labiau saugant paviršines maitinančias šaknis. Po atkasimo paslankios šaknys atsargiai surišamos, kad netrukdytų tolimesniems darbams, uždengiamos tekstile bei nuolat drėkinamos, neleidžiant išdžiūti tekstilei, iki pilno užkasimo gruntu. Gali būti naudojama ir suyranti geotekstilė, kurios nuimti nereikia.	

Medžių apsaugojimo statybvietėje atmintinė		 
5.	Atkastos šaknys dengiamos ~150 g/m ² geotekstile (sintetine daugkartiniam naudojimui, o savaime suyrančia - paliekant ir užkasant gruntu). Geotekstilė nuolatos laistoma tam, kad nedžiūtų maitinančios paviršinės šaknys, kurios išsidėsčiusios 15-20 cm gylyje.	
6.	Šaknys, kurių diametras nuo 5 cm, aprišamos 150 g sintetine (daugkartinio naudojimo) arba natūraliai suyrančia (paliekant ir užpilant gruntu) tekstile. Esant poreikiui statybvietėje trumpinti medžių šaknis, jos kerpamos tik sekatoriumi arba pjūvis daromas tik aštriu pjūkliuku. Atkasant šaknis pietinėje pusėje ir saulėkaitoje, privaloma užtikrinti stabilų šaknų drėgmės balansą.	
7.	Atidengtas šaknis užpylus gruntu, šaknų apsaugos zonos plotas nuolat laistomas 1-2 savaites, kad būtų atkurtas medžio drėgmės balansas. Šaknų apsaugos zonoje įrengus dangas, medis savaites laistomas biostimuliatoriais per įrengtus laistymo vėdinimo šulinėlius.	
8.	Būsimo želdinimo vietoje pomedyje nuimant šaligatvio plyteles, dangų nuardymo darbai vykdomi tik rankiniu būdu. Nuėmus dangas, nedelsiant užpilama juodžemiu.	
9.	Esant ilgalaikiams vasaros karščiams, ypatingos svarbos medžių papildomam laistymui ir vėsinimui naudoti dulksnos sistemos medžiui ir jo augimvietai, medžių eilės laistymui visame šaligatvio plote naudoti laistymo mašinas.	
Vadovautis https://aktai.vilnius.lt/document/30360922		

Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventORIZacijos lentelės sudėtis



- SVARBU:**
- A. Gamtinėje medžio augimvietėje šaknų projekcija visuomet didesnė už lajos projekciją. Urbanizuotose teritorijose šaknų projekcija gali būti asimetriška ir mažesnė.
 - B. Parenkant projektinius sprendinius, būtina numatyti esamo šaknyso išsaugojimo priemones, nemažinant esamo šaknyso plotą. Mažinimo atveju - būtinas EAC arba ISA* arboristo vertinimas.
 - C. Projektuojant dangas lajos projekcijos plotė, dangų atitraukimas skaičiuojamas nuo kamieno kaklelio.

REIKALAVIMAI SAUGOMAM ŠAKNŲ PLOTUI:

- 1. Saugomo šaknų ploto koregavimas galimas tik su EAC arba ISA* sertifikuoto arboristo priežiūra, kiekviena situacija vertinama individualiai.
- 2. Statinių ir pastatų projektavimas ir statybos darbai, judinant gruntą galimi tik pagal arboristo rekomendacijas, naudojant patvirtintas, medžio gerovę išsaugančias technologijas.
- 3. Saugomame šaknų plotė draudžiama kelti ar žeminti esamo grunto lygį daugiau nei 5 cm.
- 4. Kasimo darbai vykdomi tik su kvalifikuoto arboristo priežiūra, rankiniu būdu ar naudojant oro kastuvą.
- 5. Saugomame šaknų plotė draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.
- 6. Saugomas šaknų plotas aptveriamas apsaugine, ne žemesne kaip 2 m. aukščio tvora su išėjimaisiais ženklais. Tvora privalo likti visų darbų metu, net jei dalis darbų patenka į šią zoną.
- EAC - Europos arboristikos tarybos (European Arboricultural Council (EAC)) sertifikatas – European Tree Worker (ETW), ISA - Tarptautinės arboristikos draugijos sertifikatas (International Society of Arboriculture (ISA))

Pastaba 1: jei medžių šalinimas yra numatytas DP, pažymimas šių medžių šaknų saugojimo plotas plane bei kamieno kaklelio diametras.

Pastaba 2: rengiant topo nuotrauką, atliekama medžių taksacija su tiksliu medžio kamieno ašies vieta.

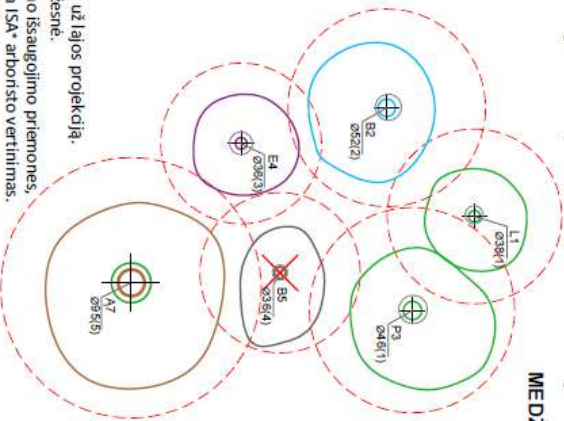
Pastaba 3: Numatant medžių (išskyrus invazines rūšis) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametru suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).

Pastaba 4: Saugomo gamtos objektas turinčiam medžių, šaknų apsaugos plotas spindulys (r) apskaičiuojamas kamieno Ø dauginant iš 15.

Pastaba 5: Projekte esanti medžiai vaizduojami su lajomis ir šaknyso projekcijomis.

ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖS PAVYZDYS

Nr. plane	Inventorizacijos data	Medžio unikalūs Nr.	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras(cm) 1.30 m aukštyje	Medžio aukštis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Abiotiniai/biotiniai veiksniai	Pastabos	Sudomos/butinosios arboristikos/naikymo priemonės
8	2023-12-10	1111	Paprastasis klevas	Acer platanoides	32	40	3		Pažeista laja	Formuojamasis genėjimas



MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE

Medžio būklės indekso ženklai

- 1 - GEROS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 23, 181, 44
- 2 - PATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 0, 191, 255
- 3 - NEPATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 147, 39, 143
- 4 - BLOGOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 99, 100, 102
- 5 - ŽUVES MEDIS
žymens spalva RGB - 206, 32, 39

Kiti žymėjimai:

ŠALINAMAS MEDIS

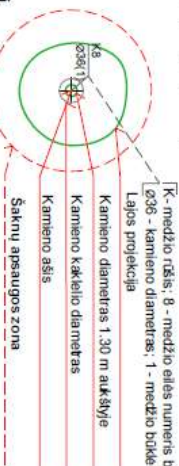
žymens spalva RGB - 205, 32, 39

Šalinamas medis inventorizacijos plane atvaizduojamas tik dėl arboristinių priežasčių. Jei medis šalinamas dėl planuojamų sprendinių, šiame plane tai nežymima.

SAUGOMAS GAMTOS OBJEKTAS

žymens spalva RGB - 176, 108, 59

Šaknų apsaugos plotas spindulys r senoliams medžiams - kamieno Ø dauginant iš 15



[K - medžio rūšis; B - medžio eilės numeris brėžnyje/žemėlapyje]
[G36 - kamieno diametras; 1 - medžio būklė]
Lajos projekcija
Kamieno diametras 1,30 m aukštyje
Kamieno kaklelio diametras
Kamieno ašis
Šaknų apsaugos zona