



VILNIAUS
VYSTYMO
KOMPANIJA

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

SKLYPO LENTVARIO G. 1E (KADASTRO NR. 7937/0002:324) IR ŠALIA ESANČIOS TERITORIJOS DETALUSIS PLANAS

Projekto Nr.

VP-24-181

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA**

Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“

Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius. Tel. +370 687 66 000.
Kodas Juridinių asmenų registre 120750163

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

**KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO
DOKUMENTAS**

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2025-02-06



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:



TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ.....	3
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė.....	3
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	4
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos.....	5
3.	SPRENDINIAI	5
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	5
3.2.	TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams	7
3.3.	Paveldosaugos dalis	8
3.4.	Gaisrinė sauga.....	8
3.5.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas	8
3.6.	Inžinerinė infrastruktūra	9
4.	PRIEDAI.....	10
4.1.	Foto fiksacijos	10

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Sklypo Lentvario g. 1E (kadastro Nr. 7937/0002:324) ir šalia esančios teritorijos detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento numeris: K-VT-13-23-977.

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

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, Šeimyniškių g. 19, LT-09200 Vilnius.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023 m. lapkričio 6 d. potvarkis Nr. 955-1213/23; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. lapkričio 21 d. įsakymas Nr. 30-2671/23.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: suformuoti sklypus laisvos nesuformuotos valstybinės žemės teritorijoje, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas, esant poreikiui performuoti žemės sklypus, pripirkti ir paimiti visuomenės poreikiams upių vientisumui užtikrinti.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 2) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 3) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 4) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-12-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG306799;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2024-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22740009;
- 3) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-09-03 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22812575;
- 4) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2024-09-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23298885;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-09-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23291933;
- 6) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-09-03 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22814296;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-09-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22755691;
- 8) Telia Lietuva, AB 2024-09-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22788038;
- 9) UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-09-04 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22857034;
- 10) UAB „Grinda“ 2024-09-03 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22808921;
- 11) AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-09-05 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22940094;
- 12) Valstybinės miškų tarnybos 2025-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29192621;
- 13) Lietuvos kariuomenės 2025-02-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30162757.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 20 arų planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Grigiškių seniūnijos centrinėje dalyje. Planuojama teritorija rytų kryptimi ribojasi su E kategorijos pėsčiųjų taku ir užtvanka, pietryčių kryptimi – su B kategorijos Lentvario g., šiaurės kryptimi – su Vokės upe, pietų ir vakarų kryptimi – su lopšeliui-darželiui „Pelėdžiukas“ skirtu sklypu, šiaurės vakarų kryptimi – su laisvos valstybinės žemės plotu (toliau – Planuojama teritorija). Dėl Planuojamą teritoriją ribojančių objektų, natūralių kliūčių ir kitų teritorijų ribų, planuojamos teritorijos ir nagrinėjamos teritorijos ribos sutampa. Planuojamą teritoriją sudaro 3 kitos paskirties žemės sklypai, kurių dviem yra nustatytas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, o likusiam, žemės

naudojimo būdas nenumatytas. Viename iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypų yra esami Vokės užtvankos hidroelektrinės statiniai, transformatorių pastotė, kitame – buitinių nuotekų siurblynė. Sklype, kuriam nėra nustatytas žemės naudojimo būdas, yra pakloti požeminiai inžinerinės infrastruktūros tinklai. Likusioje Planuojamos teritorijos dalyje, kurioje nėra suformuoti žemės sklypai, yra įrengta modulinė transformatorinė, pakloti požeminiai inžinerinės infrastruktūros tinklai, įrengti įvažiavimai į hidroelektrinės sklypą, bei besiribojančio lopšelio-darželio „Pelėdžiukas“ sklypą. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra paklotų elektros tiekimo, viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros, šilumos perdavimo, vandens tiekimo, buitinių, paviršinių nuotekų požeminiai tinklai. Gretimoje aplinkoje, šiauriau Planuojamos teritorijos, teka Vokės upė, greta vyrauja gamtinė aplinka – upės krantai abipus Lentvario g., apaugę medžiais, yra įrengti ir išvaikščioti takai. Piečiau Planuojamos teritorijos yra lopšelio-darželio 2 aukštų pastatai su vaikų žaidimų aikštelėmis ir įrenginiais, kitapus Lentvario g. yra buvusio pastato pamatai. Kiek toliau pietų ir vakarų kryptimis prasideda individualių namų gyvenamieji kvartalai, kuriuose dominuoja 1-2 aukštų mūriniai pastatai su šlaitiniais stogais. Šiauriau Vokės upės yra viena iš pagrindinių šalies susisiekimo arterijų – magistralinis kelias Vilniaus – Kaunas (A1/E85), bei jį dubliuojanti Vilniaus g. Šiauriau šio magistralinio kelio yra paminėtina kaimynystė – Grigiškių popieriaus fabrikas. Pastarojo fabriko reikmėms, prieš 100 metų, buvo pastatyta greta Planuojamos teritorijos esanti užtvanka, tiekusi fabrikui elektrą. Dėl esamos užtvankos susidariusio tvenkinio, dėl nepriežiūros, būklė prastėja, kaupiasi dumblas, dėl ko šio tvenkinio būklė yra kritinė, nyksta joje besiveisiančios žuvys. Dėl sulėtėjusios bei dumbležiančio vandens vietos gyventojai praranda upės teiktiną rekreacinę naudą.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, tačiau Planuojama teritorija šiaurės rytine dalimi ribojasi su nekilnojamojo kultūros paveldo objektu – Grigiškių akveduko statiniu (unikalus objekto kodas 14741), kurio vertingųjų savybių pobūdis yra inžinerinis (lemiantis reikšmingumą, retas). Ši nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė yra ilga (virš 800 metrų ilgio), apimanti akveduką, vakarinio, vadinamu Mažuoju, kanalo užtvanką ir pralaidą per Vokės upę, bei rytinio, vadinamu Didžiuoju, kanalo užtvankos liekanas. Pati Planuojama teritorija ribojasi su Mažojo kanalo užtvanka ir pralaida.

Planuojamoje teritorijoje ar greta jos saugomų gamtinių teritorijų nėra. Pačioje Planuojamoje teritorijoje auga 10 medžių: 5 eglės, 4 beržai bei 1 obelis. Taip pat teritorijos centrinėje dalyje yra nudžiūvusi (žuvusi) eglė. Pati Planuojama teritorija yra nuožulnaus reljefo, žemėjančio šiaurine kryptimi link Vokės upės. Reljefo altitudė kinta nuo 95 m virš jūros lygio pietinėje Planuojamos teritorijos dalyje iki kiek mažiau nei 89 m virš jūros lygio šiaurinėje dalyje, ties užtvanka. Visa Planuojama teritorija patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą. Maža dalis Planuojamos teritorijos šiaurinės dalies pažymėta, kaip patenkanti į mažos, vidutinės ir didelės tikimybės potvynių grėsmės teritoriją. Tačiau šioje dalyje šiuo metu yra esamos hidroelektrinės mūrinis pastatas, kurio paskirtis yra susijusi su tiesioginiu vandens naudojimu, todėl potvynių rizika šiam pastatui netaikytina. Ateityje numačius hidroelektrinės pastato pertvarką ar griovimą, šioje vietoje potvynių rizika turėtų būti permodeliuota įvertinus Vokės upės pakrantės ir šlaitų sutvarkymą, įrengimą (pastato griovimo atveju).

Planuojama teritorija ir su ja besiribojanti aplinka yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu gana gerai išvystytoje teritorijoje, joje ir greta jos yra esami elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumos tiekimo centralizuoti tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra buitinių nuotekų siurblynės statyns, modulinė transformatorinė.

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

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (toliau – Bendrasis planas), sprendimais Planuojamoje teritorijoje suplanuota Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona Nr. KVO-5-1, kurioje galimi kitos (KT) paskirties bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), atskirųjų želdynų teritorijų (E), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdai. Ši funkcinė zona nėra užstatoma, jai nėra nustatyti statybos reglamentai. Funkcinei zonai ar jos daliai taikomi 32, 33, 34, 35 tekstiniai reglamentai.

Planuojamai teritorijai ar jos daliai taikomų tekstinių reglamentų aprašymas:

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

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

34 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

35 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Vertinant Gamtinio karkaso schemas, Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos migracijos koridorių. Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje yra gamtinio karkaso geomorfologinis elementas - salpinė terasa, šiaurine dalimi besiribojanti su Vokės upės kranto linija, o Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje yra sausaslėnis, apimantis ir gretimas piečiau esančias teritorijas. Planuojamoje teritorijoje gamtinis karkasas yra priskirtas pažeistam geoekologiniam potencialui.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas Planuojamoje teritorijoje sprendiniai nėra suplanuoti, greta jos esanti Lentvario g. yra pažymėta kaip esama B kategorijos be skiriamosios juostos, taip pat greta Planuojamos teritorijos šiaurinės dalies yra pažymėtas esamas transportinis tiltas. Šiauriau yra esamas Vilnius-Kaunas-Klaipėda magistralinis kelias. Greta Planuojamos teritorijos yra pažymėtos dvi dviračių trasų rūšys: planuojama pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa, besitęsianti nuo Kauno Vokės g., Lentvario g. per Vokės upę bei nusisukanti per rytų kryptimi esantį parkelį link Kovo 11-osios g. į Grigiškių centrinę dalį. Kita dviračių trasų rūšis yra planuojama vietinė (F) dviračių trasa, Lentvario g. besijungianti nuo prieš tai minėtosios, ir besitęsianti pietų kryptimi. Greta Planuojamos teritorijos yra esama viešojo transporto linija, Planuojama teritorija patenka į viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją.

Vertinant Inžinerinės infrastruktūros schemas greta Planuojamos teritorijos esančioje Lentvario g. yra pažymėti siūlomi pastatyti paviršinių nuotekų tinklai, o ties Vokės upe – siūloma pastatyti paviršinių nuotekų valykla su taršos monitoringo mazgu.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Nagrinėjamoje teritorijoje naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo conceptualiosios dalies projekte Planuojamoje teritorijoje pažymėta planuojama paviršinių nuotekų valykla, bei Lentvario g. iki planuojamos valyklos planuojami paviršinių nuotekų tinklai. Planuojama teritorija patenka į planuojamą paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros baseiną Nr. 189.

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą Planuojamoje teritorijoje ir greta jos sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Planuojama teritorija patenka į aukšto rekreacinio potencialo (R3) intensyviai naudojimui įrengiamus želdynus (N1). Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: artimos aplinkos (a), bendroji rekreacija (b). Visa Planuojama teritorija patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 231.

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 20 arų planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Grigiškių seniūnijos centrinėje dalyje. Planuojama teritorija rytų kryptimi ribojasi su E kategorijos pėsčiųjų taku ir užtvanka, pietryčių kryptimi – su B kategorijos Lentvario g., šiaurės kryptimi – su Vokės upe, pietų ir vakarų kryptimi – su lopšeliui-darželiui „Pelėdžiukas“ skirtu sklypu, šiaurės vakarų kryptimi – su laisvos valstybinės žemės plotu (**toliau – Planuojama teritorija**).

Sklypas Nr. 1 formuojamas apjungiant esamus sklypus, kurių kadastro Nr. **7937/0002:0324** (sklypo dalis Nr. **1a**), bei **7937/0002:0202** (sklypo dalis Nr. **1b**), bei prie jų prijungiant laisvą valstybinę žemę, esančią tarp sklypo kad. Nr. 7937/0002:0202 bei sklypo kad. Nr. 7937/0002:0288 (sklypo dalis Nr. **1c**), bei prijungiant laisvą valstybinę žemę, esančią tarp sklypo kad. Nr. 7937/0002:0202 bei Lentvario g. raudonųjų linijų (sklypo dalis Nr. **1d**). Sklypo dalis Nr. **1c** prilyginama įsiterpusiam sklypui, kadangi, vadovaujantis LR žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalimi, prie šios laisvos valstybinės žemės nėra galimybės suformuoti privažiavimo. Sklypo dalis Nr. **1d** prilyginama įsiterpusiam sklypui, kadangi šis žemės plotas prilyginamas siaurai juostai. Sklypui Nr. 1 nustatomas kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijų (BZ) žemės naudojimo tipas, pagrindinis bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) žemės naudojimo būdas, bei papildomas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) žemės naudojimo būdas. Papildomas I1 žemės naudojimo būdas šiame sklype nustatomas dėl Bendrajame plane šioje vietoje siūlomos pastatyti paviršinių nuotekų valyklos su taršos monitoringo mazgu. Sklypui statybos reglamentai nenustatomi, suplanavus poreikį, sklype numatyta galimybė statyti inžinerinį statinį – paviršinių nuotekų valyklą su taršos monitoringo mazgu. Šiuo metu sklype esantys hidroelektrinės statiniai planuojami paimti visuomenės poreikiams bei nugriauti, o su šiais statiniais susiję inžinerinės infrastruktūros tinklai, paėmus visuomenės poreikiams -



demontuojami. Hidroelektrinės statinius planuojama nugriauti dėl dirbtinio tvenkinio dumblių, siekiant atkurti natūralią upės vagą ir atlaisvinti lašišinių žuvų migracijos kelius. Atkūrus natūralią upės vagą bus galimybė sukurti rekreacinę teritoriją aplinkiniams gyventojams. Demontuojant hidroelektrinės statinius privalu įvertinti greta esančio nekilnojamojo kultūros paveldo objekto – Grigiškių akveduko statinio (unikalus objekto kodas 14741) vertingąsias savybes, galimą poveikį joms, ieškoti poveikį mažinančių sprendimų. Įvažiavimas į sklypą numatomas per sklype Nr. 2 formuojamą servitutą Nr. 2S1, įvažiavimas skirtas tik sklypo aptarnaujančiam transportui. Sklype taip pat formuojamas servitutas Nr. 1S1, skirtas aptarnaujančio transporto privažiavimui prie planuojamo sklypo Nr. 4.

Sklypas Nr. 2 formuojamas įvertinus esamus pravažiavimus prie besiribojančių sklypų, inžinerinės infrastruktūros tinklų išdėstymą. Sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijų (BZ) žemės naudojimo tipas, pagrindinis susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdas, bei papildomas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) žemės naudojimo būdas. Papildomas I1 žemės naudojimo būdas nustatomas dėl šiam sklype esamo elektros tinklų inžinerinio statinio – modulinės transformatorinės, tam tikslui formuojant atskirą reglamentinę zoną Nr. 2R2. Šioje reglamentinėje zonoje statybos riba ir statybos zona tapatinama su esamo inžinerinio statinio išorine riba, kas atitinka reglamentinės zonos teritoriją. Šioje reglamentinėje zonoje statybos reglamentai nustatomi įvertinus esamo inžinerinio statinio rodiklius: didžiausias leistinas statinių aukštis 1 aukštas, 3 metrai nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas užstatymo tankis 100 proc., didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1. Esamas statinių aukštis nustatytas naudojantis LiDAR skenavimo duomenimis. Šioje reglamentinėje zonoje galimas pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų (pi) užstatymo tipas. Likusioje sklypo dalyje, kurioje nustatoma reglamentinė zona Nr. 2R1, statybos reglamentai nenustatomi. Sklypui nustatomas 20 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis nuo sklypo teritorijos. Atsižvelgiant į sklype esamus privažiavimus prie Planuojamoje teritorijoje esančio sklypo Nr. 3, prie formuojamo sklypo Nr. 1 bei prie su Planuojamos teritorijos pietvakarine dalimi besiribojančio sklypo, kurio kadastro Nr. 7937/0002:0288, sklype Nr. 2 formuojamas kelio servitutas Nr. 2S1 su teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Sklypo Nr. 3 ribos atitinka esamo sklypo, kurio kadastro Nr. 7937/0002:1459, ribas. Sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijų (BZ) žemės naudojimo tipas, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1) žemės naudojimo būdas. Sklypui žemės naudojimo tipas (TI), žemės naudojimo būdas I1, kaip ir kiti reglamentai, nustatomi įvertinus sklype esamą inžinerinį statinį – buitinių nuotekų siurblinę. Sklypui nustatomas didžiausias leistinas statinių aukštis 1 aukštas, 4 metrai nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas užstatymo tankis 70 proc., didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.7, pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų (pi) užstatymo tipas. Esamas statinių aukštis nustatytas naudojantis LiDAR skenavimo duomenimis. Sklype statybos zona nustatoma įvertinus esamo inžinerinio statinio išorines antžeminių atitvarų ribas. Sklypui nustatomas 20 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis nuo sklypo teritorijos. Įvažiavimas į sklypą numatomas per sklype Nr. 2 formuojamą servitutą Nr. 2S1, įvažiavimas skirtas tik sklypo aptarnaujančiam transportui.

Sklypas Nr. 4 formuojamas įvertinus esamo, į Planuojamą teritoriją patenkančio valstybinės reikšmės miško ribas. Valstybinės reikšmės miškas yra priskirtas IIA rekreacinių miškų grupei. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 33 punktu „*Jei į funkcinę zoną, kurioje galima statyba, patenka įsiterpę valstybinės reikšmės miškai, veiklą juose reglamentuoja Miškų įstatymas.*“, kur LR miškų įstatymo 11 straipsnis „*Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis*“ išvardinti išimtiniai atvejai dėl miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis. Įvertinus faktą, kad nėra teisės aktais, teritorijų planavimo dokumentais ar raštiškai išreikštas poreikis miško žemę paversti kitomis naudmenomis pagal LR miškų įstatymo 11 straipsnyje išvardintus atvejus, bei įvertinus faktą, kad nagrinėjamas miškas tęsiasi vakarų ir šiaurės kryptimis per besiribojantį sklypą iki Vokės upės pakrantės ir driekiasi toliau vakarų kryptimi, į Planuojamą teritoriją patenkančio ruožo išmiškinimas nėra tikslingas, dėl to sklypas priskirtinas Miškų ir miškingų teritorijų funkciniai zoni, sklypui nustatoma miškų ūkio paskirties žemės (M) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, rekreacinių miškų sklypų (M2) žemės naudojimo būdas. Šiuo atveju turi būti taikomas Bendrojo plano aiškinamojo rašto 12 punktas „*BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas <...>*“. Šiuo atveju želdynų plotas nėra mažinamas, paliekamas koks yra. Sklypui statybos reglamentai nenustatomi. Įvažiavimas į sklypą numatomas per sklype Nr. 2 formuojamą servitutą Nr. 2S1, įvažiavimas skirtas tik sklypo aptarnaujančiam transportui.

Planuojamoje teritorijoje esami medžiai auga sklypuose Nr. 1, 2, 4. Medžiai pagal rūšis yra mišrūs, auga tiek eglės, tiek beržai. Aktualių medžių, patenkančių į sklypą Nr. 1, kuriame planuojamas esamų statinių demontavimas, vieta pažymėta pagrindiniame brėžinyje, o medžių rūšys ir kamienų skersmenys aprašyti pagrindiniame brėžinyje pateikiamoje medžių inventORIZACINĖJE lentelėje. Medis, pažymėtas numeriu 6 (eglė) yra žuvęs (nudžiūvęs), dėl to šį medį siūloma šalinti. Sklype Nr. 1 planuojant paviršinių nuotekų valymo įrenginius su taršos monitoringo mazgu, rekomenduojama šių įrenginių vietą parinkti įvertinus esamų medžių lokaciją nekenkiant jiems. Medžius, esančius netinkamoje vietoje būsimų statinių ar kietųjų dangų atžvilgiu, bei nesant galimybės numatyti kitokį inžinerinį sprendimą, siūloma persodinti į augimui palankią vietą, kuri turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu. Sklypuose esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus statinių išdėstymą

ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Kadangi Planuojamoje teritorijoje statybos zona nustatoma esamiems statiniams, naujų pastatų statyba neplanuojama, statybos linija Planuojamoje teritorijoje nenustatoma.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, sklypas Nr. 1, kaip bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos sklypas, bei sklypas Nr. 4, kaip rekreacinių miškų sklypas, suformuos žaliąją jungtį su šiauriau esančia Vokės upės pakrante, bei šiaurės vakarų kryptimi esančiu valstybinės reikšmės mišku. Planuojamoje teritorijoje dviračių takų tiesimas neplanuojamas. Planuojamoje teritorijoje paliekama transporto jungtis su piečiau esančia ugdymo įstaiga, tam tikslui formuojamas servitutas Nr. 2S1. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, sklypuose Nr. 1, 2 ir 4 gali būti įrengti pėsčiųjų takai link šiauriau esančios Vokės upės pakrantės. Tam tikslui turi būti parengtas atskiras projektas.

Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos zonos; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos; Potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos. Konkreti formuojamam sklypui nustatoma apsaugos zona įvardinta pagrindinio brėžinio reglamentinėje lentelėje.

Sklypuose, patenkančiuose į Bendrojo plano brėžinyje „*Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai*“ pažymėtą salpinę terasą, bei juose planuojant pastatų, statinių, inžinerinių statinių statybą, turi būti taikomi Bendrojo plano aiškinamojo rašto 72 punkte išdėstyti reikalavimai:

72.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose salpinėse terasose laikomasi principinės nuostatos: gamtinių elementų – tiek, kiek galima, dirbtinių – tiek, kiek būtina:

72.2.1. galima įrengti pliažus, būtinuosius hidrotechninius statinius, prieplaukas; įvertinus potvynių poveikį, įrengiami viešieji takai-jungtys. Galimas pakrantės tvirtinimas, išlaikant esamus lėkštus šlaitus, bioinžineriniams metodams teikiama pirmenybė. Reguluojamas savaiminis užžėlimas. Želdinimas – vietiniais potvynius pakenčiančiais augalais (karklais, meldais ir kt.);

72.2.2. intensyviausio naudojimo potencialą turinčiose salpinių terasų atkarpose galimas „kietojo kranto“ krantinės įrengimas, nesiaurinant upės vagos, prieiga prie vandens įrengiama plačiomis pakopomis;

72.2.3. naujų pastatų statyba galima tik parengus vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, kurių apimtyje privalo atlikti hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizes. Užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą. Statytojas prisiima visą riziką dėl galimos žalos nuo potvynių / poplūdžių.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo „E“ apsaugos zoną, esamiems statiniams nustatomoje statybos zonoje nustatoma pastatų ar statinių didžiausia leistina absoliutinė aukščio altitudė 98.5 m virš jūros lygio, kas neviršija VĮ Transporto kompetencijų agentūros nustatytos 281 metrų absoliutinės altitudės (aukščio), dėl ko esami ar numatomi nauji statiniai, nauji želdiniai neturės neigiamos įtakos aviacijai bei krašto apsaugai. Planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinių statyba neplanuojama.

3.2. TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendiniais Planuojama teritorija patenka į intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną Nr. KVO-5-1. Bendruoju planu nustatyti reglamentai bei reikalavimai analizuoti aiškinamojo rašto 2.2.1. dalyje. Kadangi funkcinėje zonoje Nr. KVO-5-1 nėra nustatyti statybos reglamentai, sklypuose Nr. 2, 3 statybos reglamentai nustatomi pagal esamus statinius, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 17 punktą: „*Jeį esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius.*“

Ties sklypo Nr. 1 šiaurine dalimi funkcinės zonos Nr. KVO-5-1 ribos tikslinamos vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 12 punktu „*BP pažymėtos funkcinų zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinų zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas <...>*“. Minėtos funkcinės zonos ribos tikslinamos įvertinus esamą Vokės upės krantinę, bei esamų pastatų, besiribojančių su Vokės upe, išsidėstymą. Funkcinės zonos ribos tikslinamos įtraukiant į ją esamus pastatus. Funkcinei Zonai Nr. KVO-5-1 yra nustatytas intensyviai naudojamų

želdynų funkcinė zona, dėl aprašyto tikslinimo didėja šios zonos plotas, atitinkamai didėja ir želdynams skirtos teritorijos plotas, kas atitinka Bendrojo plano sprendinius.

Žemės naudojimo būdai, nustatyti Bendrojo plano funkcinėje zonoje, atitinka detaliojo plano sprendiniais formuojamiems sklypams nustatytus žemės naudojimo būdus. Įvertinus formuojamuose sklypuose esamus inžinerinės infrastruktūros statinius, aprašytus aiškinamojo rašto 3.1. dalyje, bei Bendrojo plano planuojamą paviršinių nuotekų valyklą, sklypams nustatomas Bendrojo planu nenurodytas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1) žemės naudojimo būdas. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 25 punktu „Žemės sklypams gali būti nustatomi ir kiti, BP nenurodyti, žemės naudojimo būdai, kai jų poreikis susijęs su savivaldybės ar valstybės funkcijoms užtikrinti reikalingos infrastruktūros plėtra, taip pat su poreikiu tobulinti ir vystyti teritorijų susisiekimo bei inžinerinę infrastruktūrą: inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros objektams <...>“, detaliojo plano suplanuoti sprendiniai atitinka Bendrojo plano sprendinius.

Sklypui Nr. 4 nustatomas Bendrojo planu šiai teritorijai nesuplanuotas miškų ir miškingų teritorijų žemės naudojimo tipas, bei rekreacinių miškų žemės naudojimo būdas dėl sekančio motyvo: vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 33 punktu „*Jeį į funkcinę zoną, kurioje galima statyti, patenka įsiterpę valstybinės reikšmės miškai, veiklą juose reglamentuoja Miškų įstatymas.*“, kur LR miškų įstatymo 11 straipsnis „*Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis*“ išvardinti išimtiniai atvejai dėl miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis. Įvertinus faktą, kad nėra teisės aktais, teritorijų planavimo dokumentais ar raštiškai išreikštas poreikis miško žemę paversti kitomis naudmenomis pagal LR miškų įstatymo 11 straipsnyje išvardintus atvejus, bei įvertinus faktą, kad nagrinėjamas miškas tęsiasi vakarų ir šiaurės kryptimis per besiribojantį sklypą iki Vokės upės pakrantės ir driekiasi toliau vakarų kryptimi, į Planuojamą teritoriją patenkančio ruožo išmiškinimas nėra tikslingas, dėl to sklypas priskirtinas Miškų ir miškingų teritorijų funkcinei zonai, sklypui nustatoma miškų ūkio paskirties žemės (M) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, rekreacinių miškų sklypų (M2) žemės naudojimo būdas. Šiuo atveju turi būti taikomas Bendrojo plano aiškinamojo rašto 12 punktą „*BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas <...>*“. Šiuo atveju želdynų plotas nėra mažinamas, paliekamas koks yra. Įvertinus visą tai, sklypo Nr. 4 teritorija priskirtina miškų ir miškingų teritorijų funkcinei zonai.

Vertinant bendrojo planu siūlomą statyti paviršinių nuotekų valyklą su taršos monitoringo mazgu, sklype Nr.1 yra nustatomas papildomas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1) žemės naudojimo būdas.

3.3. Paveldosaugos dalis

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, tačiau Planuojama teritorija šiaurės rytine dalimi ribojasi su nekilnojamojo kultūros paveldo objektu – Grigiškių akveduko statiniu (unikalus objekto kodas 14741), kurio vertingųjų savybių pobūdis yra inžinerinis (lemiantis reikšmingumą, retas). Ši nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė yra ilga (virš 800 metrų ilgio), apimanti akveduką, vakarinio, vadinamu Mažuoju, kanalo užtvanką ir pralaidą per Vokės upę, bei rytinio, vadinamu Didžiuoju, kanalo užtvankos liekanas. Patį Planuojama teritorija ribojasi su Mažajo kanalo užtvanka ir pralaida.

Demontuojant hidroelektrinės statinius privalu įvertinti greta esančio nekilnojamojo kultūros paveldo objekto – Grigiškių akveduko statinio (unikalus objekto kodas 14741) vertingąsias savybes, galimą poveikį joms, ieškoti poveikį mažinančių sprendimų. Rengiant projektą ir/ar atliekant demontavimo ir/ar aplinkos tvarkymo darbus rekomenduojamas atestuoto paveldosaugos specialisto dalyvavimas. Rengiant projektą privalu vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo įstatymo nuostatomis, bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

3.4. Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvary įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 5-oji komanda, adresu Kirtimų g. 37, Vilniuje, esanti ~13.5 km atstumu nuo Planuojamos teritorijos.

3.5. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Įvažiavimas į Planuojamoje teritorijoje esamus ir naujai formuojamus sklypus numatomas iš B kategorijos Lentvario g. Įvažiavimo vieta yra esama, jos neketinama keisti, kadangi šiuo įvažiavimu naudojasi ir su Planuojama teritorija besiribojanti ikimokyklinio ugdymo įstaiga – lopšelis-darželis „Pelėdžiukas“. Dėl to Planuojamoje teritorijoje formuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 2, jame

nustatomas kelio servitutas Nr. 2S1 su teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Šis servitutas taip pat skirtas aptarnaujančio transporto privažiavimui prie sklypų Nr. 1, 3, 4. Analogiškas servitutas Nr. 1S1 formuojamas sklype Nr. 1 – skirtas aptarnaujančio transporto privažiavimui prie planuojamo sklypo Nr. 4.

Greta Planuojamos teritorijos esančią Lentvario g. yra esamas viešojo maršrutinio transporto maršrutas, piečiau, prie Lentvario ir Šaltinio g. sankryža – viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos, apsisukimo aikštelė.

Techninio projekto rengimo metu privalu vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės turi būti planuojamos vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir 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“.

Vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 m. birželio 5 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. eA-924-1047/2024, Detaliojo plano sprendiniams Vilniaus gatvių standarto rekomendacijos netaikomos.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Planuojamos teritorijos yra įrengti elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai, Planuojamoje teritorijoje yra įrengti inžineriniai statiniai: buitinių nuotekų siurblinė ir modulinė transformatorinė. Esamos hidroelektrinės statinius ir su ja susijusius įrenginius bei inžinerinės infrastruktūros tinklus numatoma demontuoti. Įrengiant paviršinių nuotekų valyklą su taršos monitoringo mazgu, bei suprojektavus šiam inžinerinės infrastruktūros statiniui reikalingus tinklus, tinklams turi būti nustatytos apsaugos zonos, esant būtinumui, turi būti suformuoti servitutai. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

4. PRIEDAI
4.1. Foto fiksacijos

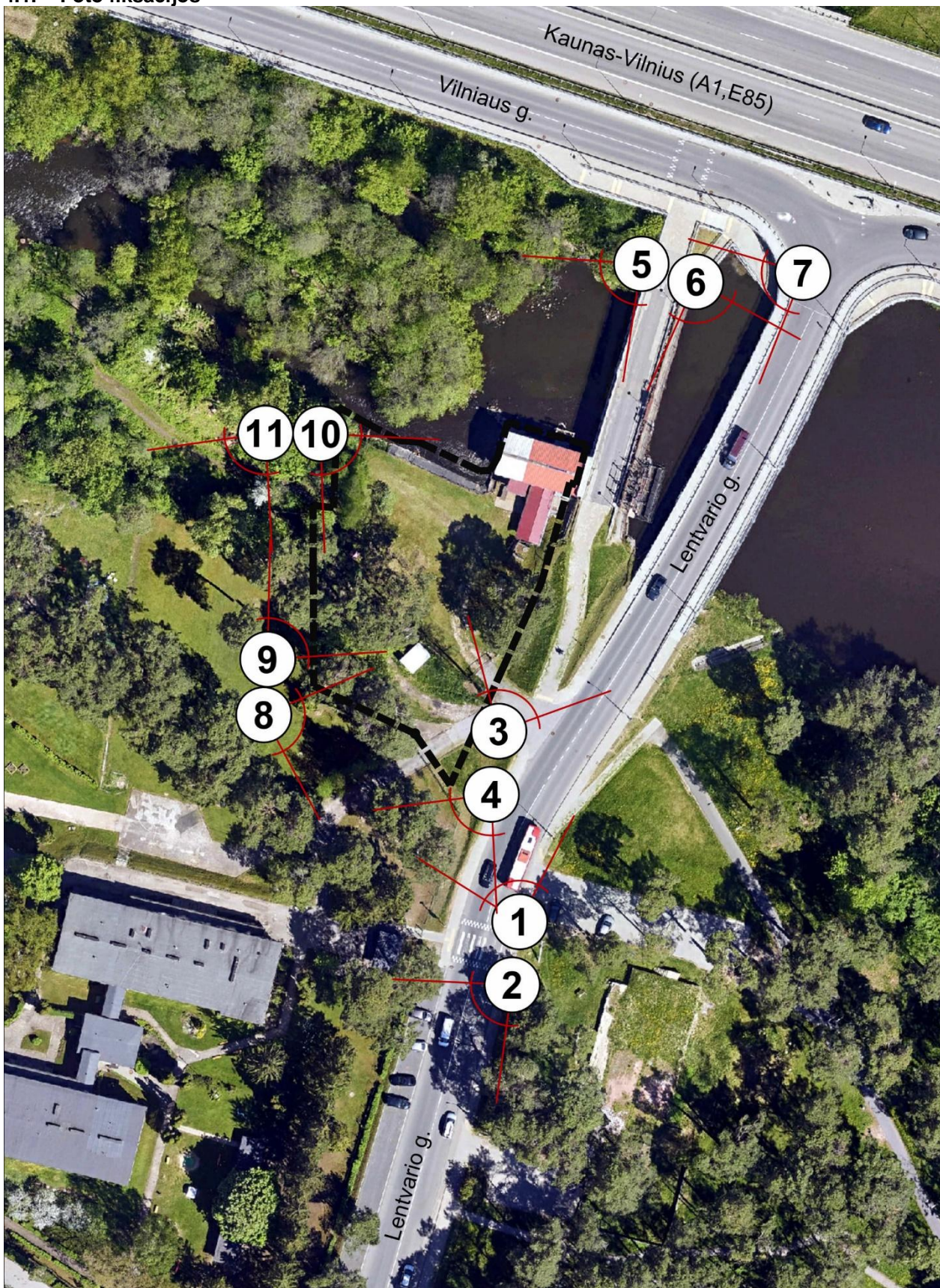


Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6



Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9



Foto fiksacija Nr. 10



Foto fiksacija Nr. 11