

TERITORIJOS PRIE RYGOS IR JUSTINIŠKIŲ GATVIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ
KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE JUSTINIŠKIŲ G. 89 (KADASTRO NR. 0101/0029:345) IR
SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0029:399) SUPAPRASTINTA TVARKA

TPD Nr. K-VT-13-26-781

Teritorijų planavimo lygmuo VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis KOMPLEKSINIS

Planavimo organizatorius VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA,
Konstitucijos pr. 3, Vilnius

Planavimo iniciatorius UAB „LŪŽIAI“, įmonės kodas 306655745

Projekto rengėjas MB „ARCHUS“, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius, +370 615 28588,
info@archus.lt

Projekto vadovas ANDRIUS BAKANOVAS, kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A
1461

Projekto parengimo metai 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ĮVADAS

1.1. Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. 327 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano tikslinimui ir teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtintas Teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detalusis planas (TPD reg. Nr. T00055380), kurio sprendiniai apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės pakoreguoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. lapkričio 25 d. įsakymu Nr. 30-3009/25 (TPD Nr. K-VT-13-24-631). Toliau abu šie dokumentai kartu vadinami Detalioju planu. Šio koregavimo objektas – aktualios Detaliojo plano redakcijos sprendiniai dviejuose žemės sklypuose.

1.2. Planavimo pagrindas

Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

Normatyviniais aktais: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (aktuali redakcija); Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (aktuali redakcija); Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis.

Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (aktuali redakcija); aukščiau nurodytu Detalioju planu.

Detalioju planu nustatyti žemės sklypų užstatymo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sprendiniai bei jiems funkcionuoti reikalingi servitutai. Šiame koregavimo projekte papildomai remiamasi sklype Justiniškių g. 89 rengiamais statybos projekto sprendiniais, kuriuose pagal inžinerinių tinklų valdytojų išduotas prisijungimo sąlygas suderintos faktinės inžinerinių tinklų trasos bei pėsčiųjų takų ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

1.3. Planavimo organizatorius

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

1.4. Planavimo iniciatorius

UAB „Lūžiai“, juridinio asmens kodas 306655745, adresas Dirvonų g. 16, Juozapavos k., LT-42251 Rokiškio r.

1.5. Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas

MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 1461, tel. +370 615 28588, el. p. andrius@archus.lt.

1.6. Planavimo tikslai

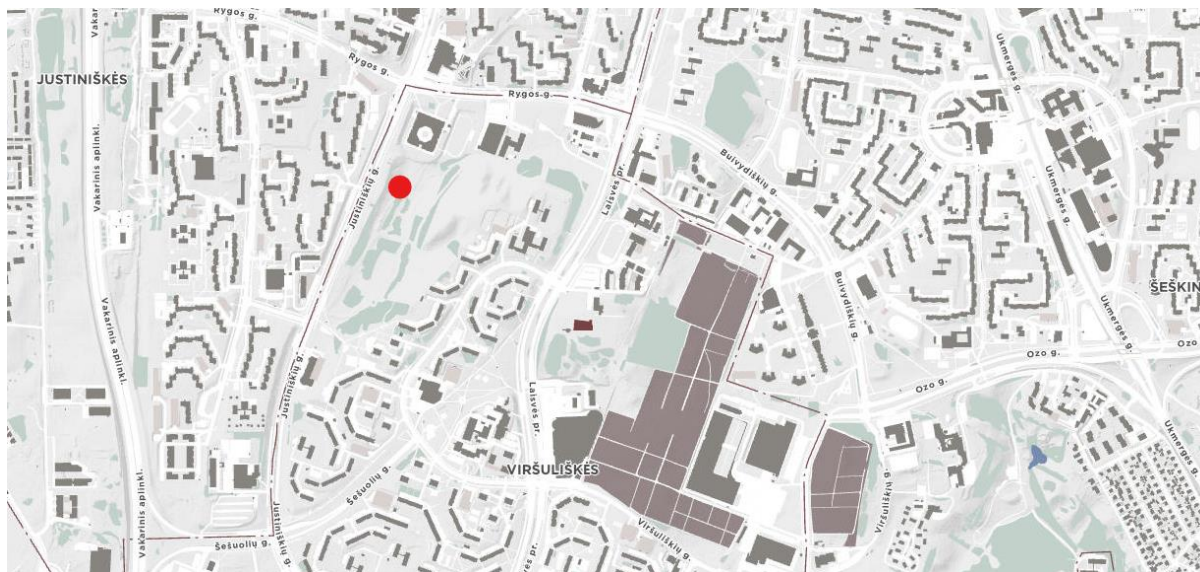
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, koreguoti inžinerinių tinklų koridorius, jiems funkcionuoti reikalingus servitutus ir įvažiavimo gatvės servituto ribas.

1.7. Koreguojama teritorija

Koreguojamą teritoriją sudaro du žemės sklypai: žemės sklypas Justiniškių g. 89, Vilniuje, kadastro Nr. 0101/0029:345, plotas 0,8600 ha, nuosavybės teise priklausančias UAB „Lūžiai“; ir žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399, plotas 1,6829 ha, suformuotas Detalioju planu laisvoje valstybinėje žemėje palei Justiniškių gatvę. Pastarasis sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Bendras koreguojamos teritorijos plotas – 2,5429 ha.

2. ESAMA PADĖTIS

2.1. Urbanistinis kontekstas



Planuojamos teritorijos vieta (šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/lt>)

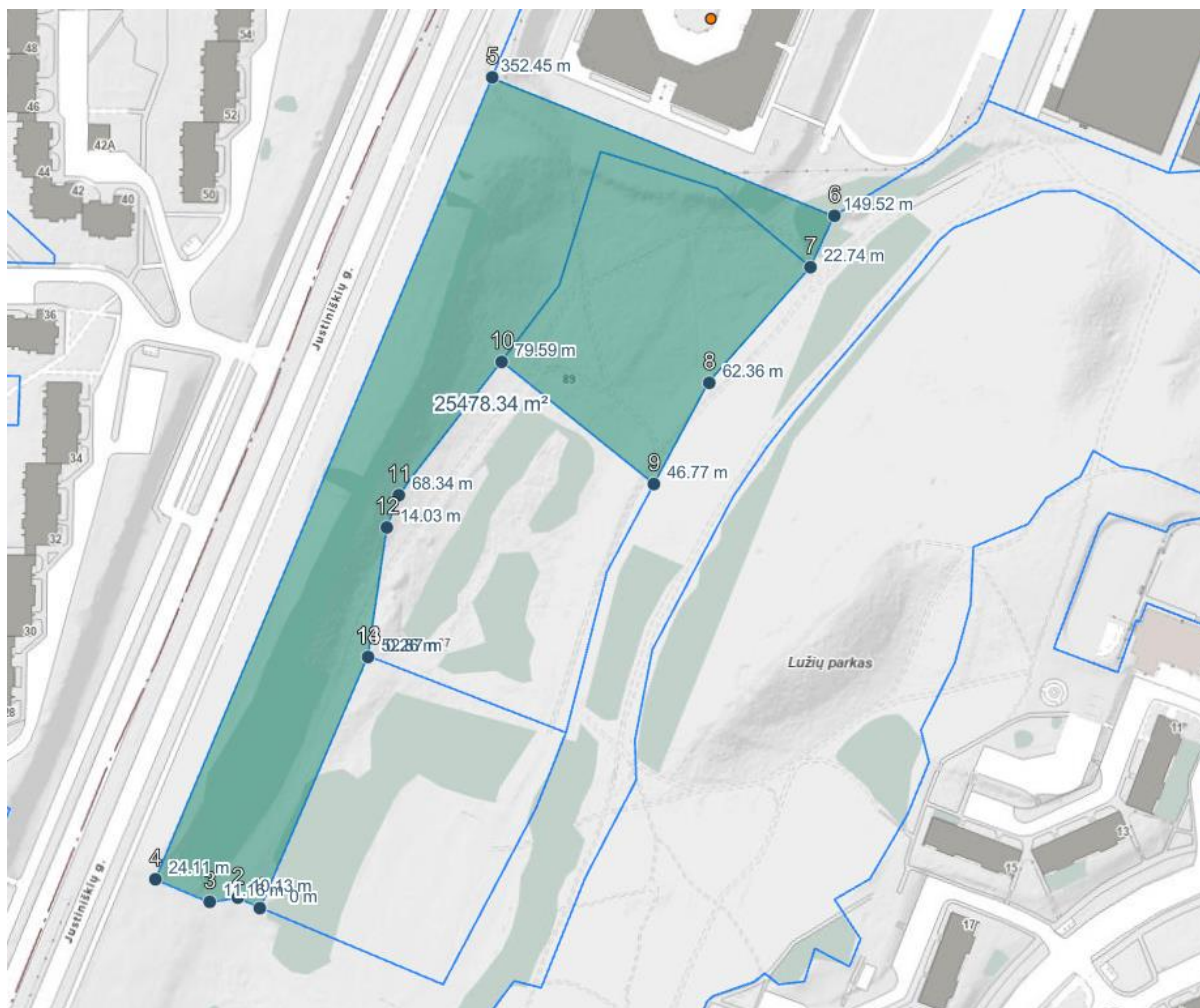
Koreguojama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje, Viršuliškių seniūnijoje, įsiterpusi tarp dviejų sovietmečiu suformuotų gyvenamųjų rajonų – Justiniškių mikrorajono šiaurėje ir Viršuliškių mikrorajono pietuose. Iš rytų pusės teritorija ribojasi su Lūžių parko teritorija, vakaruose – su C kategorijos Justiniškių gatve.

Artimiausioje aplinkoje vyrauja sovietmečio stambiaplokščių daugiabučių užstatymas, kurio aukštingumas svyruoja nuo 5 iki 12 aukštų. Arčiau Lūžių parko šlaito ir Rygos gatvės užstatymas tampa žemesnis, dominuoja 1–3 aukštų pastatai. Teritorijos urbanistinis charakteris formuojasi kaip pereinamoji zona tarp tankiai užstatytų gyvenamųjų kvartalų ir gamtinės Lūžių parko aplinkos.

2.2. Koreguojamų žemės sklypų duomenys

Sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345). Sklypo plotas – 0,8600 ha. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Naudojimo būdai – visuomeninės paskirties teritorijos (prioritetinis) ir komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Lūžiai“. Detalioju planu sklypui nustatyti keturi servitutai, žymimi S1.1, S1.2, S1.3 ir S1.4. Sklypui taikomos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros, elektros tinklų, šilumos perdavimo tinklų ir aerodromo apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Sklype rengiamas statybos projektas, kurio metu paaiškėjo poreikis tikslinti Detaliojo plano sprendinius dėl inžinerinių tinklų ir susisiekimo elementų išdėstymo.

Sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399. Sklypo plotas – 1,6829 ha. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos. Sklypas suformuotas Detaliojo plano sprendiniais iš laisvos valstybinės žemės palei Justiniškių gatvę. Nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise valdomas Vilniaus miesto savivaldybės. Detalioju planu sklypui nustatyti keturi servitutai, žymimi S3.1, S3.2, S3.3 ir S3.4. Sklype taikomos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros, elektros tinklų ir aerodromo apsaugos zonos.



Planuojama teritorija (šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/lt>)

2.3. Teritorijos gretimybės

Koreguojama teritorija ribojasi šiaurėje – su Vilniaus Jono Pauliaus II progimnazijos sklypu Rygos g. 10 (kadastro Nr. 0101/0029:122, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos); rytuose – su Lūžių parko teritorija (kadastro Nr. 0101/0029:134, miškų ūkio paskirtis, naudojimo būdas – rekreacinių miškų sklypai), kurioje vyrauja saugomas šlaitas; pietuose – su Detalioju planu suformuotais sklypais (kadastro Nr. 0101/0029:346 ir laisva valstybine žeme kadastro Nr. 0101/0029:398), taip pat su sklypu Justiniškių g. 87; vakaruose – su C kategorijos Justiniškių gatve.

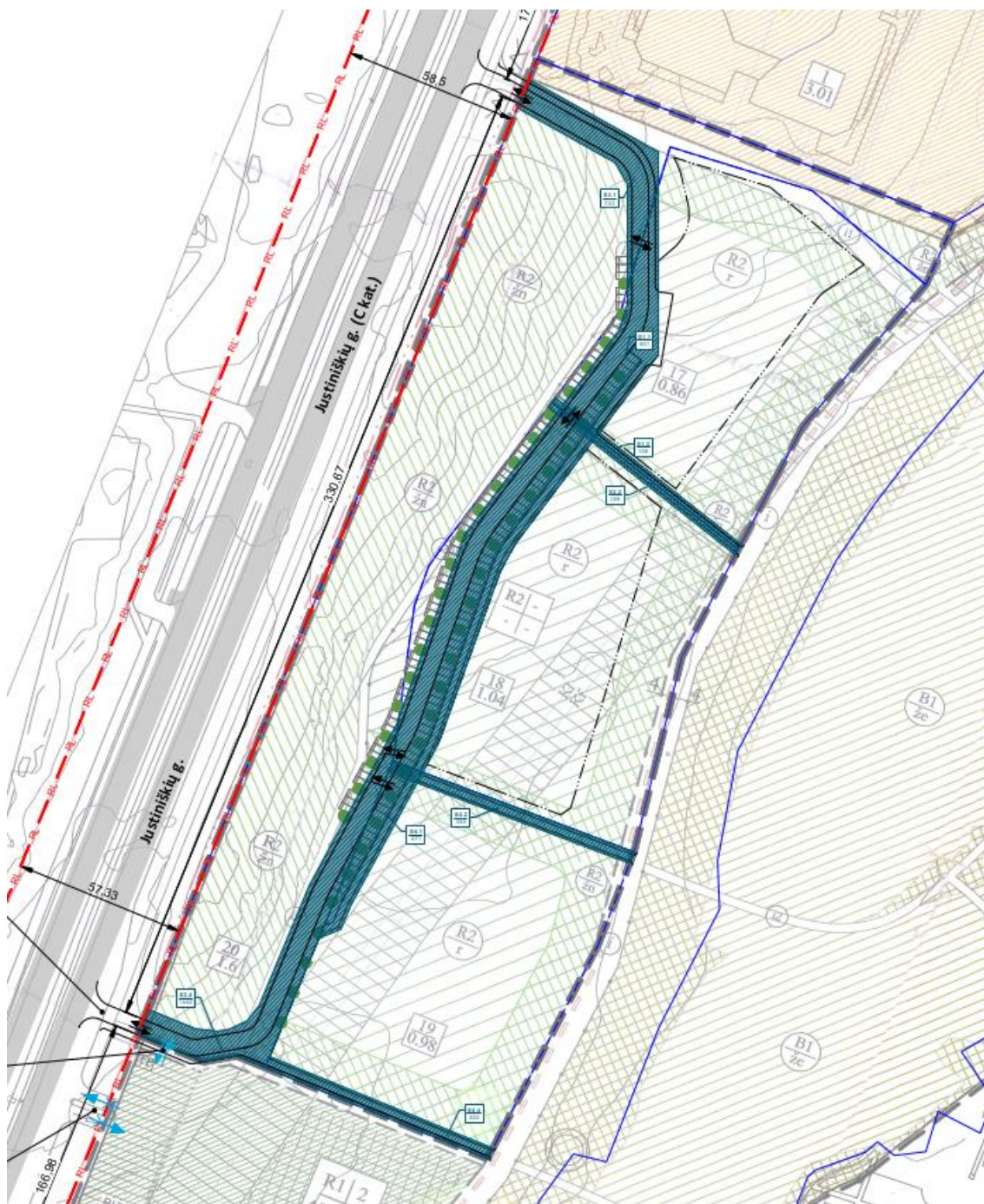
2.4. Esama būklė koreguojamoje teritorijoje

Sklype Justiniškių g. 89 statinių ir užstatymo nėra. Sklype kadastro Nr. 0101/0029:399 esama būklė atitinka Detalioju planu nustatytą atskirųjų želdynų funkciją – teritorijoje vyrauja savaiminės kilmės arba pasodintų medžių grupės ir natūrali augalija.

2.5. Inžinerinė infrastruktūra

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Koreguojamą teritoriją kerta magistraliniai d1200 ir d1500 mm buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, kuriems taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtajame skirsnyje nustatytos apsaugos zonos. Detalioju planu suplanuotos vandentiekio, šilumos tinklų ir elektros tiekimo trasos bei joms funkcionuoti reikalingi servitutai, kurie šiuo koregavimu tikslinami.

2.6. Susisiekimo infrastruktūra



Susisiekimo sprendiniai (šaltinis: Teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės)

Pateikimas į koreguojamą teritoriją numatytas iš C kategorijos Justiniškių gatvės. Detalioju planu suplanuotas Justiniškių gatvę dubliuojantis servitutinis kelias, užtikrinantis pėsčiųjų ir autotransporto patekimą į planuojamus sklypus ir gretimą Lūžių parko slėnio teritoriją. Šio kelio ribos koreguojamos atsižvelgiant į pėsčiųjų takų ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, suplanuotą rengiamame statybos projekte.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

3.1. Koregavimo pagrindas ir apimtis

Detaliuoju planu nustatyti inžinerinių tinklų koridoriai ir prisijungimo prie miesto centralizuotų tinklų sprendiniai buvo parengti vertinant abiejų gretimų sklypų – Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345) ir Justiniškių g. 87 (kadastro Nr. 0101/0029:346) – numatomą užstatymą ir bendrą energetinį poreikį. Šiuo metu Detaliojo plano realizacija yra dalinė – statybos projektas rengiamas tik sklypui Justiniškių g. 89. Vertinant tik šio sklypo energetinį poreikį, planuojamo pastato vietą ir gautas inžinerinių tinklų valdytojų prisijungimo sąlygas, dalis Detaliuoju planu numatytų tinklų trasų šiam sklypui nebėra optimalios. Taip pat statybos projekte suplanuotas pėsčiųjų takų ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas nepilnai telpa į Detaliuoju planu numatytą įvažiavimo gatvės servituto zoną.

Detaliojo plano koregavimo projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 punktu (supaprastinta tvarka). Pagal šią tvarką teritorijų planavimo sąlygos iš inžinerinių tinklų valdytojų neišduodamos, todėl šis projektas neapima inžinerinių tinklų techninių sprendinių rengimo – konkrečios trasos, šulinių vietos ir kiti techniniai parametrai detalizuojami statybos projekto rengimo stadijoje pagal prisijungimo sąlygas. Šiuo koregavimo projektu tik atspindimi statybos projekto sprendiniai per inžinerinių tinklų koridorių ir jiems funkcionuoti reikalingų servitutų ribų tikslinimą bei kelio servituto ribų tikslinimą.

Detaliuoju planu nustatyti inžinerinio aprūpinimo principai ir sprendiniai sklypui Justiniškių g. 87 bei bendram teritorijos aprūpinimui inžineriniais tinklais lieka galioti ir šiuo koregavimu nekeičiami. Šiuo koregavimu taip pat nekeičiamas teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leidžiamasis pastatų aukštis ir aukščio altitudė, užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo tipas, sklypų ribos, viešųjų erdvių plotai, statybos zona ir statybos riba. Koregavimas neprieštarauja aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, nekeičia anksčiau nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

3.2. Sklypo Justiniškių g. 89 inžinerinis aprūpinimas pagal statybos projekto sprendinius

Statybos projektas rengiamas vadovaujantis inžinerinių tinklų valdytojų išduotomis prisijungimo sąlygomis. Toliau pateikiamas trumpas sklypo Justiniškių g. 89 inžinerinio aprūpinimo principinis aprašymas pagal šias sąlygas ir statybos projekto sprendinius – šie sprendiniai atspindi šio koregavimo projekto sprendiniuose per koreguojamų ir naujai formuojamų inžinerinių tinklų servitutų ribas.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas. Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ prisijungimo sąlygas (Nr. PS25-2360), geriamojo vandens tiekimas numatytas centralizuotai – sužiedinant esamus d200 mm vandentiekio tinklus Justiniškių gatvėje su esamais d400 mm vandentiekio tinklais Justiniškių g. ir Lūžių g. sankryžoje, projektuojant ne mažesnio kaip d225 mm žiedinį vandentiekio tinklą; skirstomasis vandentiekio įvadas prisijungiamas nuo šio žiedinio tinklo. Prisijungimas prie vandentiekio tinklų bus galimas tik įvykdžius Viršuliškių rezervuaro rekonstrukcijos projektą. Lauko gaisrų gesinimas užtikrinamas nuo planuojamų antžeminių hidrantų ant žiedinio d225 mm vandentiekio (ne daugiau kaip vienas hidrantas ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Buitinės nuotekos nukreipiamos į esamus arba iškeliamus d200/d1200/d1500 mm nuotekų tinklus sklype ar šalia jo.

Paviršinių nuotekų tvarkymas. Pagal UAB „Grinda“ technines sąlygas (Nr. 25/976), paviršinės nuotekos nukreipiamos į planuojamą infiltracinį arba debito reguliavimo įrenginį, iš kurio momentinis išleidžiamų nuotekų debitas į esamus paviršinių nuotekų tinklus apribojamas iki 10 l/s.

Šilumos tiekimas. Pagal AB „Miesto gijos“ prisijungimo sąlygas (Nr. 25312), šiluma tiekama centralizuotai – prisijungiant prie kanalinių šilumos tiekimo tinklų Ø108 mm tarp šilumos kameros ŠK08334-10 ir pastato Rygos g. 10. Šilumos tinklų trasa nuo prijungimo taško iki planuojamo pastato šilumos punkto pagal statybos projekto sprendinius skiriasi nuo Detaliuoju planu numatytojo.

Elektros tiekimas. Pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygas (Nr. 26-E-6729), objektas prijungiamas nuo esamos transformatorinės TR-1368 žemos įtampos 0,4 kV kabelių linijomis (ne mažesnio kaip 240 mm² skerspjūvio). Transformatorinėje numatomas esamo galios transformatoriaus T-1 pakeitimas į 400 kVA ir T-2 transformatoriaus įgalinimas į tinklą. Nuo transformatorinės TR-1368 žemos įtampos skirstyklos 0,4 kV kabelių linijomis prijungiama komercinės apskaitos spinta su tranzitine dalimi (KS/KAS), įrengiama išorinėje sklypo ribos pusėje sklypų sandūroje. Kabelių linijų trasa per sklypą kadastro Nr. 0101/0029:399 atspindima šiuo koregavimu formuojamo servituto S3.5 ribose. Planuojamoms 0,4 kV kabelių linijoms taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos.

Esami magistraliniai tinklai. Koreguojamą teritoriją kerta esami tranzitiniai d1200 mm buitinių nuotekų ir d1500 mm paviršinių nuotekų tinklai, kuriems taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtajame skirsnyje nustatytos apsaugos zonos. Pasikeitus minėto įstatymo reikalavimams apsaugos zonų dydžiams, šių tinklų servitutų ribos atitinkamai siaurinamos.

3.3. Servitutai

Šiuo koregavimo projektu Detaliuoju planu nustatytų servitutų ribos sklypuose Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345) ir kadastro Nr. 0101/0029:399 keičiamos pagal naują inžinerinių tinklų trasų ir įvažiavimo gatvės elementų išdėstymą. Servitutų žymėjimas išlaikomas, kad būtų užtikrintas tęstinumas su Detaliojo plano pagrindiniu brėžiniu. Dalis anksčiau suplanuotų servituto ribų naikinamos, jų vietoje formuojamos naujos arba didinamos esamų servitutų dalys – taip, kad servitutų zonos tiksliai atitiktų faktinį inžinerinių tinklų trasų koridorių su Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyta apsaugos zona arba susisiekimo elementų (važiuojamoji dalis, pėsčiųjų takas, greta jų projektuojamos automobilių stovėjimo vietos) išdėstymą.

Kiekvieno keičiamo servituto plotų pokytis – esamas (anksčiau Detaliuoju planu suplanuotas) plotas, naikinamos ir naujai pridedamos (didinamos) dalys bei galutinis plotas – aprašytas prie kiekvieno servituto toliau. Pagrindiniame brėžinyje galutinė kiekvieno servituto riba žymima ištisine stora juoda linija, pridedama (didinama arba naujai formuojama) servituto dalis – mėlynu štrichu, o naikinama anksčiau suplanuoto servituto dalis – magenta spalvos štrichu; prie kiekvienos pridedamos ir naikinamos dalies nurodomas jos plotas (sutartiniai žymėjimai pateikti brėžinio legendoje).

Servitutai sklype Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345)

Servitutas S1.1, plotas 920 kv. m. Šiuo koregavimu didinamas esamo Detaliuoju planu nustatyto servituto plotas ir patikslinama jo riba. Esamas servituto plotas – 901 kv. m; pridedama viena 19 kv. m dalis, patikslinanti servituto ribą pagal susisiekimo elementų išdėstymą; galutinis plotas – 920 kv. m. Servituto turinys apima dviejų skirtingų tipų teises:

- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215);

- inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222).

Tarnaujantis daiktas – sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345). Viešpataujantys daiktai – sklypai, kuriems šis servitutinis kelias užtikrina patekimą: sklypas Justiniškių g. 87 (kadastro Nr. 0101/0029:346), valstybinės žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0029:398 ir sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399; bei planuojami inžineriniai tinklai kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausantys jų valdytojams.

Servitutas S1.2, plotas 158 kv. m. Šiuo koregavimu servituto riba ir plotas nekeičiami – esamas ir galutinis plotas 158 kv. m. Servituto turinys – kelio servitutas, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202). Tarnaujantis daiktas – sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345). Viešpataujantis daiktas – Lūžių parko teritorijos sklypas (kadastro Nr. 0101/0029:134) pėsčiųjų patekimui į jį užtikrinti.

Servitutas S1.3, plotas 2 047 kv. m. Šiuo koregavimu siauriamos esamo Detaliuoju planu nustatyto servituto ribos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 straipsnio 4 dalyje (2025 m. gegužės 15 d. įstatymo Nr. XV-199 redakcija, įsigaliojusi 2026 m. gegužės 1 d.) nustatytą 7 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies apsaugos zonos plotį, taikomą tranzitiniais d1200 mm buitinių nuotekų ir d1500 mm paviršinių nuotekų tinklams. Esamas servituto plotas – 2 510 kv. m; siaurinant apsaugos zoną naikinamos trys servituto dalys – 330, 37 ir 96 kv. m (iš viso 463 kv. m); galutinis plotas – 2 047 kv. m. Servituto turinys – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Tarnaujantis daiktas – sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345). Viešpataujantys daiktai – tranzitiniai d1200 mm buitinių nuotekų ir d1500 mm paviršinių nuotekų tinklai kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausantys jų valdytojams.

Servitutas S1.4, plotas 71 kv. m. Šiuo koregavimu koreguojamos esamo Detaliuoju planu nustatyto servituto ribos pagal patikslintas vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų atšakų trasas. Esamas servituto plotas – 38 kv. m; naikinama viena 14 kv. m dalis ir pridedama viena 47 kv. m dalis; galutinis plotas – 71 kv. m. Servituto turinys – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Tarnaujantis daiktas – sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345). Viešpataujantys daiktai – planuojamos vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų atšakos kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausančios jų valdytojams.

Servitutas S1.5, plotas 61 kv. m. Šiuo koregavimu formuojamas naujas servitutas (Detaliuoju planu šioje sklypo vietoje servitutas nebuvo nustatytas); visas 61 kv. m plotas yra naujai pridedamas, galutinis plotas – 61 kv. m. Servituto turinys – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Tarnaujantis daiktas – sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345). Viešpataujantys daiktai – planuojami šilumos perdavimo tinklai kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausantys jų valdytojui.

Servitutai sklype kadastro Nr. 0101/0029:399

Servitutas S3.1, plotas 1 437 kv. m. Šiuo koregavimu didinamas esamo Detaliuoju planu nustatyto servituto plotas ir patikslinama jo riba atsižvelgiant į statybos projekte numatomus papildomus susisiekimo elementus – pėsčiųjų takus, automobilių stovėjimo vietas ir kitus su patekimu susijusius sprendinius. Esamas servituto plotas – 743 kv. m; pridedamos trys servituto dalys – 42, 62 ir 590 kv. m (iš viso 694 kv. m); galutinis plotas – 1 437 kv. m. Servituto turinys apima dviejų skirtingų tipų teises:

- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215);
- inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222).

Tarnaujantis daiktas – sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399. Viešpataujantys daiktai – sklypai, kuriems šis servitutas užtikrina patekimą: sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345), sklypas Justiniškių g. 87 (kadastro Nr. 0101/0029:346) ir valstybinės žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0029:398; bei planuojami inžineriniai tinklai kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausantys jų valdytojams.

Servitutas S3.2, plotas 224 kv. m. Šiuo koregavimu tikslinamos esamo Detaliuoju planu nustatyto servituto ribos atsižvelgiant į statybos projekte patikslintus buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų sprendinius. Esamas servituto plotas – 278 kv. m; naikinamos dvi dalys – 47 ir 40 kv. m (iš viso 87 kv. m) – ir pridedamos dvi dalys – 15 ir 18 kv. m (iš viso 33 kv. m); galutinis plotas – 224 kv. m. Servituto turinys – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Tarnaujantis daiktas – sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399. Viešpataujantys daiktai – planuojami buitinių ir lietaus nuotekų tinklai kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausantys jų valdytojams.

Servitutas S3.3, plotas 187 kv. m. Šiuo koregavimu siaurinamos esamo Detaliuoju planu nustatyto servituto ribos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 straipsnio 4 dalyje (2025 m. gegužės 15 d. įstatymo Nr. XV-199 redakcija, įsigaliojusi 2026 m. gegužės 1 d.) nustatytą 7 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies apsaugos zonos plotį, taikomą tranzitiniais d1200 mm buitinių nuotekų ir d1500 mm paviršinių nuotekų tinklams. Esamas servituto plotas – 251 kv. m; siaurinant apsaugos zoną naikinama viena 64 kv. m dalis; galutinis plotas – 187 kv. m. Servituto turinys – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Tarnaujantis daiktas – sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399. Viešpataujantys daiktai – tranzitiniai d1200 mm buitinių nuotekų ir d1500 mm paviršinių nuotekų tinklai kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausantys jų valdytojams.

Servitutas S3.4, plotas 1 342 kv. m. Šiuo koregavimu servituto riba ir plotas nekeičiami – esamas ir galutinis plotas 1 342 kv. m. Servitutas nustatytas Detaliuoju planu palei Justiniškių gatvę kaip Justiniškių gatvę dubliuojantis servitutinis kelias, užtikrinantis patekimą iš Justiniškių gatvės į gretimus sklypus. Servituto turinys apima dviejų skirtingų tipų teises:

- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215);
- inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222).

Tarnaujantis daiktas – sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399. Viešpataujantys daiktai – sklypai, kuriems šis servitutinis kelias užtikrina patekimą iš Justiniškių gatvės: sklypas Justiniškių g. 89 (kadastro Nr. 0101/0029:345), sklypas Justiniškių g. 87 (kadastro Nr. 0101/0029:346) ir valstybinės žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0029:398; bei planuojami inžineriniai tinklai kaip nekilnojamojo turto objektai, priklausantys jų valdytojams.

Servitutas S3.5, plotas 105 kv. m. Šiuo koregavimu formuojamas naujas servitutas (Detaliuoju planu šioje sklypo vietoje servitutas nebuvo nustatytas); visas 105 kv. m plotas yra naujai pridedamas, galutinis plotas – 105 kv. m. Servituto turinys – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Tarnaujantis daiktas – sklypas kadastro Nr. 0101/0029:399. Viešpataujantis daiktas – planuojamas 0,4 kV elektros įvadas į sklypą Justiniškių g. 89 kaip nekilnojamojo turto objektas, priklausantis AB „Energijos skirstymo operatorius“.

3.4. Želdiniai

Koreguojamoje teritorijoje esantys želdiniai įvertinti rengiamo Justiniškių g. 89 statinio statybos projekto medžių būklės (arboristinio) vertinimo duomenimis; medžių lajų ir šaknų apsaugos zonų projekcijos bei būklės indeksai (nuo geros iki žuvusios būklės) perkelti į pagrindinį detaliojo plano

brėžinį. Didžioji medžių dalis telkiasi centrinėje sklypo (kadastro Nr. 0101/0029:345) dalyje bei palei esamo servitutinio kelio kraštą, t. y. už praplečiamų servitutų ribų.

Į naujai pridedamas servitutų dalis patenka tik pavienių medžių lajų ar šaknų apsaugos zonų fragmentai: į didinamą servituto S3.1 dalį – klevų K97 (Ø16), K106 (Ø19) ir K111 (Ø18) lajų bei šaknynų dalys ir ąžuolo A42 (Ø38, geros būklės) bei raudonojo ąžuolo RA40 (Ø28) šaknų apsaugos zonos; į naują servitutą S3.5 – klevų K88 (Ø22) ir K90 (Ø16) fragmentai. Visų šių medžių kamienai lieka už servitutų ribų.

Brandūs saugotini ąžuolai A42 (Ø38) ir RA40 (Ø28), kurių šaknų apsaugos zonos patenka į didinamą servitutą, išsaugomi ir pagrindiniame brėžinyje pažymimi atskiru žymėjimu su lajos bei šaknų apsaugos zona; inžinerinių tinklų bei susisiekimo elementų darbai jų prieigose atliekami taikant medžių apsaugos priemones, vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193. Kitų į servitutų zonas patenkančių medžių, kurių kamienai yra už servitutų ribų, tvarkymo – išsaugojimo, persodinimo ar šalinimo – sprendimai priimami statinio statybos projekto rengimo metu, įvertinus tikslas tinklų trasas; pagal statybos projekto sprendinius jų kirtimas nenumatomas. Saugotinių medžių šalinimui ar persodinimui gaunamas Vilniaus miesto savivaldybės leidimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206

3.5. Pastabos ir tekstiniai reglamentai

1. Teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimo supaprastinta tvarka sprendiniai taikomi tik žemės sklypams Justiniškių g. 89, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0029:345) ir kadastro Nr. 0101/0029:399.
2. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, detaliojo plano koregavimo projektu tikslinami inžinerinių tinklų koridoriai ir jiems funkcionuoti reikalingų servitutų ribos, formuojami nauji servitutai bei tikslinamos kelio servituto ribos. Konkretūs inžinerinių tinklų techniniai sprendiniai detalizuojami statybos projekto rengimo stadijoje pagal eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo sąlygas.
3. Sprendiniai atitinka aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų nuostatas.
4. Detaliuoju planu (TPD Nr. T00055380, pakoreguotu TPD Nr. K-VT-13-24-631) nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis ir intensyvumas, statybos zona, statybos riba ir kt.) šiuo koregavimu nekeičiami. Koregavimas nekeičia anksčiau nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai ir užtikrina darnų teritorijos vystymąsi.
5. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti ant J. Šalkausko personalinės įmonės (matininkas J. Šalkauskas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 1GKV-1108) parengto M 1:500 topografinio plano, suderinto ir integruoto į Topografinės, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinę sistemą (TIIS): pradinė plano redakcija (2025 m. spalio 6 d., prašymo Nr. TIIS1-20251010-069097) suderinta 2025 m. spalio 22 d., patikslinta redakcija (2026 m. kovo 31 d., prašymo Nr. TIIS1-20260401-015730) suderinta 2026 m. balandžio 10 d.
6. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus detalizuojamas statybos projekto rengimo stadijoje pagal eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo sąlygas. Kol neparengtas statybos projektas ir neiškelti

inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

7. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.
8. Koreguojamoje teritorijoje esantys medžiai įvertinti pagal statinio statybos projekto medžių būklės (arboristinių) vertinimą; medžių grafinis vertinimas perkeltas į pagrindinį brėžinį. Į praplečiamus ir naujai formuojamus servitutus patenka tik pavienių medžių lajų ir šaknų apsaugos zonų fragmentai. Brandūs saugotini ąžuolai A42 ir RA40 išsaugomi ir brėžinyje pažymėti atskiru žymėjimu. Kitų medžių tvarkymas (išsaugojimas, persodinimas ar šalinimas) sprendžiamas statinio statybos projekto rengimo metu; saugotinių medžių šalinimui ar persodinimui gaunamas Vilniaus miesto savivaldybės leidimas (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-87).

4. SVEIKATOS APSAUGA

Detaliojo plano koregavimo projektu nekeičiamas teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis ir intensyvumas. Nekoreguojama statybos zona ir statybos riba, todėl planuojamų statinių išdėstymas, jų mastai ir parametrai išlieka tokie patys, kokie nustatyti Detaliajame plane. Atitinkamai nekeičiami numatytos ūkinės veiklos mastai ir pobūdis.

Atsižvelgiant į tai, koregavimo sprendiniai įtakos visuomenės sveikatos apsaugai neturės. Nesukuriama naujų veiksmų, galinčių daryti poveikį sveikatai (triukšmo, oro taršos, kvapų, elektromagnetinio lauko ar kitų), nekeičiamas susisiekimo srautų pobūdis, nesikeičia poveikis gretimoms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms. Detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sveikatos apsaugos reikalavimai išlieka taikytini.

Koreguojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytas sanitarinės apsaugos zonas; joje nenumatoma vykdyti veiklos, kuriai būtų reikalinga tokia zona nustatyti. Geriamojo vandens tiekimas numatytas iš centralizuotų miesto tinklų. Aplink koreguojamą teritoriją nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015. Statybos projekto rengimo stadijoje, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, turės būti užtikrinti pastatų normatyvinės insoliacijos rodikliai, automobilių stovėjimo aikštelių norminiai atstumai nuo gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų bei dirvožemio užterštumo ribinės vertės pagal HN 60:2015.

5. GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo projektu nekoreguojama statybos zona ir statybos riba, nekeičiamas pastatų leidžiamasis aukštis, užstatymo tankis ir intensyvumas, ūkinės veiklos pobūdis ir mastai. Atsižvelgiant į tai, koregavimo sprendiniai gaisrinės saugos sąlygoms įtakos neturės. Nesikeičia gaisro plitimo į gretimus statinius rizika, priešgaisrinių atstumų reikalavimai, gaisrinės technikos privažiavimo prie pastatų sąlygos ar lauko gaisrinio vandentiekio poreikis. Detaliuoju planu nustatyti gaisrinės saugos sprendiniai išlieka taikytini.

Lauko gaisrų gesinimas užtikrinamas nuo planuojamų antžeminių hidrantų, įrengiamų ant Detaliuoju planu suplanuoto žiedinio d225 mm vandentiekio (25 l/s, ne daugiau kaip vienas hidrantas ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Privažiavimui gaisrinei technikai naudojamos motorizuoto susisiekiimo gatvės ir keliai, įskaitant Detaliuoju planu suplanuotą Justiniškių gatvę dubliuojantį servitutinį kelią; šio kelio ribos šiuo koregavimu tikslinamos, tačiau kelio funkcija ir parametrai išlaikomi. Artimiausia valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos I-oji komanda (R. Jankausko g. 2), važiavimo atstumas iki koreguojamos teritorijos – apie 3,63 km, ugniagesių atvykimo ir pasirengimo gesinti laikas – apie 9 min.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų lauko sienų, prevencinės priemonės bei tikslūs gaisrinių hidrantų kiekiai ir vietos nagrinėjami statybos projekto rengimo stadijoje, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338, galiojanti suvestinė redakcija).