

**Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose
Lapių g. 4 ir 8, prijungiant apie 92 kv. m įsiterpusį valstybinės žemės plotą,
teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu**

Pakeitimų/pataisymų lentelė

Pastaba	Komentaras
<p>2024-03-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos:</p> <p>1. Nustatomus servitutus aprašyti pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomoje lentelėje (Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 1 298 p.).</p> <p>2. Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 18d., statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima, t. y. statybos riba žymi statybos požeminę ir antžeminę ribą. Atsižvelgdami į tai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje neišskirkite atskiro statybos ribos požeminio užstatymo, žymėjimo.</p> <p>3. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje turi būti aiškiai suformuotas įsiterpęs žemės sklypas (vadovaujantis LR Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 “Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 p. p.), t. y. grafiškai pažymėtos jo ribos, aprašytas reglamentų lentelėje nurodant jo paskirtį, būdą, spec. sąlygas (kitų reglamentų aukštingumas ir kt. nurodyti nereikia)</p> <p>4. Detaliojo plano sprendiniuose neįvertinta ir nenustatyta didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis kaip tai numatyta Vilniaus miesto bendrojo plane.</p> <p>5. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamajame rašte nesutampa nustatomas teritorijos naudojimo tipas</p>	<p>Servitutai aprašyti pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje.</p> <p>Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje rodoma viena statybos riba, neišskiriant požeminio ir antžeminio užstatymo. Statybos zona žymima atskirai požeminiam ir antžeminiam užstatymui, parengti priedai, kuriuose statybos zonos pažymėtos atskirai.</p> <p>Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje aiškiai suformuotas įsiterpęs žemės sklypas ir aprašytas reglamentų lentelėje, aiškinamajame rašte.</p> <p>Detaliojo plano sprendiniuose įvertinta ir nenustatyta didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis kaip tai numatyta Vilniaus miesto bendrojo plane.</p> <p>Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamajame rašte nurodytas užstatymo tipas: Mišri centro teritorija (GC)</p>

6. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinio privalomųjų teritorijos naudojimo reglamento lentelėje skiltyje kiti reglamentai prašome paaiškinti nustatomų pastatų aukštų skaičių, nustatant papildomą reglamentą, kad projektuojant statinį 6 ar 4 aukštų mansarda ar antresolė nėra galima

7. Detaliojo plano dokumente „Medžių būklės įvertinimas“ (toliau – Vertinimas) 3-5 puslapiuose pažymėto Nr. 6 ąžuolo (toliau - Ažuolas) kamieno skersmuo siekia 110 cm. Šis Ažuolas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023-06-28 sprendimu Nr. 1-27 yra paskelbtas saugotinu. Kadangi šio Ažuolo parametrai (aukštis 18 m, kamieno apimtis 345 cm) atitinka savivaldybės saugomo gamtos objekto kriterijus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2020 m. gruodžio 3 d. d. įsakymu Nr. D1-736 „Dėl saugomų teritorijų (išskyrus kultūrinius rezervatus (rezervatus-muziejus), kultūrinius draustinius, istorinius valstybinius parkus) steigimo kriterijų patvirtinimo“ kriterijus (paprastieji ąžuolai (*Quercus robur* L.), kurių kamieno apimtis 1,3 m aukštyje yra ne mažesnė kaip 3.0–3.5 metrai, o aukštis yra ne mažesnis kaip 15–20 metrų), Vilniaus miesto savivaldybė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 12 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 10, 11 straipsniais, 28 straipsnio 3 dalimi, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 62 straipsniu, rengia dokumentus šį Ažuolą skelbti savivaldybės saugomu gamtos paveldo objektu (toliau – GPO). Vadovaujantis pastaruoju teisės aktu, GPO turi būti

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinio privalomųjų teritorijos naudojimo reglamento lentelėje skiltyje kiti reglamentai pateiktas paaiškinimas dėl nustatomų pastatų aukštų skaičiaus, nustatant papildomą reglamentą, kad projektuojant statinį 6 ar 4 aukštų mansarda ar antresolė nėra galima.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėta ąžuolo šaknų ir lajos apsaugos zonos. Pateiktos pastaba Nr. 5, kad „Ažuolas išsaugomas. Jo šaknų apsaugos zonoje (ø 26,4 m) požeminis/antžeminis užstatymai yra negalimi, o lajos apsaugos zonoje negalimas antžeminis užstatymas (formuojamas įtrauktas pirmas aukštas). Ažuolo šaknų apsaugos zonoje neturi būti požeminių komunikacijų, privažiavimų, takų ar aikštelių. Koncentruojami priklausomieji želdynai“.

parengtos schemos, nustatant GPO teritoriją ir buferinę apsaugos zoną. Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2020 m. lapkričio 6 d. įsakymu Nr. V-113 patvirtinto Gamtos paveldo objektų schemų rengimo, registravimo ir apskaitos tvarkos aprašo II skyriaus 10 – 13 punktuose išdėstytais schemų rengimo metodiniais reikalavimais, botaninių GPO teritorijos sutampa su medžio lajos projekcija į žemės paviršių, laikant, kad ji yra simetriška visomis kryptimis, o jos skersmuo atitinka didžiausią faktinį medžio lajos skersmenį. Jiems taip pat nustatoma 5 m pločio buferinė apsaugos zona, atstumą matuojant nuo medžio lajos projekcijos į žemės paviršių. Atsižvelgiant į aukščiau išvardintus teisės aktus ir GPO schemos rengimo metodiką, detaliojo plano sprendiniuose prašome požeminės ir antžeminės statybos zonas atitraukti nuo Ažuolo taip, kad jos nepažeistų Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 61 ir 63 straipsniuose nustatyto veiklų GPO teritorijose ir buferinėse apsaugos zonose reglamentavimo.

8. Pagrindiniame brėžinyje prašome atskiru žymėjimu nurodyti teritoriją, kurioje dėl Ažuolo apsaugos negali būti požeminio užstatymo, taip pat nurodant, kad šioje dalyje antžeminio užstatymo pirmas aukštas yra atitinkamai atitrauktas. Šį žymėjimą prašome įtraukti į pagrindinio brėžinio sutartinių žymėjimų lentelę.

9. Atitinkamai Prašome tikslinti detaliojo plano pagrindinio brėžinio 5 pastabą, taip pat nurodant, kad Ažuolo šaknų apsaugos zonoje neturi būti požeminių komunikacijų, privažiavimų,

Pagrindiniame brėžinyje atskiru žymėjimu nurodyta teritorija, kurioje dėl Ažuolo apsaugos negali būti požeminio užstatymo, taip pat nurodant, kad šioje dalyje antžeminio užstatymo pirmas aukštas yra atitinkamai atitrauktas (pastaba Nr. 5). Šis žymėjimas įtrauktas į pagrindinio brėžinio sutartinių žymėjimų lentelę.

Pastaba Nr. 5 patikslinta.

takų ar aikštelių, išsaugant kuo mažiau pakitusias Ažuolo gyvybines funkcijas užtikrinančias sąlygas – natūralus apšvietimas, drėgmė, vėdinimas, temperatūrinis režimas ir pan.

10. Atsižvelgiant į Medžių būklės įvertinimo aiškinamojo rašto duomenis (2020-04-20) ir Paprastojo klevo ir mažalapės liepos, augančių Lapių g. 4 ir Lapių g. 8 sklypuose, Vilniuje, būklės ir perspektyvos arboristinės ekspertizės akto išvadas (2024) (toliau – Ekspertizės išvados), prašome detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pateikti sklype ties Lapių g. augančių liepos (kamieno skersmuo 85 cm) ir klevo (kamieno skersmuo 61 cm) lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas, statybos zoną nuo jų atitraukiant taip, kaip yra nurodyta Ekspertizės išvadose: „norint išsaugoti abu medžius ir užtikrinti jų normalų funkcionavimą reikalinga neliečiama zona – 9 metrai nuo šaligatvio vakarinio krašto į sklypų vakarinę pusę, arba riba, sutampanti su dabartine esamų laikinų statinių klevo polajyje ir medinio namo, esančio liepos polajyje, riba“. Detaliojo plano reglamentais būtina užtikrinti šių medžių apsaugą.

11. Planuojamas įvažiavimas į sklypą iš Lapių g. patenka į saugomos liepos šaknų apsaugos zoną. Todėl prašome detaliojo plano sprendiniuose pagrįsti (pateikiant arboristines išvadas dėl planuojamo įvažiavimo konstrukcijos), planuojamas įvažiavimas neturės neigiamos įtakos šiam medžiui arba įvažiavimą planuoti kitoje vietoje, kur nebūtų pažeistos saugomų medžių gyvybinės funkcijos.

12. Prašome detaliojo plano sprendiniuose aiškiai nurodyti priklausomojo želdyno zoną. Nesant galimybės joje atsisakyti požeminio

Mažalapė liepa išsaugoma. Pagrindiniame brėžinyje rodomos mažalapės liepos šaknų ir lajos apsaugos zonos. Šaknų apsaugos zonoje užstatymas neplanuojamas

Planuojamas įvažiavimas į sklypą ir Lapių gatvės atitrauktas nuo mažalapės liepos šaknų apsaugos zonos.

Detaliojo plano sprendiniuose aiškiai nurodyta priklausomojo želdyno zona. Pastaboje Nr. 14 nurodyta, jog „Nesant galimybės joje atsisakyti požeminio

<p>užstatymo, turi būti užtikrinti teisės aktais numatyti priklausomajam želdynui įrengti reikalingi grunto sluoksniai ant planuojamų perdangų. Detaliojo plano reglamentais numatyti jo prieinamumą kaimyninio daugiabučio (Sėlių g. 39) gyventojams.</p>	<p>užstatymo, turi būti užtikrinti teisės aktais numatyti priklausomajam želdynui įrengti reikalingi grunto sluoksniai ant planuojamų perdangų“. Pastaboje Nr. 13 nurodyta, kad „Siūloma teritorijos neužstatoma kiemo erdvė, kiemo su poilsio ir žaidimo aikštelėmis, želdynais, kurios tiksli vieta ir parametrai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į pastatų išdėstymą ir normatyvinius atstumus. Numatomas laisvas patekimas į kiemo teritoriją, varteliai ar užtvarai neįrengiami.“</p>
<p>2025-11-19 Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, https://tpdris.planuojustatau.lt/tpdris/) pasikeitė sprendinių versija <u>papildant informaciją transporto srautų tyrimų ataskaita</u> – pridėtas priedas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepasikeitė.</p>	