

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PAVADINIMAS

KONTAKTINIAI DUOMENYS

R. Mažeikaitės IĮ „Mažasis atriumas“
Įmonės kodas 122874868
Šv. Mykolo g. 4-4, 01124 Vilnius
Tel. +370 615 69 141. El. p. matriumas@gmail.com

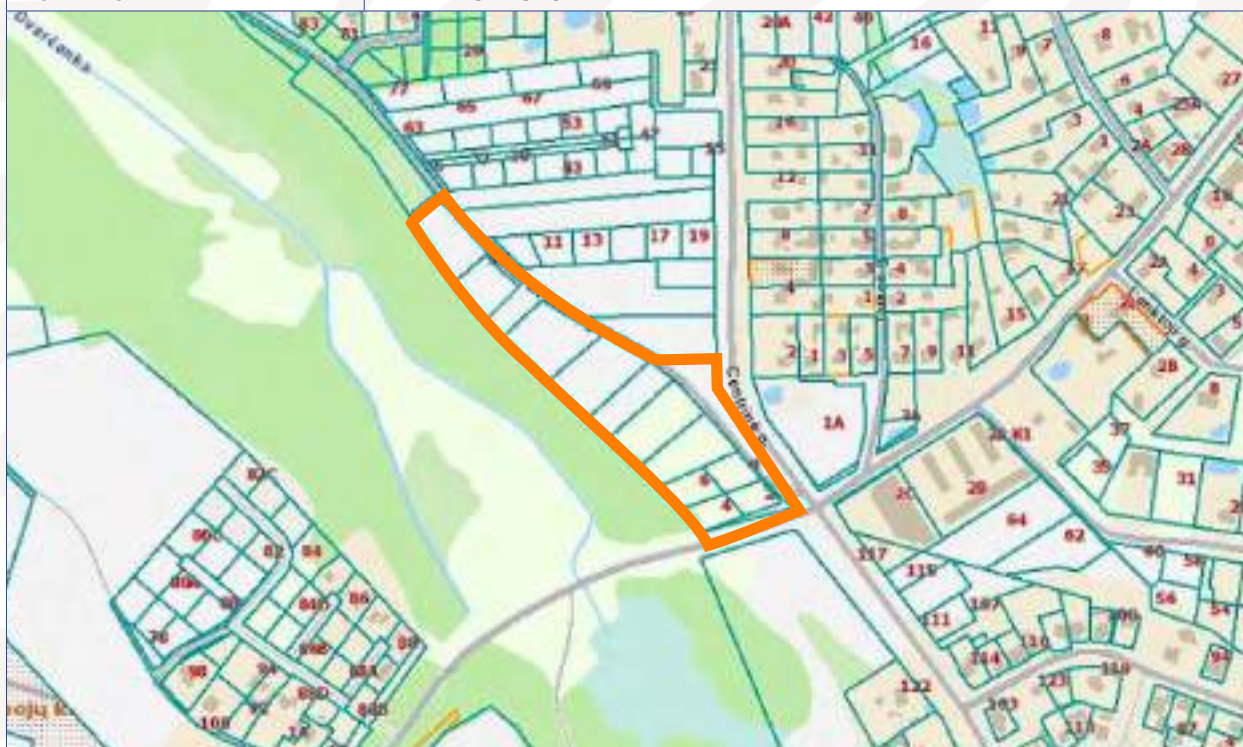


PROJEKTAS

**APIE 3 HA TERITORIJOS PRIE BRUKNIŲ GATVĖS
DETALUSIS PLANAS**

TERITORIJŲ PLANAVIMO
DOKUMENTO PROCESO
NUMERIS

K-VT-13-23-59



PROJEKTO VADOVĖ (PV)

Rita Mažeikaitė-Petraitienė

ATESTATAS

A 1550

ARCHITEKTĖ

Lina Šulskutė-Ivanovienė

DIPLOMAS

MK 001623

ARCHITEKTĖ (PDV)

Giedrė Damijonaitienė

ATESTATAS

A 2011

VIETA, DATA

Vilnius, 2026



TURINYS

1. Bendrieji duomenys	4
2. Planavimo dokumentai	6
2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPD REG. Nr. T00086338), toliau – Bendrasis planas/BP, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972	6
2.2. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (TPD reg. Nr. T00072197), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856.....	13
2.3. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 NR. 1-1572.....	14
2.4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898.....	15
2.5. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27	16
2.6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (proceso Nr. S-RJ-13-21-793), Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-06 SPRENDIMAS NR. 1-922	16
3. Detaliojo plano sprendiniai	19
Sklypas Nr. 1	19
Sklypas Nr. 2.....	19
Sklypas Nr. 3.....	20
Sklypas Nr. 4.....	21
Sklypas Nr. 5.....	22
Sklypas Nr. 6.....	22
Sklypas Nr. 7.....	23
Sklypas Nr. 8.....	24
Sklypas Nr. 9.....	24
Sklypas Nr. 10.....	25
Sklypas Nr. 11	26
Sklypas Nr. 12.....	26
Sklypas Nr. 13.....	27
Sklypas Nr. 14.....	27
Sklypas Nr. 15.....	28
Sklypas Nr. 16.....	28
Sklypas Nr. 17	29
Sklypas Nr. 18.....	29



Sklypas Nr. 19	30
Sklypas Nr. 20	30
Sklypas Nr. 21	30
Sklypas Nr. 22	31
Sklypas Nr. 23	31
Sklypas Nr. 24	32
Sklypas Nr. 25	32
Sklypas Nr. 26	32
Sklypas Nr. 27	32
Sklypas Nr. 28	33
4. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose 2026-08-04 Nr. REG58757931 išdėstyti reikalavimai	34
5. Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis 2026-08-06 Nr. REG58909718 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai	58
6. Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-13 Nr. REG59267698	61
7. UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygų 2024-09-01 Nr. REG22755184 išpildymas	64
8. UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygų 2026-08-04 Nr. REG58742276 išpildymas	66
9. VĮ Transporto kompetencijos agentūros teritorijų planavimo sąlygų 2026-08-07 Nr. REG58935193 išpildymas	67
10. AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygų 2026-08-04 Nr. REG58716132 išpildymas	68
11. UAB „Vilniaus apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-04 Nr. REG58727037	69
12. Gaisrinės saugos reikalavimai	70
13. Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygų 2025-03-04 Nr. REG31108940 įgyvendinimas	72
14. Strateginio poveikio aplinkai vertinimo procedūrų poreikis	74
15. Susisieikimo sprendiniai	75



1 BENDRIEJI DUOMENYS

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3 Vilnius, tel. +370 5 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, vilnius.lt

Planuojamos teritorijos plotas: ~ 3,03 ha

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: detalusis planas

Planavimo dokumento pavadinimas: Apie 3 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Planuojama teritorija apie 3,03 ha ploto teritorija, apimanti žemės sklypus, kad. Nr. 0101/151:314, kad. Nr. 0101/0151:560, kad. Nr. 0101/0151:317, kad. Nr. 0101/0151:495, kad. Nr. 0101/0151:561, kad. Nr. 0101/0151:1267, kad. Nr. 0101/0151:1268, kad. Nr. 0101/0151:1270, kad. Nr. 0101/0151:1269, kad. Nr. 0101/0151:1271, kad. Nr. 0101/0151:1447, kad. Nr. 0101/0151:1446, kad. Nr. 0101/0151:321 ir gretima teritorija

Detaliojo plano rengimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-14 įsakymas Nr. A30-4810/22 „Dėl leidimo rengti apie 3,2 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2022-12-21 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-254/22

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2024-10-31 įsakyme Nr. 30-2778/24 „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-14 įsakymo Nr. A30-4810/22 „Dėl leidimo rengti apie 3,2 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ nurodyti pakeitimai: **keičiamas** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. A30-4810/22 „Dėl leidimo rengti apie 3,2 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ **ir išdėstomas pavadinimas taip:** „Dėl leidimo rengti apie 3 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu.“

Keičiama patvirtinta planavimo darbų programa: 1 punktas išdėstomas taip: „1. Planavimo dokumento pavadinimas: Apie 3 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu.“; 3 punktas išdėstomas taip: „3. Planuojamos teritorijos plotas: apie 3,03 ha.“

Keičiamas įsakymo priedas (schema) ir išdėstomas nauja redakcija (pridedama)

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: sujungti ir perdalyti žemės ūkio paskirties žemės sklypus (kadastro Nr. 0101/0151:560 ir kadastro Nr. 0101/0151:314) nustatyti naujų žemės sklypų ribas ir plotus, nustatyti (pakeisti) žemės sklypų naudojimo paskirtį ir būdą, planuojamoje teritorijoje pagal gatvių raudonąsias linijas nustatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdą, taip pat planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką)



Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972
2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2024-10-31 įsakymas Nr. 30-2778/24 „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-14 įsakymo Nr. A30-4810/22 „dėl leidimo rengti apie 3,2 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindų“ pakeitimo“
3. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-14 įsakymas Nr. A30-4810/22 „Dėl leidimo rengti apie 3,2 ha teritorijos prie Bruknių gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindų“, planavimo darbų programa
4. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2022-12-21 Nr. A615-254/22

Detaliajam planui rengti išduotos planavimo sąlygos

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-04 Nr. REG58757931;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-06 Nr. REG58909718
3. Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-13 Nr. REG59267698
4. VĮ Transporto kompetencijos agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-07 Nr. REG58935193
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos 2024-08-08 Nr. REG21978752
6. UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos 2024-09-01 Nr. REG22755184
7. UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-04 Nr. REG58742276
8. UAB „Vilniaus apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygos 2026-08-04 Nr. REG58727037
9. AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygomis 2026-08-04 Nr. REG58716132
10. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis 2026-08-12 Nr. REG59177190
11. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-03-19 Nr. REG32362710
12. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Susisiekimo skyriaus kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui 2025-03-17 Nr. TPS-19/2025
13. Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos 2025-03-04 Nr. REG31108940



2 PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

(TPD REG. Nr. T00086338), toliau – Bendrasis planas/BP, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972

Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną GAL-1-1, rytinėje pusėje apima inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (I2)

Šioje zonoje galimi: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1), komercinės paskirties objektų (K), visuomeninės paskirties (V), rekreacinės paskirties (R), bendro naudojimo (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (I2), atskirųjų želdynų (E) teritorijų naudojimo būdai

Nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 3 a., 12 m

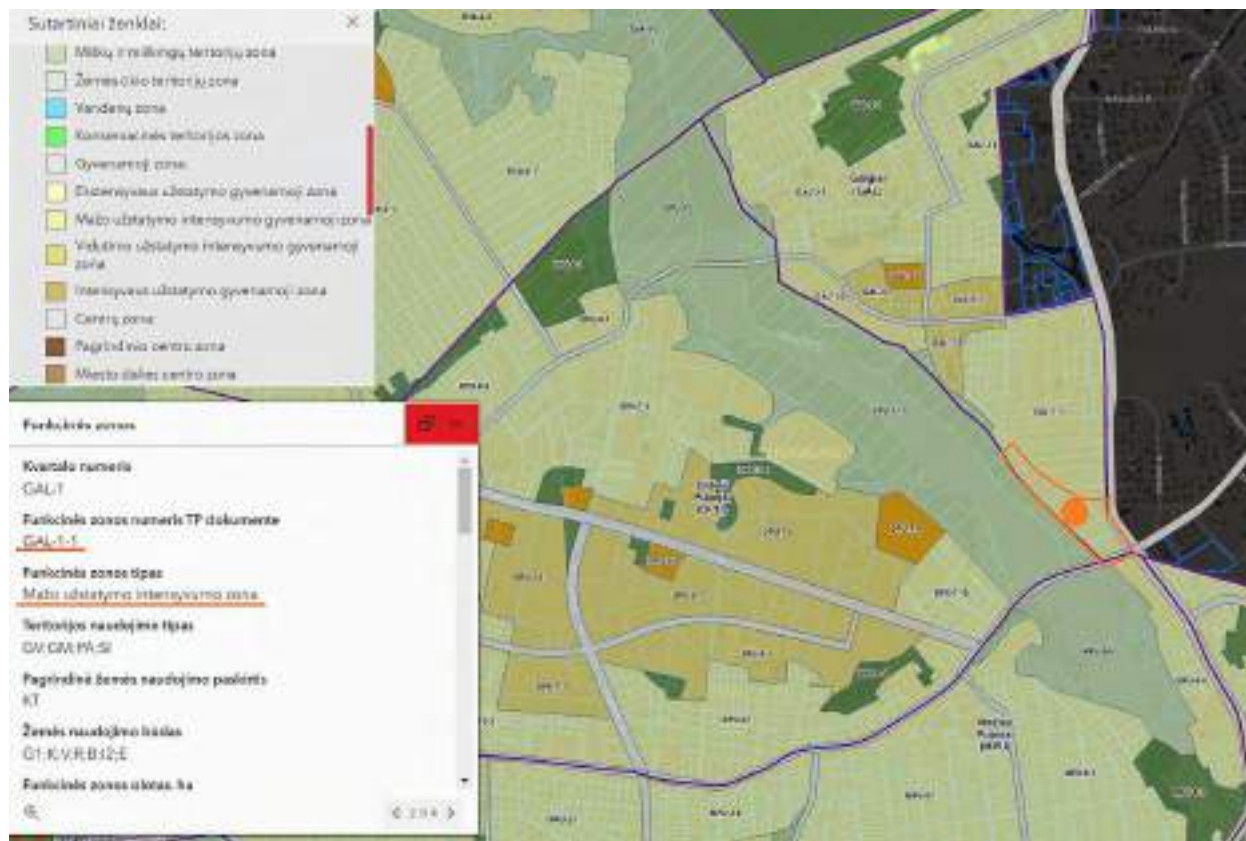
Reglamentuotas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumo rodiklis: 0,4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Galimas Užstatymo tipas: sodybinis (su)

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės: 40 %

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 500 kv. m



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano pagrindinio brėžinio



Planuojamai teritorijai taikomi šie tekstiniai reglamentai

- **32 tekstinis reglamentas.** Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.
- **33 tekstinis reglamentas.** Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.
- **39 tekstinis reglamentas.** 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 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Tekstinis reglamentas Nr. 32. Gamtinis karkasas

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos sprendinius, planuojamos teritorijos vakarinė dalis patenka į rajoninį migracijos koridorių.

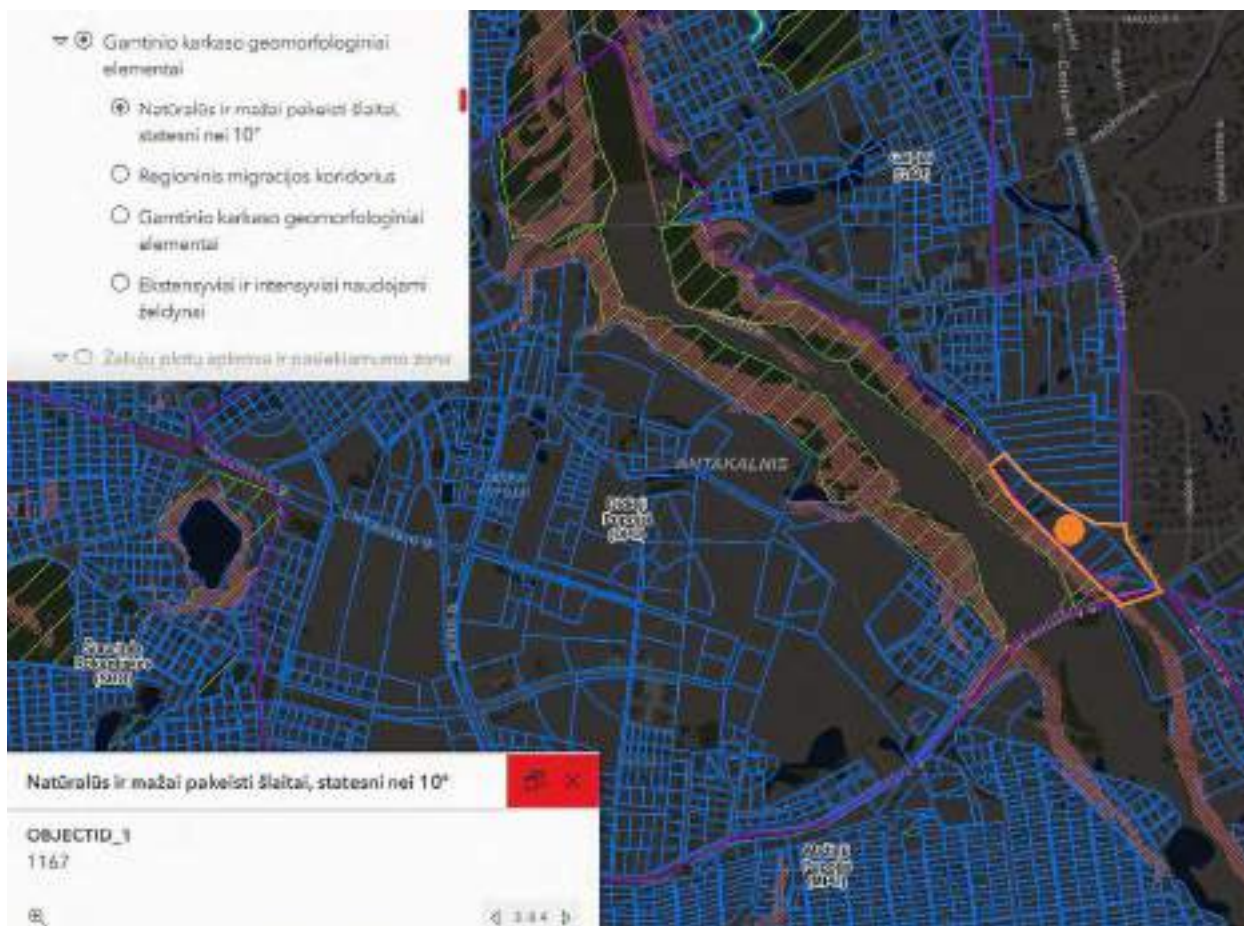


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos



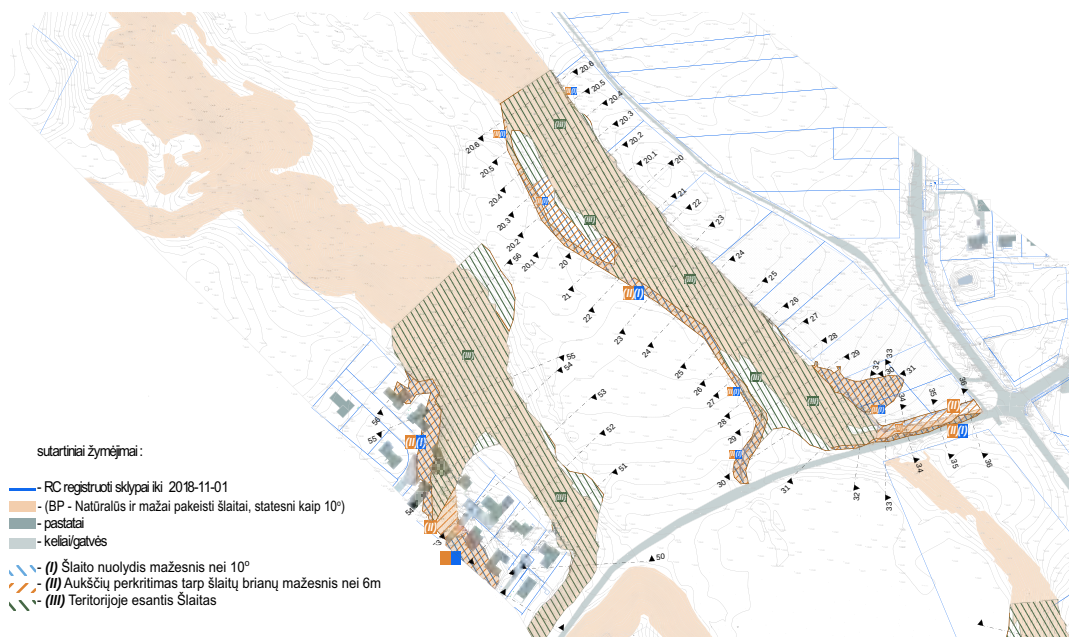
Tekstinis reglamentas Nr. 33. Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso geomorfologinių elementų schemos sprendinius, planuojamos teritorijos vakarinė dalis ribojasi su natūraliais ir mažai pakeistais šlaitais, statesniais nei 10°.

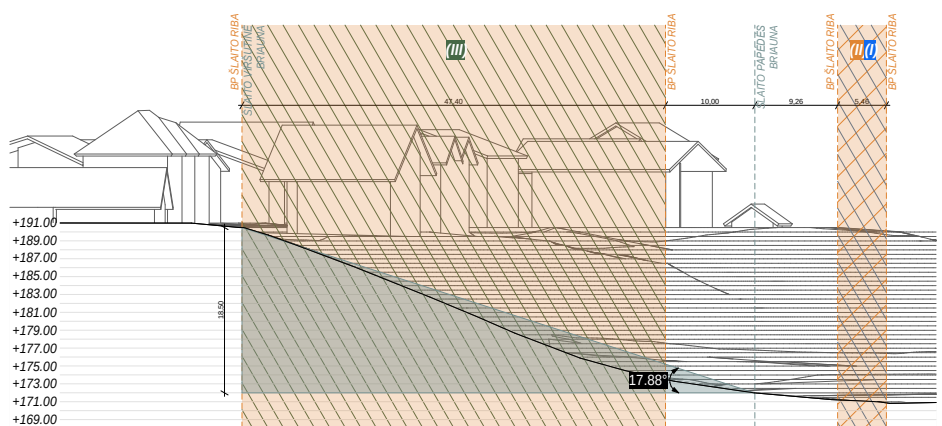


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso geomorfologinių elementų schemos

Remiantis grafine reljefo medžiaga iš planuojustatau.lt ir maps.vilnius.lt išnagrinėtas reljefas, jo charakteringos atkarpos, paviršiai, įvertinti nagrinėjamos teritorijos reljefo vidutiniai nuolydžiai, matuojant nuo apatinių papėdžių iki viršutinių briaunų.

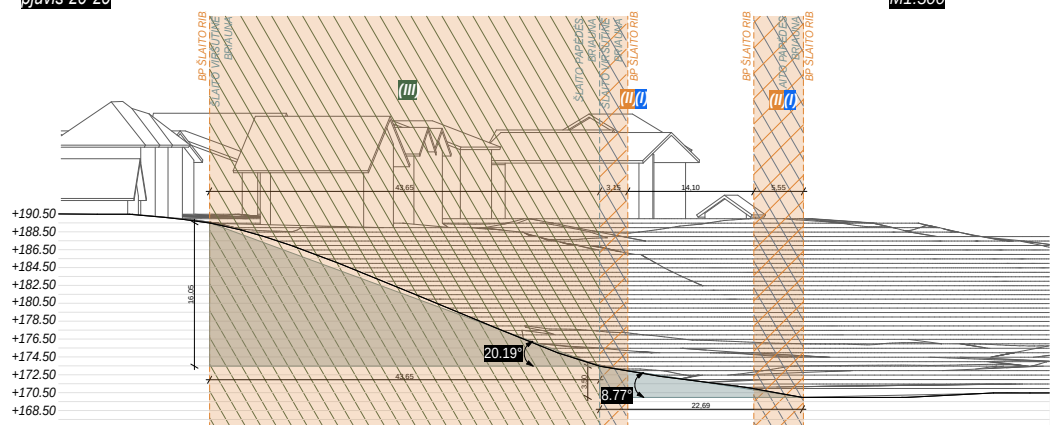


Reljefo pjūvių vietos (ištrauka iš Šlaitų analizės)



pjūvis 20-20

M1:500



pjūvis 21-21

M1:500

- sutartiniai žymėjimai:
- (BP - Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statėsi kaip 10°)
 - (I) Šlaito nuolydis mažesnis nei 10°
 - (II) Aukščių perkritimas tarp šlaitų briaunų mažesnis nei 6m
 - (III) Teritorijoje esantis šlaitas

Reljefo 20-20 ir 21-21 pjūviai (ištrauka iš Šlaitų analizės)



Nagrinėjant šiaurinę teritorijos dalį – 01-05 pjūvius (žr. Nagrinėjamos teritorijos – šiaurinės dalies teritorijos planas ir Nagrinėjamos teritorijos 01-05 pjūviai) iš jų matyti, kad šlaitas žemėja iš rytinės ir vakarinės pusės į daubą. Vertinant reljefo nuolydžius, 01-04 pjūviuose tarp jų viršutinių ir apatinių briaunų, gaunami didesni kaip 10 laipsnių perkritimai, o pjūviuose 04-05 matyti, kad pažymėtas šlaitas neatitinka šlaito sąvokos, nuolydis yra mažesnis nei 10° (I), ar aukščių perkritimas mažesnis nei 6 m (II), taip pat kituose pjūviuose (01-03 pjūviai) matoma, kad vakarinės šlaito briaunos yra plokščios ir nesudaro šlaito, tad irgi neatitinka šlaito sąvokos ir neturėtų būti žymimos kaip “natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10° ”.

Toliau nagrinėjant šiaurinę teritorijos dalį – pjūvius 06-19 (žr. Nagrinėjamos teritorijos šiaurinės dalies teritorijos planas ir Nagrinėjamos teritorijos 06-19 pjūviai) galima matyti, kad reljefas žemėja iš rytų į vakarus. Vertinant 06 ir 07 pjūvius galima teigti, kad šlaito nėra, nesiekia 6 m ir nesudaro 10 laipsnių, 08 ir 09 pjūvyje reljefas šlaitas yra nužymėtas teisingai, tik 09 pjūvyje šlaito papėdė nesudaro šlaito, nes yra plokščias, 10 ir 11 pjūviuose matome, kad šlaitas einantis iš pietinės į šiaurinę dalį neatitinka šlaito sąvokos, čia nuolydis yra mažesnis negu 10° (I), ar aukščių perkritimas mažesnis nei 6 m (II), 10 pjūvyje šlaitas nesiekia 6 m (4,56 m), o 11 pjūvyje šlaitas nesiekia 6 m (1,91 m) ir nesudaro 10 laipsnių nuolydis ($7,82^\circ$), šių pjūvių kita pusė, kuri pereina iš rytų į vakarus atitinka šlaito sąvoką, nes yra aukščiau nei 6 m (13,98 ir 8,50 m) ir nuolydis siekia daugiau nei 10 laipsnių ($12,19^\circ$ ir $17,21^\circ$).

12 ir 13 pjūviai yra nužymėti gan teisingai, didžioji jų dalis sudaro šlaitą, aukštis siekia 6 metrus (7 ir 12,90 m) ir nuolydis siekia 10 laipsnių ($16,30^\circ$ ir $10,44^\circ$). 14 ir 15 pjūviuose galima matyti, kad šiaurinės jų dalys sudaro šlaitą, siekia 6 metrus (17,50 ir 16,50 m) ir nuolydis yra daugiau nei 10 laipsnių ($11,77^\circ$ ir $15,23^\circ$), o pietinėje dalyje priešingai, reljefas yra plokščias, visa juosta esanti dauboje neatitinka šlaito sąvokos – nuolydis yra mažesnis nei 10° (I), ar aukščių perkritimas mažesnis nei 6 m (II).

Piečiau nagrinėjant pjūvius 16-19 galima teigti, kad didžioji dalis reljefo Bendrajame plane pažymėtų šlaitų atitinka šlaito sąvoką, pjūviuose matoma, kad reljefas turi daugiau nei 6 m (II) perkritimą (20,50, 18,22, 15,59 ir 14 m) ir nuolydis didesnis kaip 10° (I) ($16,10^\circ$, $15,70^\circ$, $14,24^\circ$ ir $16,48^\circ$), dar 16, 18 ir 19 pjūviuose galima matyti, kad šiaurinėse ar pietinėse mažose dalyse nėra šlaito.

Išnagrinėjus šiaurinę nagrinėjamos teritorijos dalies reljefą, galima daryti išvadą, kad šlaitas BP plane yra pažymėtas neteisingai, dalis reljefo neatitinka šlaito sąvokos.

Nagrinėjant teritorijos pietinę dalį (žr. Nagrinėjamos teritorijos – pietinės dalies teritorijos planas ir Nagrinėjamos teritorijos 20-36 pjūviai), 20-28 pjūviuose galime matyti, kad šiaurinė jų reljefo dalis sudaro šlaitą, kaip ir yra pažymėta BP plane, siekia 6 m (II) perkritimą ir nuolydis didesnis nei 10° (I), o pietinėje dalyje esanti juosta nesudaro šlaito yra plokščia, panašią situaciją galima pamatyti ir Bendrojo plano pjūviuose (Bendrojo plano pjūviai), pjūviai buvo atliekami per tas pačias vietas kaip ir nagrinėjamoje teritorijoje, tad galima teigti, kad reljefas pietinėje dalyje išplokštėja – pasidaro lygus. Taip pat detaliau analizavus teritoriją, buvo padaryti papildomi pjūviai 20.1-20.1, 20.2-20.2, 20.3-20.3, 20.4-20.4, 20.5-20.5, 20.6-20.6. Galima pamatyti panašią situaciją kaip ir prieš tai su 20-28 pjūviais šiaurinė jų reljefo dalis sudaro šlaitą, kaip ir yra pažymėta BP plane, siekia 6 m (II) perkritimą ir nuolydis didesnis nei 10° (I), o pietinėje dalyje esanti juosta nesudaro šlaito yra plokščia.

Toliau nagrinėjant 29-30 pjūvius, galima teigti, kad šiaurinės jų dalys neatitinka šlaito sąvokos, yra mažiau nei 6 m (II) perkritimas ir nuolydis taip pat mažesnis negu 10° (I) – pagrindas yra plokščias, toliau esamas nuolydis jau sudaro šlaitą, aukštis siekia 6 m (13,50 ir 11 m) ir nuolydis didesnis nei 10° ($13,80^\circ$ ir $12,47^\circ$) ir pietinėje dalyje esanti tapati juosta, kaip ir praeituose pjūviuose nesudaro šlaito, ji yra plokščia, lygiai tas pat atsispindi BP pjūviuose, tik dalinai skiriasi aukščių perkritimais.



Nagrinėjant 31 pjūvį galima pamatyti tokią pačią situaciją, ties sklypais (Bruknių g. 4, 6, 8) BP plane pažymėti šlaitai neatitinka šlaitų sąvokos ir ties Bruknių g. 6 sklypo riba reljefas pradeda leisti ir jau atitinka šlaito sąvoką – jo aukštis 9,24 m, nuolydis siekia 11,44°. Taip pat nagrinėjant toliau esamus pjūvius 32-36, **galima bendrai daryti išvadą, kad BP nužymėtas neteisingai, su paklaidomis**. Žiūrint į 32-32 pjūvį, ties sklypais reljefas yra plokščias, nuo ribos pradeda leisti ir aukštis siekia 8 m, o nuolydį sudaro 17,24°, kituose likusiuose pjūviuose (pjūviai 33-36) galima pamatyti, kad nagrinėjamuose sklypuose pagal BP pažymėtas šlaitas neatitinka sąvokos ir taip pat pietinėje dalyje esant juosta, jos didžioji dalis nesiekia 6 metrų perkritimo ir ar yra jo nuolydis yra mažiau negu 10°, tokia pati situacija matosi ir atliktuose BP pjūviuose.

Toliau nuo nagrinėjamos teritorijos lyginant 37-42 pjūvius, galima sakyti, kad didžioji dalis BP plane pažymėtų šlaitų atitinka tikrovę, čia reljefas turi daugiau nei 6 m (II) perkritimą ir nuolydis didesnis kaip 10° (I), 38-38, 39-39 ir 40-40 pjūviuose galima matyti, kad šiaurinėse jų dalyse tarpais nesusidaro šlaito. **Tad galima teigti kad, kad šlaitas BP plane yra pažymėtas neteisingai, maža dalis reljefo neatitinka šlaito sąvokos.**

Nagrinėjant Teritorijos pietvakarinę dalį (žr. Nagrinėjamos teritorijos – pietinės dalies teritorijos planas ir Nagrinėjamos teritorijos 43-48 pjūviai) matome, kad didelė dalis pastatų yra šlaite, čia didžiausias šlaito nuolydis siekia 19,02° (48-48 pjūvis) ir aukštis 13.68 m (46-46 pjūvis). Ir tęsiasi tapati situacija, kaip ir praeituose nagrinėjamuose pjūviuose, dalis reljefo pietinėje dalyje neturėtų patekti į BP šlaito zona (45-45 ir 43-43 pjūviai) – nes **neatitinka šlaito sąvokos – nuolydis yra mažesnis negu 10° (I), ar aukščių perkritimas mažesnis negu 6 m (II).**

Paskutiniai pjūviai, esantys šiaurės vakarų dalyje (žr. Nagrinėjamos teritorijos – pietinės dalies teritorijos planas ir Nagrinėjamos teritorijos 49-56 pjūviai) iš kurių galima matyti, kad didžiausias šlaito nuolydis siekia 25,18° (49-49 pjūvis) ir aukštis 27,50 m (56-56 pjūvis). Pietinė reljefo dalis neturi šlaito, čia yra statomi statiniai arba esami, reljefas yra performuotas, 52-56 pjūviuose matome, kad šlaitas neturi 6 m perkritimo arba yra mažiau negu 10°. Taip pat čia didžioji dalis pastatų yra naujai pastatyti arba statomi, kurie neišlaiko 15 m ribą. Ir paskutiniojoje dalyje, kur buvo nagrinėti 49-59 pjūviai, **galima teigti kad, kad šlaitas BP plane yra pažymėtas neteisingai – dalis reljefo neatitinka šlaito sąvokos.**

Išvados

Remiantis Šlaitų analize, atliktais pjūviais taip pat nagrinėjamos teritorijos planais yra matoma, kad Bendrajame plane pažymėti šlaitai yra neteisingai, neatitinka šlaitų sąvokos, daugelis jų nesudaro 6 m peraukštėjimo arba jų reljefo nuolydis yra mažesnis negu 10°. Taip pat analizėje lyginant BP pjūvius, kurie buvo daryti internetiniame tinklapyje <http://www.maps.vilnius.lt> su dabartinės topografijos pjūviais, didžioji dalis sutapo arba buvo panašūs.

Nagrinėjamuose sklypuose, esančiuose prie Bruknių g. (apie 3 ha teritorija), šlaitų nėra, arba jie tik minimaliai liečia sklypų ribas. Visa teritorija yra lygi, su nežymiu reljefo pokyčiu.



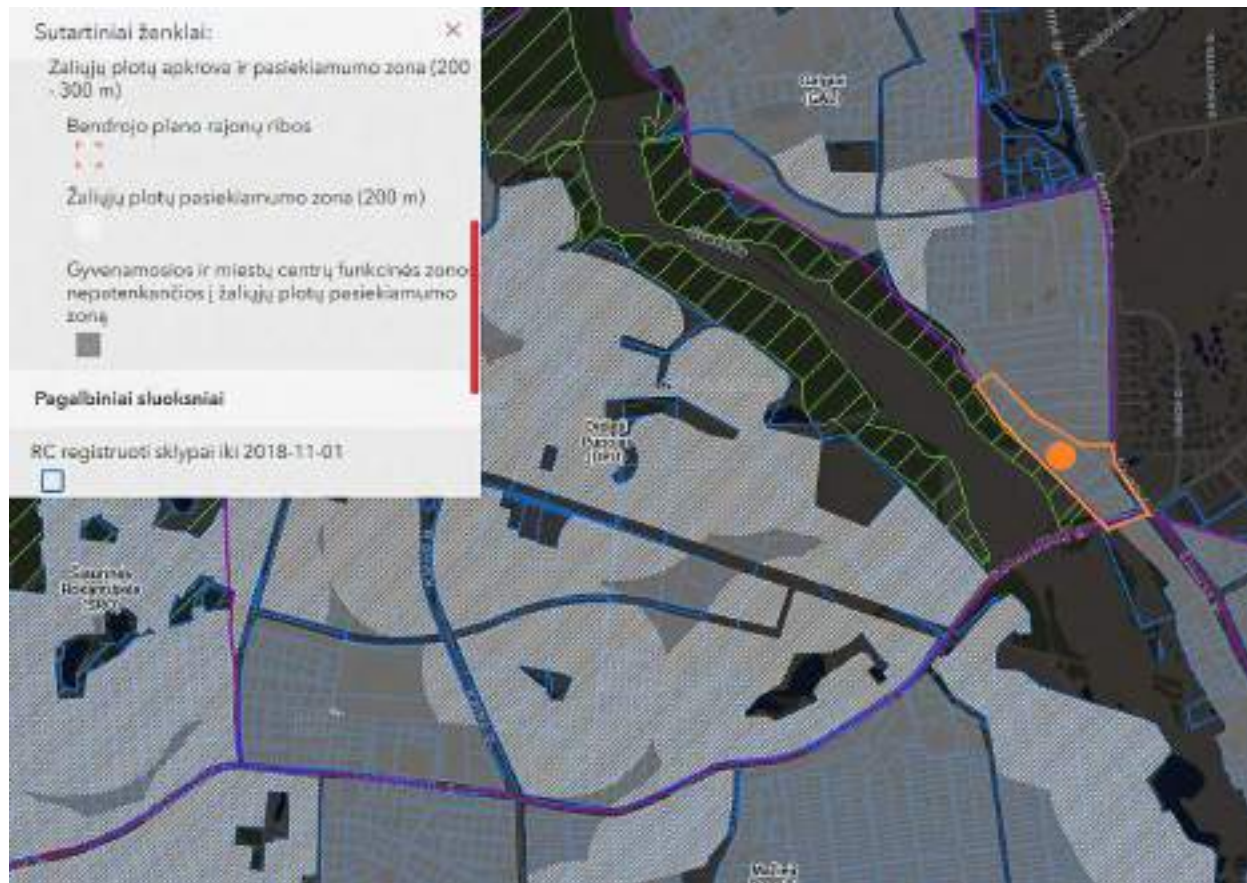
Išnagrinėjus planuojamos teritorijos reljefą, galima daryti išvadą, kad Vilniaus miesto savivaldybės BP šlaitas iš dalies yra pažymėtas neteisingai – dalis reljefo neatitinka šlaito sąvokos, pažymėtas šlaitas nesudaro 6 m peraukštėjimo arba reljefo nuolydis yra mažesnis nei 10°. Įvertinus šlaitų analizę, galima teigti, kad šioje teritorijoje (žr. Nagrinėjamos teritorijos – nagrinėjamų sklypų planą, M 1:2000) galima planuoti užstatymą, laikantis **15 metrų atstumo** nuo šlaito viršutinės briaunos.

Aukščiau minimi pjūviai yra pridėti Šlaitų analizėje, kuri pateikta atskiru dokumentu prie detaliojo plano medžiagos.

PASTABA. 2023 metais teritorijoje atlikti žvalgybiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, įregistravimo Nr. 45535-2023. Rengiant pastatų konstrukcijų projektus būtina vadovautis inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų duomenimis ir atlikti papildomus tyrimus, jei iškiltų poreikis rengiant projektinius pasiūlymus ir techninius darbo projektus.

Tekstinis reglamentas Nr. 39. Žaliųjų plotų pasiekiamumas

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos sprendinius, visa planuojama teritorija patenka į 200m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

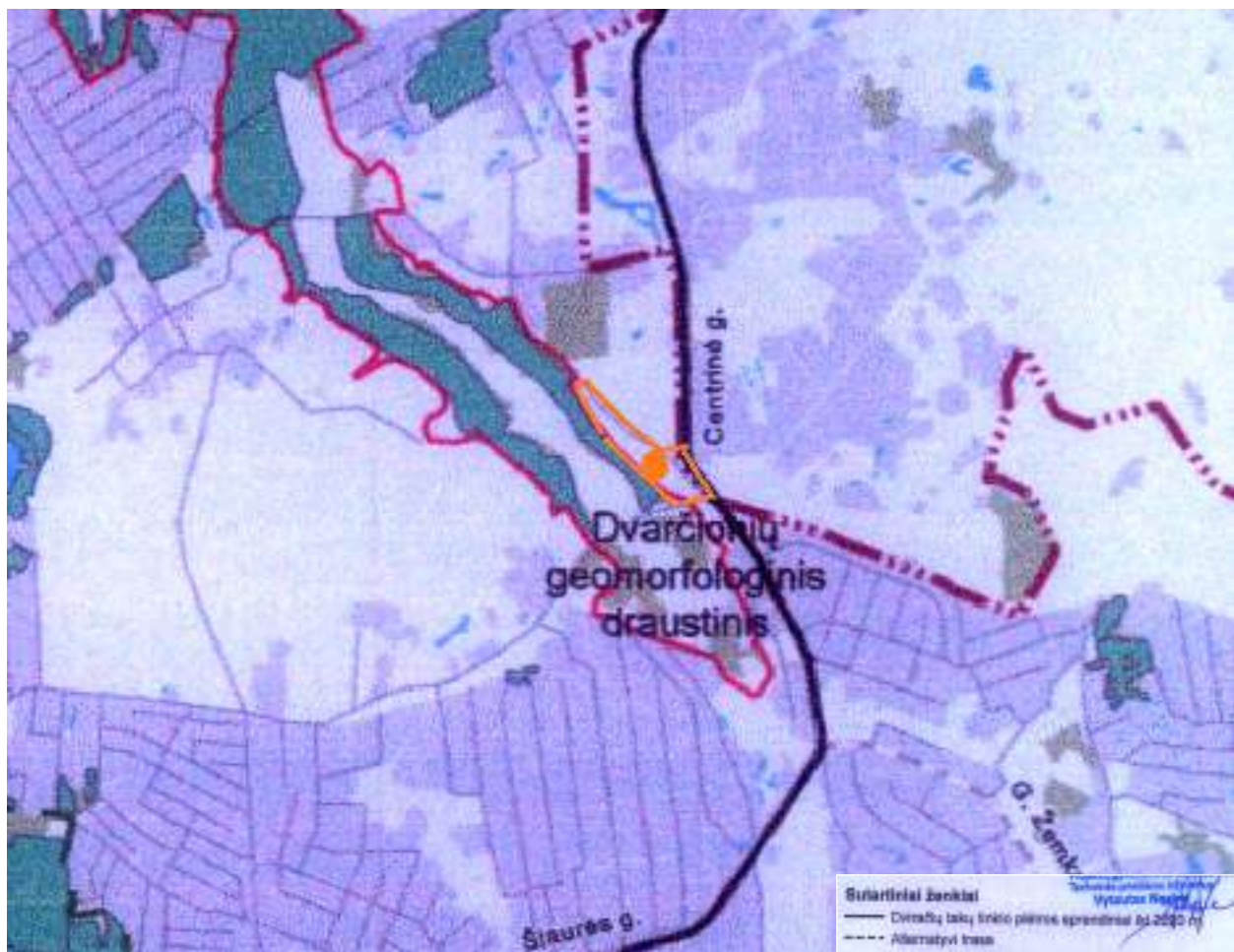


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos



2.2. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (TPD reg. Nr. T00072197), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą numatyta, jog rytinėje planuojamos teritorijos pusėje, palei Centrinę gatvę (ties Vilniaus m. sav./Vilniaus r. sav. riba) yra suplanuotas dviračių takų tinklas.



| Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano

2.3. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572

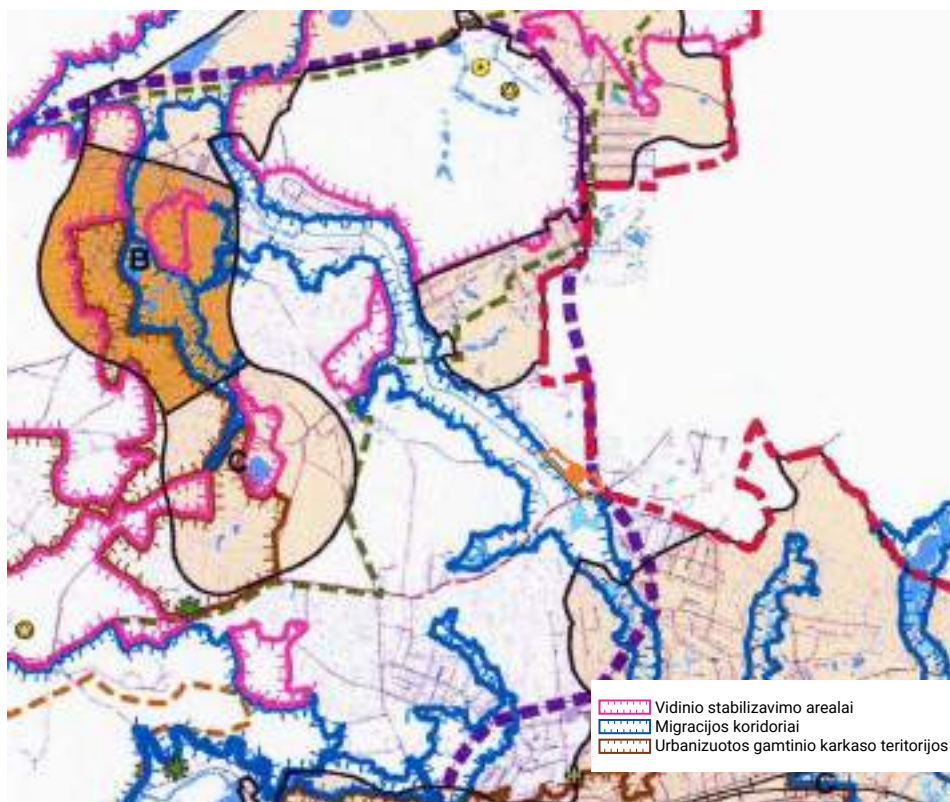
Pagal Vilniaus miesto dviračių takų konceptualiosios dalies specialųjį planą numatyta, jog rytinėje planuojamos teritorijos pusėje, palei Centrinę gatvę (ties Vilniaus m. sav./Vilniaus r. sav. riba) yra esamas 100,6 km ilgio dviračių takų tinklas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies

2.4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898

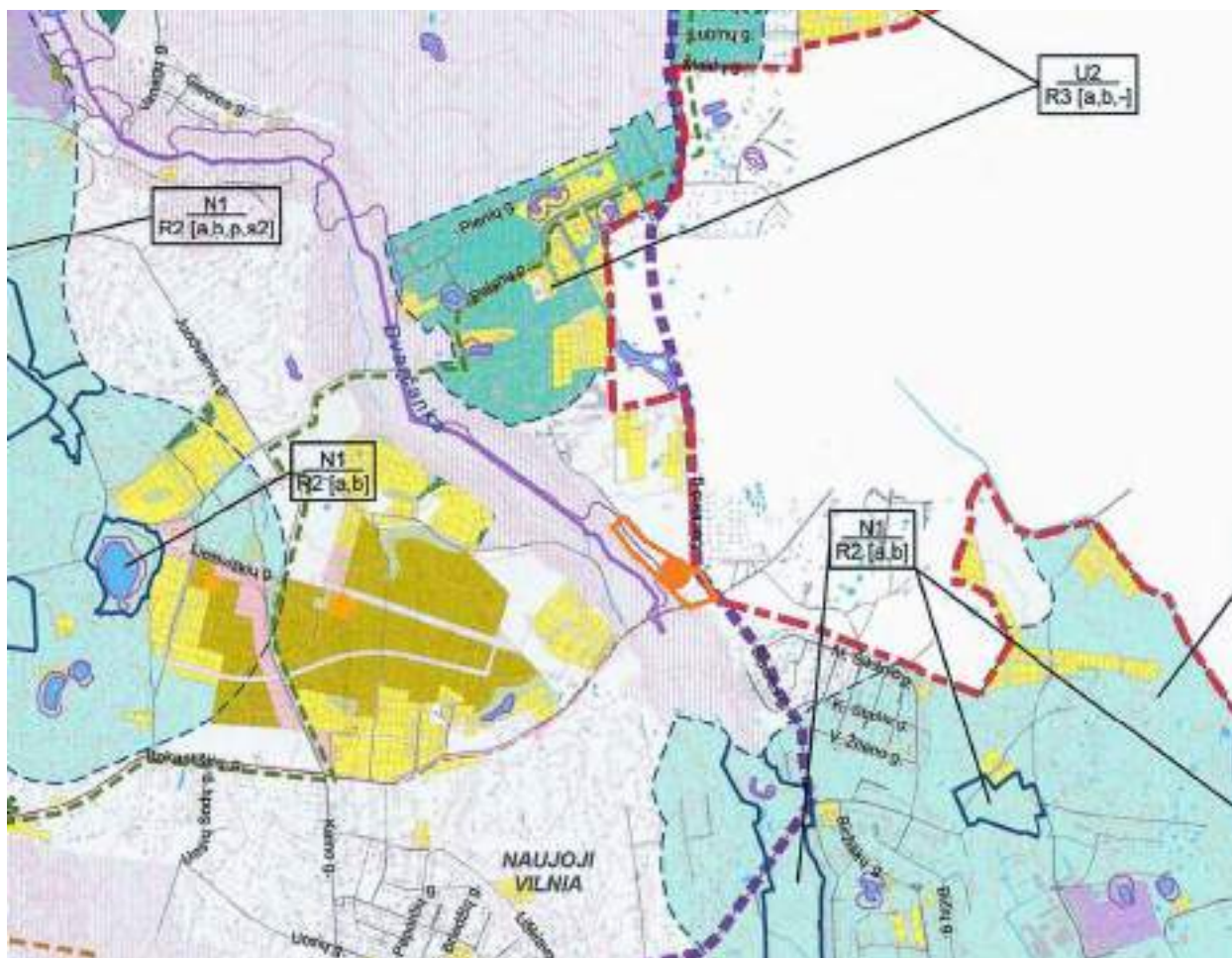
Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepciją planuojama teritorija nepatenka į slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai zoną.



| Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos

2.5. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27

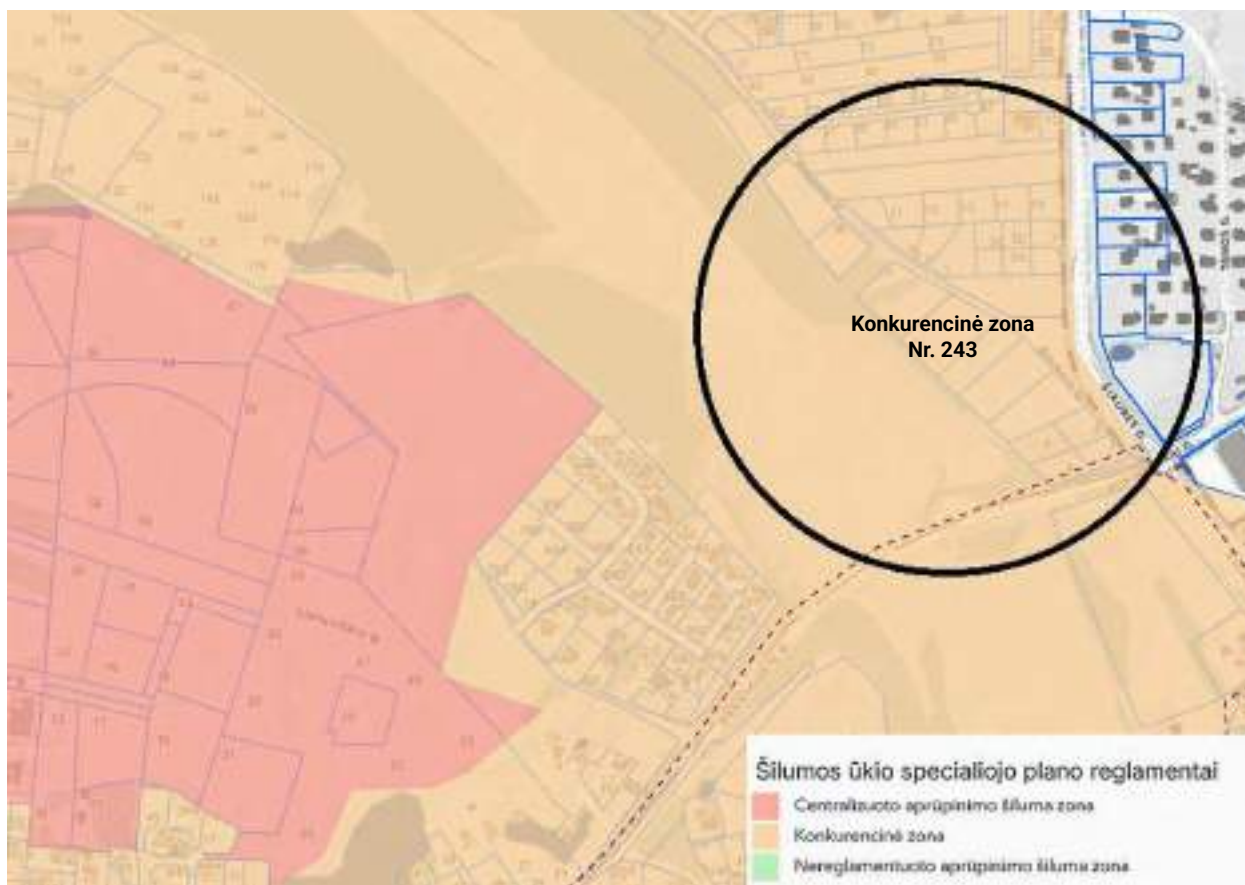
Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 18 d. sprendimu Nr. 1-2285. Planuojama teritorija nepatenka į vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano

2.6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas
(proceso Nr. S-RJ-13-21-793), Vilniaus miesto savivaldybės tarybos
2025-03-06 SPRENDIMAS NR. 1-922

Planuojama teritorija priskiriama konkurencinei zonai Nr. 243, kurioje nauji vartotojai gali laisvai pasirinkti jiems tinkamiausią aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba individualias katilines.



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano

Aprašas

- 1.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo.
- 1.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.
- 1.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.3.1–2.3.2 punktuose aprašytas išimtis: 2.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualių techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma. Kai, šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais, naujo vartotojo prijungimas yra techniškai įmanomas, tačiau didina šilumos kainą kitiems vartotojams, šilumos tiekėjas gali pasiūlyti vartotojui sumokėti individualiai nustatyto dydžio prijungimo prie šilumos tinklų įmoką. 2.3.2. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas. 2.3.3. Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos. 2.3.1-2.3.3 punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystąjį kurą, krosninį kurą, anglį.

Išimtys ir reikalavimai

1. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų.
2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, elektros ar naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.
3. Daugiabučių gyvenamųjų namų butuose, kuriuose pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis įregistruotas krosninis šildymas, atsiradus galimybei pakeisti kurą, krosninis kuras gali būti keičiamas į šilumos tiekimą iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų (esant techninėms galimybėms, kai prie šilumos tinklų prijungiamas visas daugiabutis namas), o nesant galimybės prisijungti prie CŠT, naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius, elektrą ar gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje.
4. Individualiuose šilumos gamybos šaltiniuose, šildymui ar karšto vandens ruošimui draudžiama kurui naudoti akmens anglį, mazutą, durpes bei atliekas ir kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas.
5. Pramonės, administracinės ar kitos paskirties objektams, kurie naudoja gamtines dujas technologinėms ar funkcinėms reikmėms (išskyrus dujines virykles), leidžiama naudoti gamtines dujas patalpų šildymui bei karšto vandens ruošimo reikmėms visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų.
6. Kai kietųjų dalelių koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę – draudžiama kūrenti kieto kuro židinius.
7. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose bei jų apsaugos zonose taikomi paveldosaugos ir tvarkymo reikalavimai, nustatyti kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentais, šių objektų apsaugos specialiaisiais planais ir kitais kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Esant prieštaravimui tarp kultūros paveldo objektų tvarkymą reglamentuojančių dokumentų sprendinių ir šio specialiojo plano sprendinių, šio specialiojo plano sprendiniai nėra taikomi.
8. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniai nekeičia patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių. Specialiojo plano sprendinių reglamentas nėra taikomas vartotojams, kurie iki specialiojo plano įsigaliojimo dienos turėjo galiojančias prisijungimo prie CŠT sąlygas ar statybą leidžiantį dokumentą.
9. Teritorijose, kuriose yra žemės gelmių išteklių telkiniai, ūkinė veikla vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymo 27 straipsnio ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio nuostatomis, kuriose nustatyta, kad atviru kasybos būdu išgaunamų naudingųjų iškasenų telkiniuose draudžiama statinių statyba, įrenginių įrengimas, inžinerinių tinklų tiesimas (išskyrus statinius, įrenginius ar inžinerinius tinklus, skirtus šių telkinių eksploatavimui) bei pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (arba) žemės sklypo naudojimo būdo (būdų) keitimas, išskyrus pakeitimą į kitos paskirties žemės naudingųjų iškasenų teritorijų naudojimo būdą.
10. Detaliai išžvalgytų naudingųjų iškasenų telkinių plotuose plano sprendiniai, įskaitant nustatytas aprūpinimo šiluma zonas, galioja tik visiškai išekspluatavus išteklius ir atlikus visas reikiamas procedūras numatytas Žemės gelmių įstatyme ir kituose teisės aktuose.



3 DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planuojamoje teritorijoje nustatomi naudojimo reglamentai.

Sklypas Nr. 1

Sklypui Nr. 1 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 932 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (reglamentinės zonos 1.1 plotas 515 m², reglamentinės zonos 1.2 plotas 417 m²)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤12 m (reglamentinėje zonoje 1.1 – ≤8 m, reglamentinėje zonoje 1.2 – ≤12 m)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤196 m (reglamentinėje zonoje 1.1 ≤192 m, reglamentinėje zonoje 1.2 – ≤196 m)

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (Ip)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 12 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 41 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (komercinės paskirties objektų teritorijoje K) (891 m²) taikomas 10 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 12 % nuo viso sklypo ploto.

S1 servitutas

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 14 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 14 m²

Automobilių parkavimo būdas: požeminis, antžeminis

Esami pastatai: nėra

Sklypas Nr. 2

Sklypui Nr. 2 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1310 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas



Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (reglamentinės zonos 2.1 plotas 945 m², reglamentinės zonos 2.2 plotas 365 m²)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤12 m (reglamentinėje zonoje 2.1 – ≤8 m, reglamentinėje zonoje 2.2 – ≤12 m)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤196,50 m (reglamentinėje zonoje 2.1 ≤192,50 m, reglamentinėje zonoje 2.2 – ≤196,50 m)

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (Ip)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 17 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 242 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (komercinės paskirties objektų teritorijoje K) (1068 m²) taikomas 10 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 17 % nuo viso sklypo ploto.

S2.1 servitutas

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 134 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 134 m²

S2.2 servitutas

- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 216 m²;
- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 216 m²

Automobilių parkavimo būdas: požeminis, antžeminis

Esami pastatai: nėra

Sklypas Nr. 3

Sklypui Nr. 3 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1186 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (reglamentinės zonos 3.1 plotas 853 m², reglamentinės zonos 3.2 plotas 333 m²)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤12 m (reglamentinėje zonoje 3.1 – ≤8 m, reglamentinėje zonoje 3.2 – ≤12 m)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤197 m (reglamentinėje zonoje 3.1 ≤193 m, reglamentinėje zonoje 3.2 – ≤197 m)

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (Ip)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4



Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 18 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 226 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (komercinės paskirties objektų teritorijoje K) (960 m²) taikomas 10 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 18 % nuo viso sklypo ploto.

S3.1 servitutas

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 93 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 93 m²

S3.2 servitutas

- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 97 m²;
- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 97 m²

Automobilių parkavimo būdas: požeminis, antžeminis

Esami pastatai: nėra

Sklypas Nr. 4

Sklypui Nr. 4 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1211 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (reglamentinės zonos 4.1 plotas 822 m², reglamentinės zonos 4.2 plotas 389 m²)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤12 m (reglamentinėje zonoje 4.1 – ≤8 m, reglamentinėje zonoje 4.2 – ≤12 m)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤197,50 m (reglamentinėje zonoje 4.1 ≤193,50 m, reglamentinėje zonoje 4.2 – ≤197,50 m)

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 18 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 234 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (komercinės paskirties objektų teritorijoje K) (977 m²) taikomas 10 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 18 % nuo viso sklypo ploto.

S4.1 servitutas

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 80 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 80 m²



S4.2 servitutas

- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 100 m²;
- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 100 m²

Automobilių parkavimo būdas: požeminis, antžeminis

Esami pastatai: nėra

Sklypas Nr. 5

Sklypui Nr. 5 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1192 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤8 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤193,50 m

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 26 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 470 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (komercinės paskirties objektų teritorijoje K) (722 m²) taikomas 10 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 26 % nuo viso sklypo ploto.

S5.1 servitutas

- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 151 m²;
- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 151 m²

S5.2 servitutas

- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 323 m²;
- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 323 m²

Automobilių parkavimo būdas: požeminis, antžeminis

Esami pastatai: nėra

Sklypas Nr. 6

Sklypui Nr. 6 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1127 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)



Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (reglamentinės zonos 6.1, plotas 236 m², reglamentinės zonos 6.2, plotas 891 m²)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤12 m (reglamentinėje zonoje 6.1 – ≤8 m, reglamentinėje zonoje 6.2 – ≤12 m)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤198 m (reglamentinėje zonoje 6.1 ≤194 m, reglamentinėje zonoje 6.2 – ≤198,00 m)

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (Ip)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 10 %

S6 servitutas

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 215, tarnaujantis daiktas), plotas 222 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 222 m²

Automobilių parkavimo būdas: požeminis, antžeminis

Esami pastatai: nėra

Sklypas Nr. 7

Sklypui Nr. 7 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 3089 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (reglamentinės zonos 7.1, plotas 1869 m², reglamentinės zonos 7.2, plotas 1220 m²)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤12 m (reglamentinėje zonoje 7.1 – ≤8 m, reglamentinėje zonoje 7.2 – ≤12 m)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤198,00 m (reglamentinėje zonoje 7.1 ≤194,00 m, reglamentinėje zonoje 7.2 – ≤198,00 m)

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (Ip)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 19 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 668 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (komercinės paskirties objektų teritorijoje K) (2421 m²) taikomas 10 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 19 % nuo viso sklypo ploto.



S7 servitutas

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 189 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas), plotas 189 m²

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis.

Esami pastatai: nėra

Sklypas Nr. 8

Sklypui Nr. 8 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 990 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤199,50 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 29 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 25 %

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas S8

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 12 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 12 m²

Sklypas Nr. 9

Sklypui Nr. 9 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1180 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 8 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤195,50 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 28 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 37 %



Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 573 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (606 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 37 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas S9.1

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 60 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 60 m²

Servitutas S9.2

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 167 m²

Sklypas Nr. 10

Sklypui Nr. 10 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1684 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤8 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤196 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 26 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 42 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 993 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (691 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 42 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas S10.1

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 32 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 32 m²;

Servitutas S10.2

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 255 m²



Sklypas Nr. 11

Sklypui Nr. 11 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1198 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) (reglamentinės zonos 11.1 plotas 578 m², reglamentinės zonos 11.2 plotas 620 m²)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤12 m (reglamentinėje zonoje 11.1 – ≤8 m, reglamentinėje zonoje 11.2 – ≤12 m)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤200,50 m (reglamentinėje zonoje 11.1 ≤196,50 m, reglamentinėje zonoje 11.2 – ≤200,50 m)

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 28 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 25 %

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas S11

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 195 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 195 m²

Sklypas Nr. 12

Sklypui Nr. 12 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 671 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤8,50 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤198 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 34 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 25 %

Automobilių parkavimo būdas: požeminis, antžeminis

Servitutas S12

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 107 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 107 m²



Sklypas Nr. 13

Sklypui Nr. 13 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 785 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤8,50 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤197,50 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 32 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 44 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 609 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (175 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 44 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas S13

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 148 m²

Sklypas Nr. 14

Sklypui Nr. 14 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 792 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤9,50 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤199,50 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 32 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 38 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 398 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (394 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 38 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis



Servitutas S14.1

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 80 m²

Servitutas S14.2

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 16 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 16 m²

Sklypas Nr. 15

Sklypui Nr. 15 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 707 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤9,50 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤199,50 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 33 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 39 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 399 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (308 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 39 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas S15.1

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantis daiktas), plotas 87 m²

Servitutas S15.2

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 14 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 14 m²

Sklypas Nr. 16

Sklypui Nr. 16 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 260 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %



Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Servitutas S16

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 260 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 260 m²

Sklypas Nr. 17

Sklypui Nr. 17 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 951 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Servitutas S17

- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 114 m²

Sklypas Nr. 18

Sklypui Nr. 18 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1662 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤9 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤199 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 24 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 42 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 1126 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (536 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 42 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas: nėra



Sklypas Nr. 19

Sklypui Nr. 19 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 165 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Servitutas S19

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 165 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 165 m²

Sklypas Nr. 20

Sklypui Nr. 20 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1100 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤9 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: ≤198,50 m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 28 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 42 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 751 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (349 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 42 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Sklypas Nr. 21

Sklypui Nr. 21 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1114 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita (KT)

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)



Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): ≤ 9 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų sk.): 2 a.

Didžiausia leistina pastatų altitudė: $\leq 197,50$ m

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 28 %

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 41 %

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 409 m². Šiam plotui taikomas 50 %, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (705 m²) taikomas 25 % priklausomųjų želdynų procentas. Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus yra lygus 41 % nuo viso sklypo ploto.

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis

Servitutas: nėra

Sklypas Nr. 22

Sklypui Nr. 22 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 286 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Servitutas S22

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 286 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 286 m²

Sklypas Nr. 23

Sklypui Nr. 23 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 359 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Servitutas S23

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 359 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 359 m²



Sklypas Nr. 24

Sklypui Nr. 24 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 3588 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Sklypas Nr. 25

Sklypui Nr. 25 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 11 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Servitutas S25

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 11 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 11 m²

Sklypas Nr. 26

Sklypui Nr. 26 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 471 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Sklypas Nr. 27

Sklypui Nr. 27 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 420 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas



Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Servitutas S27

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas 420 m²;
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas 420 m²

Sklypas Nr. 28

Sklypui Nr. 28 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 1888 m²

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: %

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

PASTABOS

- Teritorijos ir žemės sklypai ir (ar) jų dalys, patenkančios į gatvių raudonąsias linijas, formuojami atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.
- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalimi, detaliojo plano sprendiniuose nustatomas teritorijos naudojimo tipas arba konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretūs žemės naudojimo būdai. Kadangi nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas, teritorijos naudojimo tipas nenurodomas.
- Siekiant nesuformuoti kompaktiškai užstatytos teritorijos gamtiniame karkase, planuojamoje teritorijoje į gamtinį karkasą patenkančios teritorijos užstatymo tankis turi būti mažesnis kaip 20 %.

4 VADOVAUJANTIS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOSE 2026-08-04 NR. REG58757931 IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI

4.1. Išnagrinėti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra šiaurės rytinėje Vilniaus miesto dalyje, Antakalnio seniūnijoje, intensyviai urbanizuotoje teritorijoje. Ribojasi su Centrinės ir Rokantiškių gatvėmis bei Dvarčionių geomorfologiniu draustiniu. Planuojama teritorija į draustinio teritoriją nepatenka. Planuojamos teritorijos rytinė riba sutampa su Vilniaus miesto / Vilniaus rajono savivaldybių riba.



Planuojama teritorija. Šaltinis: regia.lt

Žemės sklypai Bruknių g. 2 (kadastro Nr. 0101/0151:1268), Bruknių g. 4 (kadastro Nr. 0101/0151:1269), Bruknių g. 6 (kadastro Nr. 0101/0151:1270), Bruknių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0151:1267) bei sklypas kadastro Nr. 0101/0151:1271 suformuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu, parengtu 2019-10-07 žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (zpdri.lt, paslaugos Nr. ZSFP-58020).





| Formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių brėžinys, paslaugos Nr. ZSFP-58020. Šaltinis: zpdris.lt

2022 m. sausio 12 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-144/22 pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir nustatyti šie naudojimo būdai: žemės sklypams (kadastro Nr. 0101/0151:1267, Nr. 0101/0151:1268, Nr. 0101/0151:1269 ir Nr. 0101/0151:1270) – komercinės paskirties objektų teritorijos, žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0151:1271) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypai Bruknių g. 30 (kadastro Nr. 0101/0151:1446) ir sklypas kadastro Nr. 0101/0151:1447 suformuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu, parengtu 2019-10-07 žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (zpdris.lt, paslaugos Nr. ZSFP-98542). Formavimo ir pertvarkymo projektu pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir nustatyti šie naudojimo būdai: žemės sklypui kadastro Nr. 0101/0151:1446 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, žemės sklypui kadastro Nr. 0101/0151:1447 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.





| Formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių brėžinys, paslaugos Nr. ZSFP-98542. Šaltinis: zpdri.lt

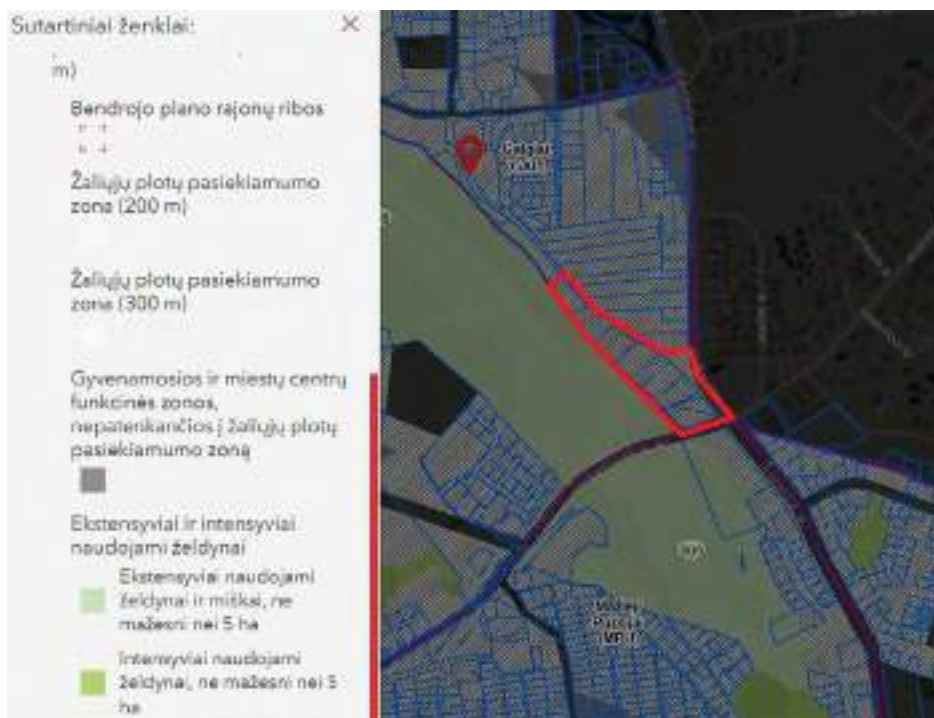
Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0151:0318. Šiaurės rytinėje pusėje teritorija ribojasi su žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0151:380. Rytinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Vilniaus miesto savivaldybės ir Vilniaus rajono savivaldybės riba.

Vilniaus rajono teritorijoje, į rytus nuo planuojamos teritorijos, sparčiai vyksta urbanizacijos procesai, statomi individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Rytinėje pusėje aplinkinė teritorija urbanistiškai išvystyta.

4.2. Išnagrinėti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes. Planuojant atskiruosius želdynus detaliojo plano reglamentais nustatyti atskirųjų želdynų sklypo (-ų) administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdus užtikrinant želdyno ir / arba želdynų sistemos vientisumą, prieinamumą bei viešą naudojimą

Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų iki 200 m pasiekiamumo spinduliu zoną. Vakarinėje pusėje ribojasi su Dvarčionių geomorfologiniu draustiniu bei Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP numatyta miškų ir miškingų teritorijų zona.

Palei pietvakarinę planuojamos teritorijos ribą suplanuotas servitutas, kuriuo užtikrinama galimybė įrengti rekreacinį pasivaikščiojimo taką. Taku būtų galima nueiti nuo Rokantiškių g. iki atskirojo želdyno sklypo Nr. 17. Taip būtų užtikrintas viešas Dvarčionių valstybinio geomorfologinio draustinio prieinamumas ir sudaryta žiedinio pasivaikščiojimo galimybė, kelionę tęsiant Bruknių g.



| Želdynų pasiekiamumas 300 m atstumu nuo planuojamos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje formuojamas žemės sklypas Nr. 17 (951 m² ploto), kurio paskirtis – kita. Pagerinamas želdynų pasiekiamumas tiek planuojamai teritorijai, tiek gretimoms teritorijoms.



| Planuojamos teritorijos ortofoto su želdynais. Šaltinis: maps.vilnius.lt

4.3. Atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ aktuali redakcija). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis patektu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ vilnius.lt/rest/assets/0bd2bdbe-4ba6-484f-ae44-720df6f707d2

Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskirti pavienius medžius ir/ arba jų grupes, kuriuos privaloma išsaugoti ir juos atskiru žymėjimu parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje nurodant esamų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuoti naujų užstatymo zonų, jas atitraukti nuo medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodyti, nustatant, kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu

Planuojamoje teritorijoje pavienių medžių nėra, dalis šiaurinės teritorijos apaugusi menkaverčiais krūmais, todėl medžių taksacija nebuvo atliekama.

4.4. Išnagrinėti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių

Planuojamoje teritorijoje nėra esamų šaligatvių pėstiesiems ir dviračių takų. Planuojamą teritoriją kerta D kategorijos Bruknių gatvė. Bruknių ir Centrinės gatvių sankryža neišlaiko norminio atstumo, yra per arti B ir C kategorijų gatvių sankryžos, todėl detalioju planu numatoma perkelti Bruknių ir Centrinės g. jungties vietą, vadovaujantis A, B, C kategorijų gatvių specialiojo plano sprendiniais ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Planuojama eismo jungtis su Centrine gatve ir akligatvis planuojamoje teritorijoje prie komercinės paskirties sklypų. Užtikrinamos pėsčiųjų ir dviračių jungtys tarp akligatvių ir gatvių.

Detaliajame plane nurodyta susisiekimo komunikacijų vieta ir parametrai turi būti tikslinami gavus prisijungimo sąlygas ir rengiant techninius projektus.

Teritorijos ir žemės sklypai ir (ar) jų dalys, patenkantys į gatvių raudonąsias linijas, suformuojami atskirais sklypais. Šiuos sklypus rekomenduojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Dviračių ir pėsčiųjų eismas numatomas palei Bruknių gatvę ir palei pietvakarinę planuojamos teritorijos ribą palei Dvarčionių draustinį – suplanuotas servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku. Už Bruknių gatvės akligatvio suplanuoti sklypai susisiekimo, inžinerinių tinklų ir kt. infrastruktūrai vystyti, numatoma galimybė nutiesti pėsčiųjų ir dviračių taką palei komercinės paskirties sklypų rytinę ribą.

Realizavus detaliojo plano sprendinius bus pagerinta susisiekimo infrastruktūra tiek dviračiais, tiek automobiliais ne tik planuojamoje teritorijoje, bet ir gretimose teritorijose, kadangi atsiras jungtys



su Centrinės g., Rokantiškių g., Šiaurės g., Mokyklos g. sankryža ir planuojama atskirųjų želdynų teritorija bei pasivaikščiojimo taku palei Dvarčionių geomorfologinį draustinį.



| Susisiekimo infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse

4.5. Išnagrinėti viešojo transporto susisiekimo galimybes bei poreikį. Išanalizuoti socialinės infrastruktūros pasiekiamumą ir būsimą poreikį planuojamoje ir gretimose teritorijose

Nagrinėjama teritorija yra visai netoli susiformavusios ir urbanizuotos, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios Vilniaus rajono teritorijos, kurioje yra socialinių objektų. Artimiausi prekybos centrai maždaug 50 m atstumu – kitoje Rokantiškių g. / Mokyklos g. sankryžos pusėje „Norfa“, „Lidl“. Artimiausias darželis „Vaikų ateitis“ – apie 1 km atstumu, artimiausia mokykla – Vilniaus „Vilnios“ pagrindinė mokykla taip pat apie 2 km atstumu. Susisiekimas su visuomeniniais mokslo, kultūros ir kitais socialiniais objektais yra išspręstas.

Artimiausia viešojo transporto stotelė „Vakario st.“ yra ~200 m nuo planuojamos teritorijos Centrinėje g. Naujos viešojo transporto stotelės planuojamoje teritorijoje nenumatomos.

Nors planuojama teritorija nutolusi nuo miesto centro, yra rajono pakraštyje, bet Šiaurės, Rokantiškių ir Centrinės g. bei Mokyklos g. sankryžoje formuojasi lokalus centras, kuriame jau yra Norfa ir Lidl prekybos centrai, Jammi kebabinė, bet trūksta kitų paslaugų (sveikatos priežiūros įstaigos, kavinės, vaikų ugdymo ir priežiūros įstaigos ir pan.), kurių dalis galėtų atsirasti planuojamoje teritorijoje.





| Viešojo transporto stotelių išdėstymas planuojamos teritorijos atžvilgiu. Šaltinis: <http://www.judu.lt>

Susisiekimas autotransportu geras. Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje autotransportas ir pėstieji judės D kategorijos Bruknių gatve. Bruknių gatvės ir Centrinės gatvių sankryža numatoma reglamentuotu atstumu nuo D kategorijos Bruknių gatvės ir B kategorijos Centrinės gatvės sankryžos.

Planuojami įvažiavimai į naujai formuojamus sklypus parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje, mėlynomis rodyklėmis. Įvažiavimai skirti aptarnaujančiam transportui pažymėti rožinės spalvos rodyklėmis.

Į **sklypą Nr. 6** (komercinės paskirties objektų teritorijų sklypas) patenkama atskiru įvažiavu tiesiai iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypus Nr. 1, 2, 3, 4, 5** (komercinės paskirties objektų teritorijų sklypai) patenkama 6 metrų pločio servitutiniu akligatviu su 12 × 12 m apsisukimo aikšte per **sklypą Nr. 6** iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypą Nr. 7** (komercinės paskirties objektų teritorijų sklypas) patenkama atskiru įvažiavu tiesiai iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypus Nr. 8, 9, 10, 11** patenkama 6 metrų pločio servitutiniu akligatviu su 12 × 12 m apsisukimo aikšte iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypą Nr. 12** patenkama tiesiai iš Bruknių gatvės.

Į **sklypą Nr. 13** patenkama 22 m ilgio ir 5 m pločio servitutiniu akligatviu per **sklypą Nr. 12**.

Į **sklypus Nr. 14, 15** patenkama tiesiai iš Bruknių gatvės per sutaptintą įvažiavimą dviem sklypams.

Į **sklypus Nr. 18, 20, 21** patenkama tiesiai iš Bruknių gatvės.



Dviračių ir pėsčiųjų eismas numatomas palei Bruknių gatvę ir palei pietvakarinę planuojamos teritorijos ribą palei Dvarčionių draustinį – suplanuotas servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku. Už Bruknių gatvės akligatvio suplanuoti sklypai susisiekimo, inžinerinių tinklų ir kt. infrastruktūrai vystyti, numatoma galimybė nutiesti pėsčiųjų ir dviračių taką palei komercinės paskirties sklypų rytinę ribą.

Realizavus detaliojo plano sprendinius bus pagerinta susisiekimo infrastruktūra tiek dviračiais, tiek automobiliais ne tik planuojamoje teritorijoje, bet ir gretimoms teritorijoms.

4.6. Įvertinus planuojamos ir gretimos teritorijos reljefą planuoti beklūtę susisiekimo infrastruktūrą ir susisiekimo ryšius

Reikalavimas įgyvendintas. Susisiekimo komunikacijų vietos parinktos, atsižvelgiant į reljefą.

Nuolydžiai ir kiti techniniai parametrai turi būti tikslinami rengiant techninius projektus ir atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

4.7. Išnagrinėti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas

Atlikta urbanistinė analizė pridedama atskiru papildomu dokumentu ir schemomis.

Įvertinant gamtinį ir urbanistinį kontekstą detaliuoju planu numatomas 1p užstatymo tipas komercinės paskirties teritorijoje, vd – gyvenamosios paskirties teritorijoje.

Planuojama teritorija yra ties Vilniaus miesto riba, bet tai nėra periferija, o aktyvus transporto mazgas, kuriame koncentruojami ne gyvenamosios paskirties statiniai: ties Centrinės ir Mokyklos gatvių sankirta yra Lidl prekybos centras, ties Mokyklos ir Šiaurės gatvių sankirta – Norfos prekybos centras, „Jammi“ kebabinė. Transporto srautai tarp Vilniaus rajono ir Vilniaus miesto yra gan aktyvūs visą parą, nes šiomis gatvėmis susisiekama su Kairėnais, Dvarčionimis, Saulėtekiu, taip pat Nemenčinės plentu, o Vilniaus rajone – Galgių k., Egliškių k., Paliuliškių k. ir t. t. bei Nauja Vilnia ir pačiu Vilniumi Rokantiškių gatve, Viršupio ir Stepono Batoro gatvėmis. Planuojama teritorija ribojasi su šia aktyvia sankryža.



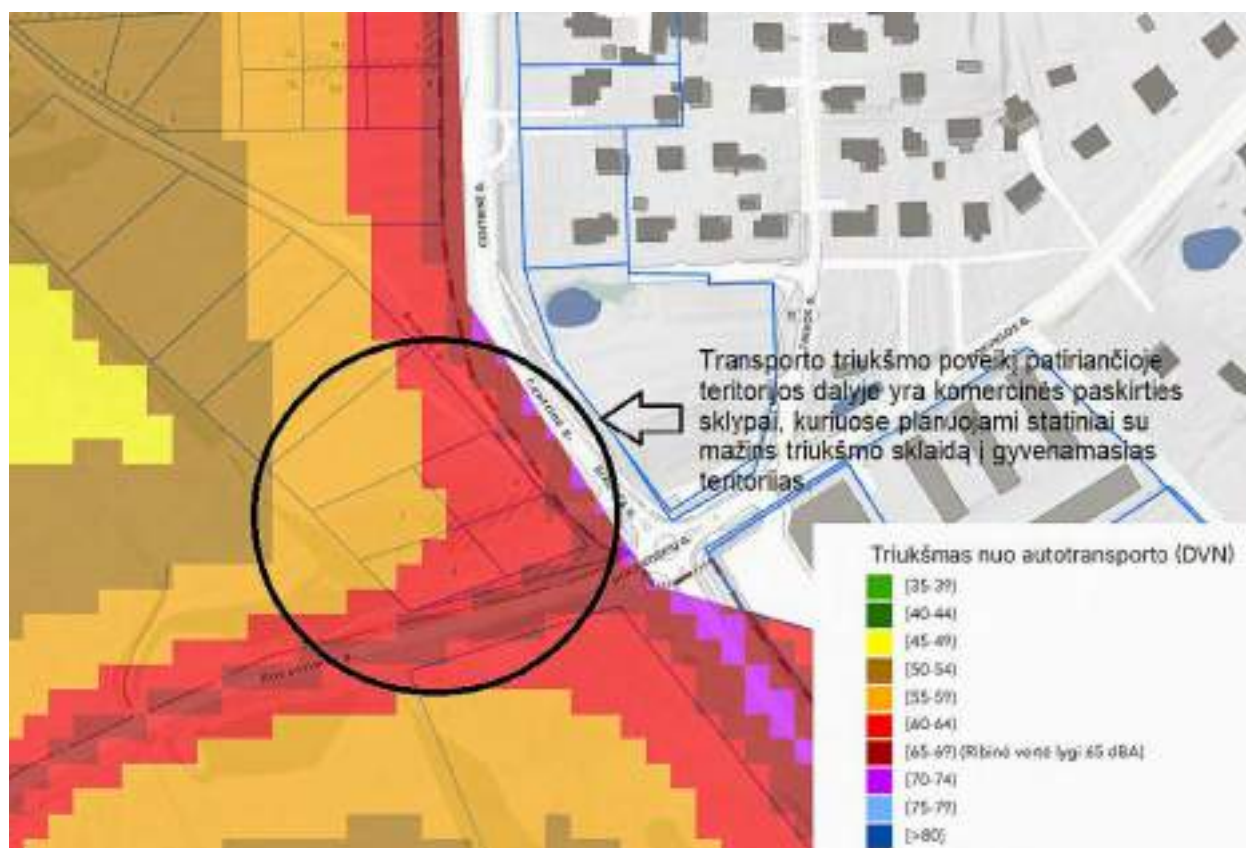


| Sankryžos ortofoto žemėlapis. Šaltinis: [googlemaps.com](https://www.googlemaps.com)

Planuojamoje teritorijoje, prie sankryžos esantys sklypai yra komercinės paskirties, paskirtis nekeičiama. GAL-1-1 funkcinėje zonoje numatytas vd užstatymas yra netikslingas. Urbanistinė aplinka, triukšmo lygis (žr. žemiau pridėtas ištraukas iš triukšmo lygių žemėlapių), oro tarša sankryžoje natūraliai įpareigoja priimti kitokius sprendimus, t. y. planuoti laisvą ar perimetrinį užstatymą su įėjimais iš gatvės į parduotuves, salonus, biurus ir t. t. arčiau Centrinės gatvės, atitinkamai automobilių parkavimą planuojant už pastato (-ų) ar po žeme.



Triukšmas nuo autotransporto (vakaro). Šaltinis: ID Vilnius interaktyvūs žemėlapiai



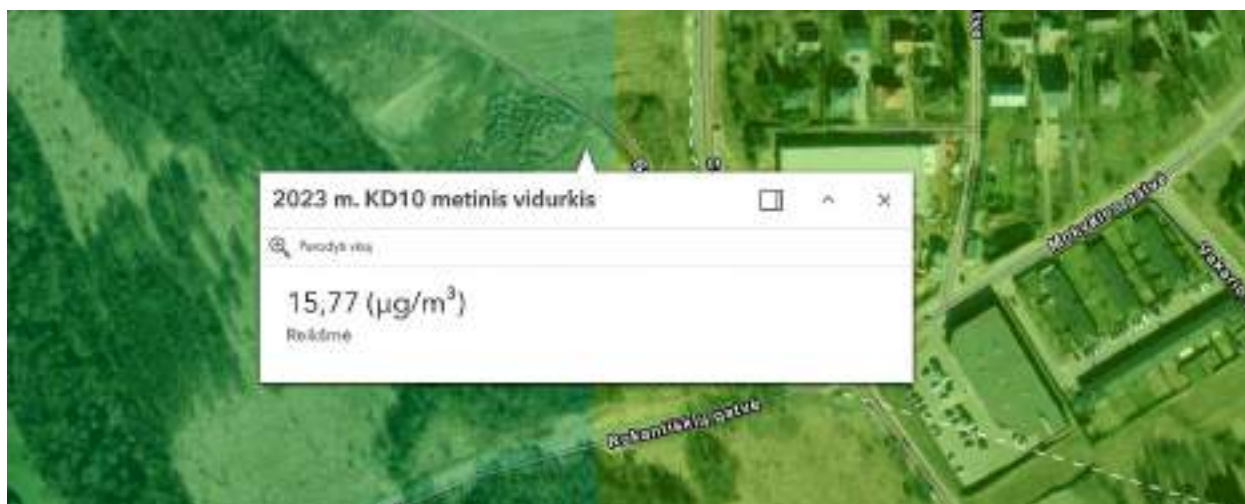
Triukšmas nuo autotransporto (DVN). Šaltinis: ID Vilnius interaktyvūs žemėlapiai



Metinės taršos vidurkis. Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai



Metinės taršos vidurkis komercinės paskirties planuojamoje teritorijoje. Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai



Metinės taršos vidurkis gyvenamosios paskirties planuojamoje teritorijoje. Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai

Atitinkamai, numatant vienbutę, dvibutę gyvenamąją statybą, būtų privalomi ne tik oro taršos, vibracijos, triukšmo lygio matavimai, perspektyvinis modeliavimas, bet ir galimai privalomos priemonės, apsaugančios gyvenamąją statybą nuo aukščiau minimų padarinių.

Tuo tarpu, numatant komercinę / administracinę ar panašią veiklą bei perimetrinį ar laisvą užstatymą ties aukščiau minėtų gatvių sankryža, nors Bruknių gatvės pietinė dalis būtų aktyvesnė dėl natūraliai atsirasiančių transporto srautų lankytojų ir aptarnaujančio personalo, kita vertus, šis užstatymas būtų buferinė zona triukšmo, oro taršos ir pan. aspektais iki teritorijos detalajame plane numatytos gyvenamosios teritorijos, tuo pačiu savo aukštingumu (iki 8 metrų arčiau šlaito ribos ir iki 12 metrų arčiau gatvės) nenustelbianti ir neužgožianti esančio ir perspektyvinio konteksto bei gamtinių elementų, nes numatytas pakankamas atsitraukimas nuo šlaitų, įvertinant Vilniaus m. BP sprendinių tekstinio reglamento 33 punktą: Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Palei planuojamos teritorijos ribą prie šlaito numatytas servitutas užtikrina galimybę įrengti rekreacinį pasivaikščiojimo taką. Taip pat numatyta galimybė įrengti pėsčiųjų ir dviračių takus rytinėje teritorijos dalyje iki pat sankryžos su Centrine ir Rokantiškių gatve. Takais būtų galima nueiti nuo Rokantiškių g. iki atskiros želdyno sklypo Nr. 17. Taip būtų užtikrintas viešas Dvarčionių valstybinio geomorfologinio draustinio prieinamumas ir sudaryta žiedinio pasivaikščiojimo galimybė, kelionę tęsiant Bruknių gatve. Sklype Nr. 17 būtų galima įrengti regyklą su poilsio vieta, mažosios architektūros elementais.

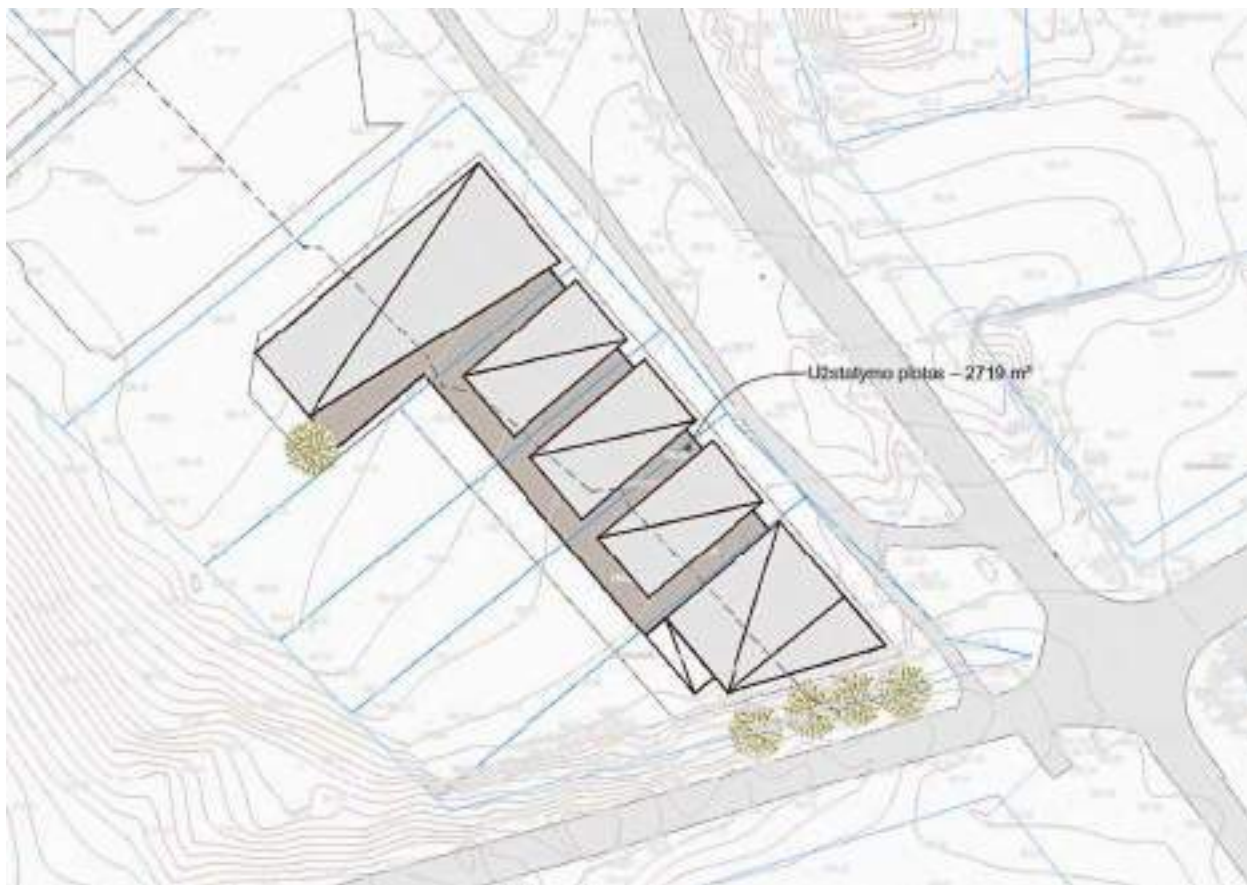
Užstatymo koncepcija komercinės paskirties sklypuose

Įvertinant tai, kad penki sklypai priklauso tam pačiam statytojui, kuris gali juose statyti penkis pastatus po 500 m², detalioju planu numatomas sklypų ribų keitimas suformuojant kitokios formos sklypus, nekeičiant esamo naudojimo būdo, kuriuose būtų galimas perimetrinis arba laisvo planavimo užstatymas arčiau ar palei Bruknių gatvę, tokiu būdu išlaikant 15 ar daugiau metrų atstumus nuo šlaito briaunos (žr. pagrindinį DP brėžinį, šlaitų analizę ir urbanistinę analizę atstumų nuo šlaitų briaunų

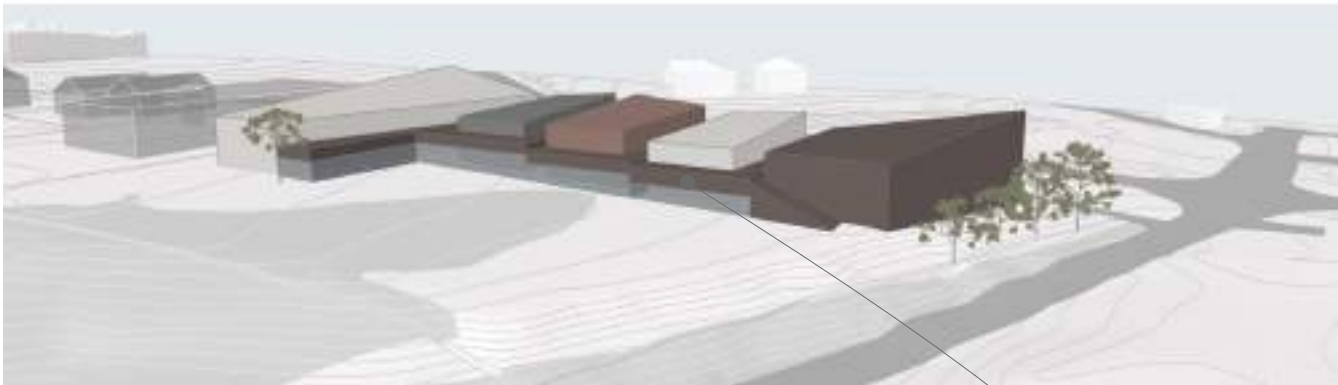


aspektu, kur įvertinant gretimybes ir gruntų geologijos tyrimus, darytina išvada, kad tiek dėl grunto stiprumo, tiek dėl galimos erozijos, priėmus atitinkamus konstrukcinius sprendimus, 15 m atstumu, statyba yra saugi).

Žemiau pateikiami užstatymo koncepcijos 3D vaizdai iš skirtingų gatvės perspektyvų ir žmogaus akių lygio, į esamą užstatymo kontekstą integruojamas perspektyvinis užstatymas. Įvertinant gretimybes ir gatvės išklotinę, numatomi gatvės išklotinę atkartojantys smulkesni tūriai, apjungti pirmame aukšte stikliniu tūriu / galerija ar pan., kurio (-ios) stogas būtų eksploatuojamas kaip terasa, vasaros kavinės (-ių) tąsa, apžvalgos aikštelė (-ės) ir t. t., į kurią (-ias) būtų patekimas tiek iš pastato (-ų) vidaus laiptais ir / ar liftu, o iš išorės – laiptais ir / ar pandusu (iš saugomos teritorijos pusės bei numatyto (-ų) servituto (-ų) dviračių ir pėsčiųjų takams palei šlaito briauną (žr. pagrindinį DP brėžinį ir šlaitų analizę). Numatyti pastatų tūriai yra pakankamai optimalūs bei atliepiantys šiandienos lūkesčius.



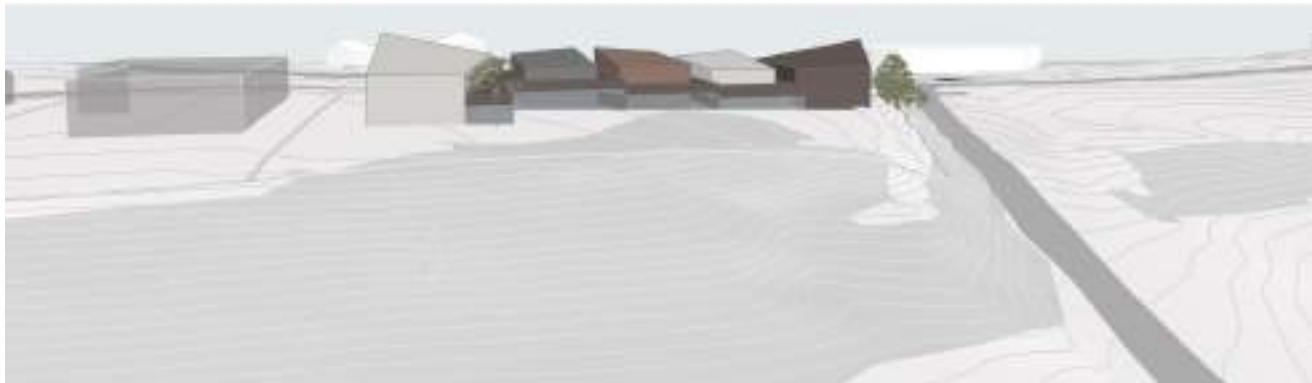
Užstatymo koncepcija komercinės paskirties sklypuose



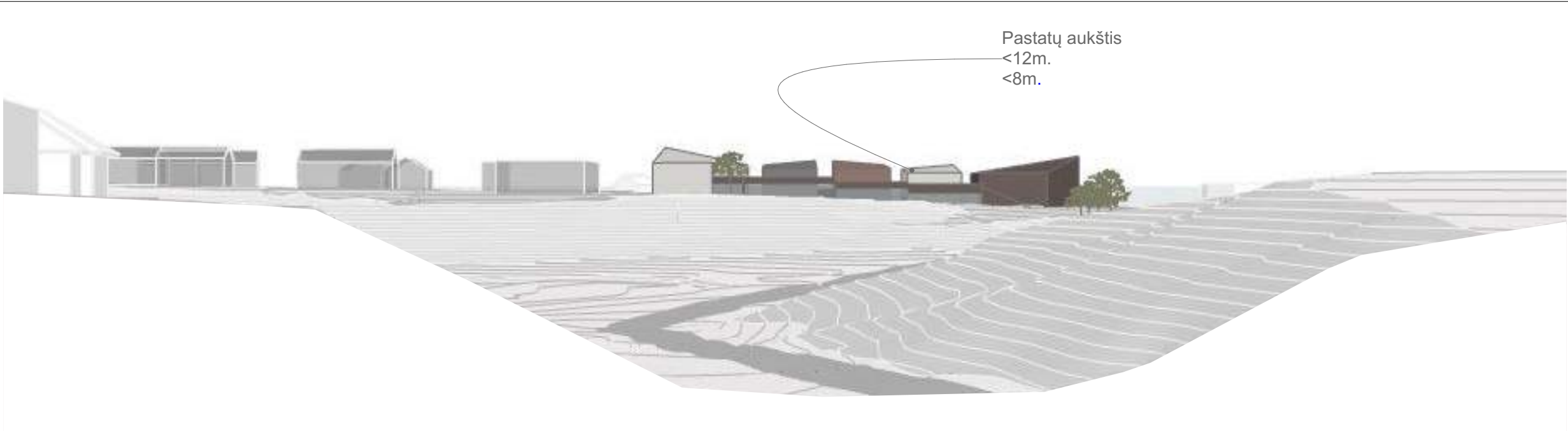
Pastatų aukštis
<12m.
<8m.

Pastato kompozicinė idėja grindžiama antrame aukšte suprojektuota erdve, kuri tampa svarbia architektūrine bei funkcinė dalimi. Ji ne tik kuria vizualinį ryšį su aplinka, bet ir papildo pastato komercinę funkciją – sudaro galimybes integruoti lauko kavines, poilsio zonas. Tokiu būdu pastatas tampa daugiasluoksnis ir atviras bendruomenei.

Kval. dok. Nr.	 MAŽASIS ATRIUMAS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.Į. "MAŽASIS ATRIUMAS"			Objektas: Bruknių g.	
	A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ	Brėžinio pavadinimas: 3D VAIZDAI	
		ARCH	L. ŠULSKUTĖ - IVANOVIENĖ		
		ARCH	A. KONČIUS		
		ARCH	T. RUŠINAS		
		ARCH. ASIST	F. KUČINSKAITĖ		
Kalbos trump. LT	Statytojas:			Dokumento žymuo: ----	LAPAS
					LAPŲ



Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.Į. "MAŽASIS ATRIUMAS"			Objektas: Bruknių g.	
A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ		Brėžinio pavadinimas: 3D VAIZDAI	
	ARCH	L. ŠULSKUTĖ - IVANOVIENĖ			
	ARCH	A. KONČIUS			
	ARCH	T. RUŠINAS			
	ARCH. ASIST.	F. KUČINSKAITĖ			
Kalbos. trump. LT	Statytojas:			Dokumento žymuo: ----	LAPAS
					LAPŲ



Kval. dok. Nr.	 MAŽASIS ATRIUMAS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R.MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"			Objektas: Bruknių g.	
	A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ	Brėžinio pavadinimas: 3D VAIZDAI	
		ARCH	L. ŠULSKUTĖ - IVANOVIENĖ		
		ARCH	A. KONČIUS		
		ARCH	T. RUŠINAS		
		ARCH. ASIST	F.KUČINSKAITĖ		
Kalbos. trump. LT	Statytojas:			Dokumento žymuo: ----	LAI DA 0
					LAPAS LAPŲ



Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.Į. "MAŽASIS ATRIUMAS"			Objektas: Bruknių g.		
A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ		Brėžinio pavadinimas: 3D VAIZDAI		
	ARCH	L. ŠULSKUTĖ - IVANOVIENĖ				
	ARCH	A. KONČIUS				
	ARCH	T. RUŠINAS				
	ARCH. ASIST	F. KUČINSKAITĖ				
Kalbos trump. LT	Statytojas:			Dokumento žymuo: ----	LAPAS	LAPŲ

4.8. Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus

Gyvenamosios paskirties sklypai – privačios erdvės – suplanuoti šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje toliau nuo judrių gatvių ir didesnių sankryžų. Arčiau Centrinės ir Rokantiškių gatvių sankryžos planuojami komerciniai sklypai – gerokai aktyvesnė zona dėl natūraliai atsirasiančių transporto srautų lankytojų ir aptarnaujančio personalo, kita vertus, šis užstatymas būtų buferinė zona triukšmo, oro taršos ir pan. aspektais gyvenamosios paskirties teritorijai.

Nors planuojama teritorija ribojasi su Dvarčionių geomorfologiniu draustiniu ir jame esančiais želdynais, tarp gyvenamosios paskirties sklypų Nr. 18 ir 15 suformuotas želdynų sklypas Nr. 17. Pasiekti šį sklypą bus galima per sklypuose nustatytus servitutus arba judant palei Bruknių gatvę ir palei komercinės paskirties sklypus – tokiu būdu užtikrinamas teritorijos prieinamumas ir išnaudojimas visuomenės poreikiams.

4.9. Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Planuojamoje teritorijoje planuojami 6 komercinių objektų sklypai, vienas bendro naudojimo sklypas bei 10 vienbučių ir dvibučių pastatų sklypų. Neplanuojama tarši veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

4.10. Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Planuojama teritorija inžineriniais tinklais aprūpinama vadovaujantis išduotomis techninėmis sąlygomis: „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-08-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21978752; UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-09-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22755184; UAB „Grinda“ 2026-08-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG58742276.

Numatomų objektų prijungimui planuojamoje teritorijoje bei jų elektros energijos poreikiui užtikrinti, numatyti 0,4 kV elektros skirstomuosius tinklus nuo transformatorinės MT-1906.

Vandens tiekimas numatomas iš esamų d315 mm vandentiekio tinklų Centrinės g. / Rokantiškių g. sankryžoje.

Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d300 mm buitinių nuotekų tinklus Centrinės g. / Rokantiškių g. sankryžoje.

Komercinių sklypų lietaus nuotekos išleidžiamos į Dvarčenkos upelį, apribojant išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio. Teritorijoje numatomos akumuliacinės talpos. Tikslios įrenginių vietos parenkamos techninio projekto metu. Tiksliai išleidimo į upelį vieta parenkama techninio projekto metu.



Vienbučių dvibučių objektų sklypuose lietaus nuvedimas planuojamas infiltracijos būdu į gruntą. Atlikta geologinė gruntų analizė pridedama atskiru dokumentu.

Visų inžinerinių tinklų pajungimo ar įrengimo vietos tikslinamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

4.11. Eismo jungtį (-is) planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus

Planuojamoji teritorija išsidėsčiusi urbanistiškai išvystytoje vietovėje. Susisiekimo tinklas susiformavęs, pietrytinėje pusėje esanti Rokantiškių g. (C kategorijos, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje) / Centrinės g. (B kategorijos) / Mokyklos g. / Šiaurės g. (Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje) sankryža, esanti ant Vilniaus miesto bei Vilniaus rajono savivaldybių ribos, jungia stipriai užstatytas teritorijas iš pietinės, šiaurinės ir rytinės pusės.

Raudonosios linijos nustatytos atsižvelgiant į rengiamo Vilniaus miesto A, B, C kategorijų gatvių specialiojo plano nustatytas gatvių raudonąsias linijas Rokantiškių ir Centrinės g. sankryžoje, Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius ir Vilniaus rajono bendrojo plano sprendinius, bei galiojančius specialiuosius planus.

Bruknių gatvė – D kategorijos gatvė, akligatvis. Tikslinamos Bruknių gatvės raudonosios linijos. D kategorijos Bruknių gatvei yra planuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės sklypai, kad tarp raudonųjų gatvės linijų būtų ne mažiau 12 m.

Numatoma, kad autotransportas ir pėstieji judės D kategorijos Bruknių gatve.

Bruknių gatvės ir Centrinės gatvės sankryža planuojama reglamentuotu atstumu nuo Bruknių ir Centrinės g. sankryžos.

Planuojami įvažiavimai į naujai formuojamus sklypus parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje, mėlynomis rodyklėmis.

Į **sklypą Nr. 6** (komercinės paskirties objektų teritorijų sklypas) patenkama atskiru įvažiavimu tiesiai iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypus Nr. 1, 2, 3, 4, 5** (komercinės paskirties objektų teritorijų sklypai) patenkama 6 metrų pločio servitutiniu akligatviu su 12×12 m apsisukimo aikšte per **sklypą Nr. 6** iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypą Nr. 7** (komercinės paskirties objektų teritorijų sklypas) patenkama atskiru įvažiavimu tiesiai iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypus Nr. 8, 9, 10, 11** patenkama 6 metrų pločio servitutiniu akligatviu su 12×12 m apsisukimo aikšte iš D kategorijos Bruknių gatvės.

Į **sklypą Nr. 12** patenkama tiesiai iš Bruknių gatvės.

Į **sklypą Nr. 13** patenkama 22 m ilgio ir 5 m pločio servitutiniu akligatviu per **sklypą Nr. 12**.

Į **sklypus Nr. 14, 15** suplanuotas vienas sutapdintas įvažiavimas.

Į **sklypus Nr. 18, 20, 21** patenkama tiesiai iš Bruknių gatvės.

Dviračių ir pėsčiųjų eismas numatomas palei Bruknių gatvę ir palei pietvakarinę planuojamos teritorijos ribą – suplanuotas servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku.



4.12. Teritorijas ir žemės sklypus ir (ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais rekomenduojant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi

Reikalavimas tenkinamas. Formuojami atskiri sklypai, kuriuos rekomenduojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

4.13. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonių sprendiniai bus rengiami techninių projektų rengimo metu, konkretizuojant eismo sprendinius kiekviename sklype.

4.14. Nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka

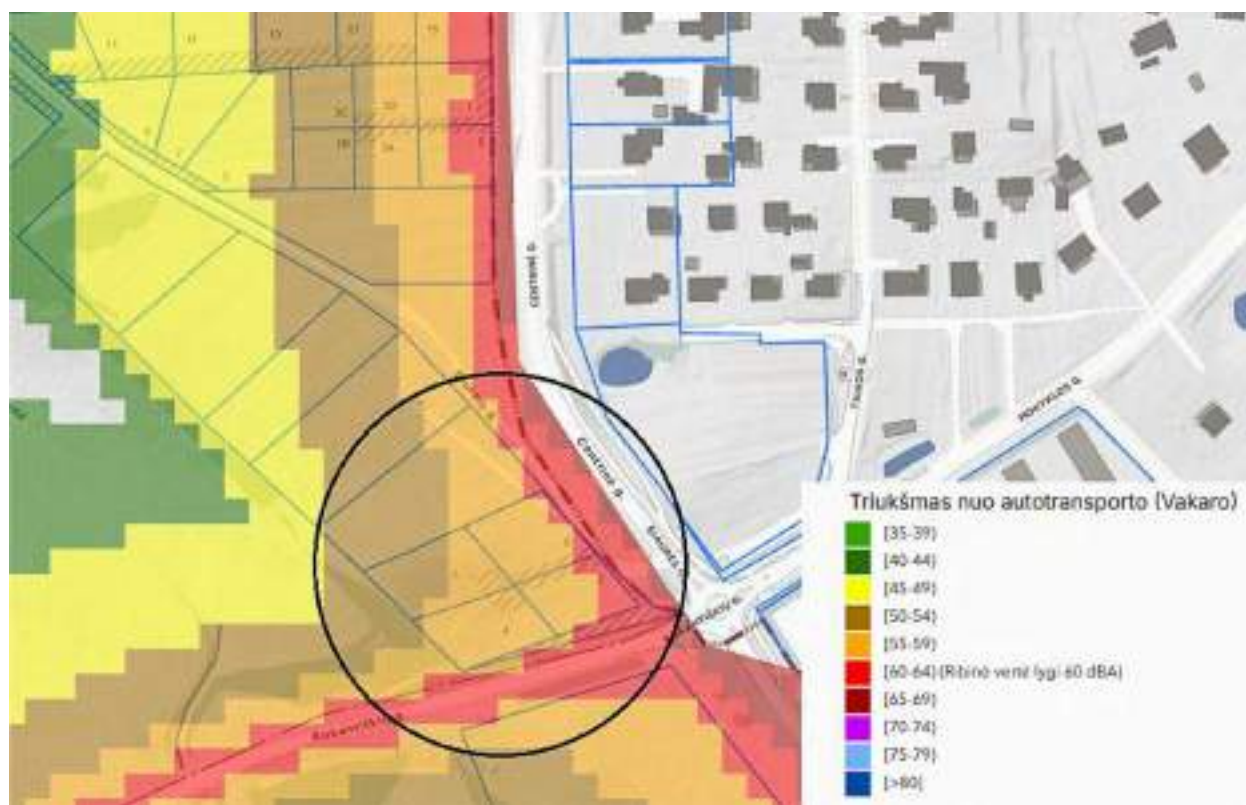
Reikalavimas tenkinamas. Reikalavimai nurodyti sprendinių brėžinyje ir aiškinamajame rašte.



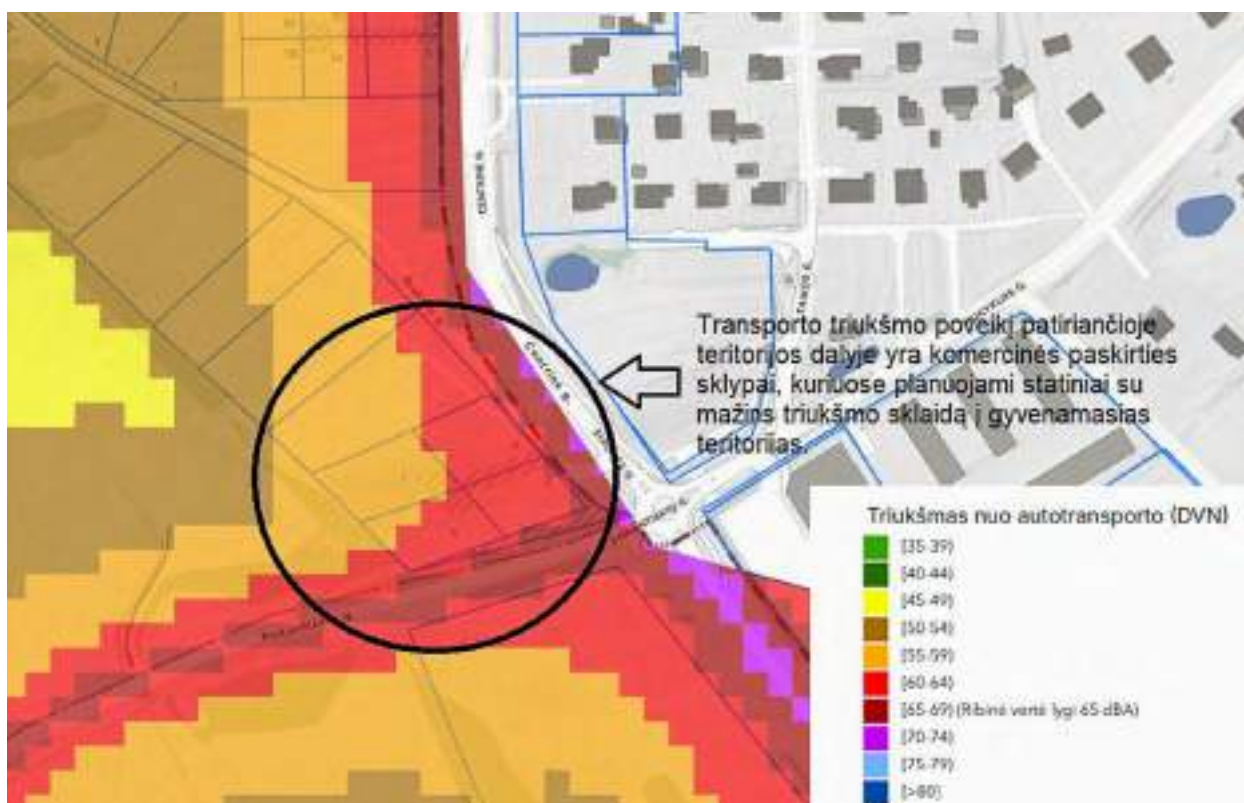
4.15. Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“

Pietrytinėje planuojamos teritorijos dalyje triukšmas nuo autotransporto nepalankus gyvenamosioms teritorijoms vystyti, todėl šioje teritorijos dalyje suplanuoti komercinės paskirties sklypai. Toje teritorijos dalyje, kurioje triukšmas nuo autotransporto neviršija normų ir nesiekia maksimalių leidžiamų verčių, planuojami gyvenamosios paskirties sklypai.

Įvažiavimas į komercinės paskirties sklypus tikslingai planuojamas iš Bruknių gatvės akligatvio per servitusus į atskirus sklypus. 4.7. punkte detaliau pristatyti teritorijos vystymo sprendiniai ir pateiktos vizualizacijos.



Triukšmas nuo autotransporto (vakaro). Šaltinis: ID Vilnius interaktyvūs žemėlapiai



Triukšmas nuo autotransporto (DVN). Šaltinis: ID Vilnius interaktyvūs žemėlapiai

4.16. Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-14 įsakymu Nr. A30-4810/22 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa ir 2024-10-31 įsakymo pakeitimu Nr. 30-2778/24, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą: sujungti ir perdalyti žemės ūkio paskirties žemės sklypus (kadastro Nr. 0101/0151:560 ir kadastro Nr. 0101/0151:314), nustatyti naujų žemės sklypų ribas ir plotus, nustatyti (pakeisti) žemės sklypų naudojimo paskirtį ir būdą, planuojamoje teritorijoje pagal gatvių raudonąsias linijas nustatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdą, taip pat planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką); numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

4.17. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų

Trečiųjų asmenų teisės ir interesai nepažeisti. Privalomi sutikimai ir derinimai gauti. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūros atliktos įstatymų numatyta tvarka.



4.18. Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti TPĮ ir kitų teisės aktų nuostatas

Įgyvendinti nuostatų reikalavimai. Detalusis planas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

4.19. Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą

Teritorijų planavimo dokumentų viešinimas atliekamas įstatymų numatyta tvarka.

4.20. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas

Numatoma saulės elektrinių ant pastatų stogų statyba.

4.21. Valstybinę žemę planuoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais

Valstybinę žemę suplanuota vadovaujantis teisės aktų reikalavimais. Valstybinėje žemėje suplanuoti sklypai susisiekimo ir inžinerinėms komunikacijoms bei atskirųjų želdynų sklypas.

4.22. Nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose

Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose, vietos tikslinamos rengiant techninius projektus. Sklypų valdytojai yra atsakingi už susidarancčių atliekų tvarkymą sklypuose ir išvežimą iš jų.

4.23. Jei planuojama teritorija apima ar ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis, užtikrinti, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei planuojant jungtis su kitomis miesto viešosiomis zonomis ir kita infrastruktūra, skirta poilsiui bei aktyviam laisvalaikiui

Planuojamoje teritorijoje suplanuota atskirųjų želdynų teritorija bei pasivaikščiojimo takas palei Dvarčionių geomorfologinį draustinį.

Realizavus detaliojo plano sprendinius bus pagerinta susisiekimo infrastruktūra tiek dviračiais, tiek automobiliais ne tik planuojamoje teritorijoje, bet ir gretimoms teritorijoms, kadangi atsiras jungtys su Centrinės g., Rokantiškių g., Šiaurės g., Mokyklos g. sankryža ir planuojama atskirųjų želdynų teritorija bei pasivaikščiojimo taku palei Dvarčionių geomorfologinį draustinį.

Palei planuojamos teritorijos ribą prie šlaito numatytas servitutas užtikrina galimybę įrengti rekreacinį pasivaikščiojimo taką. Taip pat numatyta galimybė įrengti pėsčiųjų ir dviračių takus rytinėje teritorijos dalyje iki pat sankryžos su Centrine ir Rokantiškių gatve. Takais būtų galima nueiti nuo



Rokantiškių g. iki atskirojo želdyno sklypo Nr. 17. Taip būtų užtikrintas viešas Dvarčionių valstybinio geomorfologinio draustinio prieinamumas ir sudaryta žiedinio pasivaikščiojimo galimybė, kelionę tęsiant Bruknių g. Sklype Nr. 17 būtų galima įrengti regyklą su poilsio vieta, mažosios architektūros elementais.



5 VADOVAUJANTIS NACIONALINIO VISUOMENĖS SVEIKATOS CENTRO PRIE SVEIKATOS APSAUGOS MINISTERIJOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS 2026-08-06 NR. REG58909718 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI

5.1. Planuoti teritoriją taip, kad Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytos teritorijos ir pastatai nepatektų į šiame įstatyme nustatytas sanitarines apsaugos zonas

Detaliuoju planu planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas.

5.2. Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių atliekų tvarkymo būdus

Geriamojo vandens tiekimo bei buitinių atliekų tvarkymo būdai planuojami vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis 2024-09-01 Nr. REG22755184. Vandens tiekimas numatomas iš esamų d315 mm vandentiekio tinklų Centrinės g. / Rokantiškių g. sankryžoje. Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d300 mm buitinių nuotekų tinklus Centrinės g. / Rokantiškių g. sankryžoje.

Visų inžinerinių tinklų pajungimo ar įrengimo vietos tikslinamos pastatų techninių projektų rengimo metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Rūšiujamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose, vietos tikslinamos rengiant techninius projektus. Sklypų valdytojai yra atsakingi už susidarantių atliekų tvarkymą sklypuose ir išvežimą iš jų.

5.3. Įvertinti planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones

Vadovaujantis Vilniaus miesto oro taršos žemėlapiais planuojamoje teritorijoje perspektyvinė maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija (0,6-1) 2025 metais neviršys 10 mg/m³, kietosios dalelės taip pat neviršija ribinių verčių.

Triukšmas nuo autotransporto (DVN) gyvenamosios paskirties sklypuose 50-59 dB. Toje teritorijos dalyje, kurioje triukšmas nuo autotransporto neviršija normų ir nesiekia maksimalių leidžiamų verčių, planuojami gyvenamosios paskirties sklypai. Arčiau sankryžos su B ir C kategorijų gatvėmis (pietrytinėje planuojamos teritorijos dalyje) triukšmas nuo autotransporto nepalankus gyvenamosioms teritorijoms vystyti, todėl šioje teritorijos dalyje suplanuoti komercinės paskirties sklypai.



Privažiavimas iki komercinės paskirties sklypų – akligatviu. Iš akligatvio suplanuoti 2 įvažiavimai į komercinės paskirties sklypus. Įvažiavimas į sklypą Nr. 7 apie 22 m atstumu nuo gyvenamosios paskirties sklypų, o įvažiavimas į 1, 2, 3, 4, 5, 6 sklypus (servitutu per sklypą Nr. 6) nuo gyvenamosios paskirties sklypų nutolęs ~45 m. Numatoma, kad automobiliai ne iš planuojamos teritorijos į komercinės paskirties teritoriją atvyks Centrine gatve ir iš sankryžos turės galimybę patekti tiesiai į komercinės paskirties teritoriją. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius transporto srutai didės, todėl techninių projektų rengimo metu būtina įvertinti akustinių sienučių, želdynų ar kitų transportą triukšmą slopinančių priemonių poreikį. Nustačius poreikį, suprojektuoti atitinkamas priemones, vietą parenkant techninių projektų rengimo metu.

Naujai planuojamas automobilių stovėjimo vietas sklypuose privaloma išdėstyti normatyviniais atstumais, vadovaujantis STR 2.06.04 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ mažiausiais privalomais atstumais, kurie turi būti nuo požeminių ar požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių, techninio aptarnavimo stočių ir įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų. Ši nuostata yra netaikoma elektromobiliams.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos

Automobilių parkavimo aikštelės turi būti įrengtos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, pastatų išdėstymo sklype reikalavimas, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

5.4. Numatant planuojamose sklypuose vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais

Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.



- 5.5. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams**

Greta planuojamos teritorijos nėra radiotechninių objektų.

- 5.6. Įvertinti gretimybėse esančius taršius objektus bei jų poveikį visuomenės sveikatai**

Greta planuojamos teritorijos nėra taršių objektų.



6 APLINKOS APSAUGOS AGENTŪROS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS 2026-08-13 NR. REG59267698

6.1. Teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą, taikyti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus. Atsižvelgti į Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatas, reglamentuojančias gamtinio karkaso apsaugą

Planuojamoje teritorijoje į sklypus patenkančio Gamtinio karkaso riba nustatyta 12–27 m atstumu nuo Dvarčionių geomorfologinio draustinio ribos. Sklypuose nėra medžių, tik pavieniai krūmai, o palei vakarinę teritorijos ribą eina ir ją kerta šlaito viršutinė briauna. Šlaitai, jų apsaugos zonos išsamiai aptarti 2 skyriaus 2.1 punkte.

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos sprendinius, planuojamos teritorijos vakarinė dalis patenka į rajoninį migracijos koridorių.

Rajoninis migracijos koridorius yra Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatyme apibrėžto gamtinio karkaso sudedamoji dalis. Tai rajoninio (savivaldybės) lygmens teritorijų juosta, jungianti svarbias gamtines teritorijas ir užtikrinanti augalų bei gyvūnų rūšių judėjimą, genetinį mainų vyksmą bei bendrą ekologinę pusiausvyrą.

Gamtiniame karkase ūkinė veikla privalo būti suderinta su aplinkosaugos tikslais, taikant tam tikrus ribojimus:

- **Kritulius sugeriančių dangų išsaugojimas:** ribojamas visiškas teritorijos padengimas asfalto ar betono dangomis. Privaloma palikti pakankamai natūralaus grunto (laidžių dangų), kad vanduo galėtų natūraliai susigerti į žemę. Taikomas 50 % priklausomųjų želdynų procentas žemės sklypų dalyse, patenkančiose į gamtinio karkaso plotą.
- **Ekologinis jungiamumas miestuose:** atliekant urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinį zonavimą, nustatant teritorijos naudojimo tipus bei reglamentus, statybos zonas, priklausomieji ir atskirieji želdynai ir kiti kraštovaizdžio elementai formuojami taip, kad jungtųsi su besiribojančiose teritorijose esančiais želdynais, želdiniais ir jų grupėmis, miškais, kitomis natūralumo požymiais išlaikiusiomis gamtinio karkaso teritorijomis. Konkrečiu atveju, planuojama atskirųjų želdynų teritorija numatoma prie Dvarčionių geomorfologinio draustinio ribos, sklypuose statybos zona numatoma palei gatvę, atitinkamai žalia zona palei Dvarčionių geomorfologinį draustinį.
- **Urbanizacijos ribojimas:** Draudžiama kurti pernelyg tankų užstatymą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ straipsniu, gamtinį karkasą patenkančių teritorijų reljefo formų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai nustatomi savivaldybės ir vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo ir (ar) saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo, ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentuose, atsižvelgiant į kraštovaizdžio gamtinį pobūdį, grunto savybes, potvynio riziką teritorijoje, estetinę kraštovaizdžio vertę. Savivaldybės vykdomoji institucija gali nustatyti gamtinio karkaso reljefo apsaugos ir tvarkymo reikalavimus.

Dirbamosios žemės plotuose, kurie patenka į riboto, silpno, pažeisto ekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, turi būti įgyvendinamos gamtinės įvairovės didinimo priemonės. Želdinių ir



kitų natūralių kraštovaizdžio elementų įveisimo žemės ūkio paskirties žemėje reikalavimus, taikomus rengiant specialiojo teritorijų planavimo, žemėtvarkos dokumentus ir žemės valdos projektus, nustato aplinkos ministras ir žemės ūkio ministras.

Gamtinio karkaso teritorijose esantys vertingi kraštovaizdžio elementai nustatomi detaliuosiuose planuose, statinių, želdynų projektuose, žalinimo planuose.

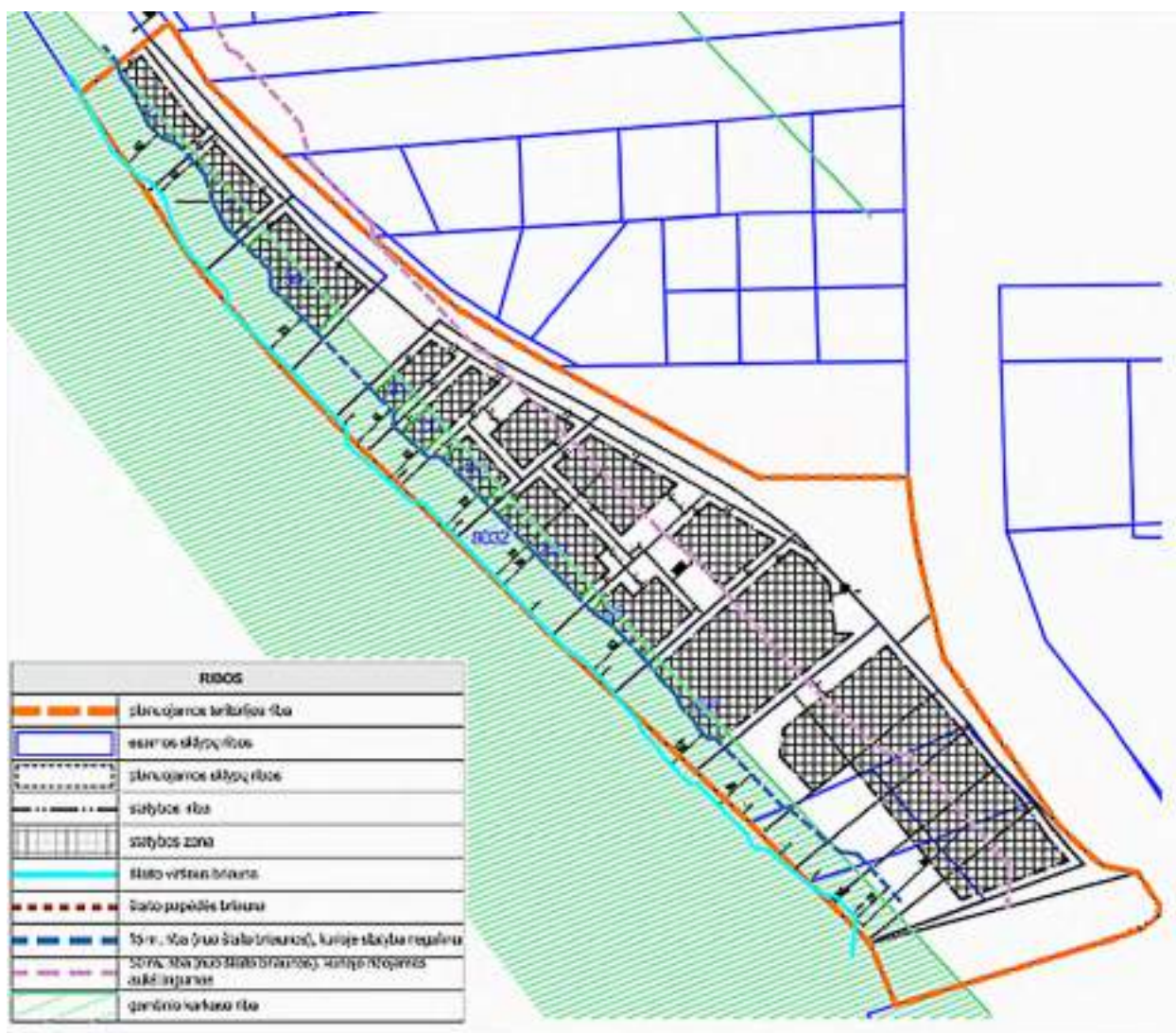
Gamtinio karkaso teritorijose plėtojant inžinerinę infrastruktūrą išsaugomi ekologiškai ir estetiškai vertingi kraštovaizdžio elementai, jų funkcionalumas (pavieniai saugotini medžiai ar jų alėjos, reljefo formos, natūralios pievos, pelkės, paviršinio vandens telkiniai, laukinės gyvūnijos migracijos kelių vientisumui svarbūs elementai) ir užtikrinamas lygiaverčių kraštovaizdžio elementų atkūrimas kitose vietose, jeigu jie sunaikinami. Vertingų kraštovaizdžio elementų ir jų funkcionalumo išsaugojimo priemonės ir (ar) teritorijos, kuriose bus atkurti sunaikinti vertingi kraštovaizdžio elementai, nurodomos teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) statinių projektuose.

Gamtinio karkaso kitos paskirties rekreacinėse teritorijose, miškų ūkio ir žemės ūkio paskirties žemėje draudžiama keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), siekiant šiose teritorijose:

1. **statyti statinius su įrenginiais ir (ar) įrengti įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai;**
2. **planuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.**

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatyme įtvirtintomis sąvokomis, **kompaktiškai užstatyta teritorija** – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. **Teritorija** – tam tikras žemės paviršiaus ir (ar) vandens plotas.





| Į gamtinį karkasą patenkančios statybos zonos schema su plotais

Planuojamoje teritorijoje į gamtinį karkasą patenkančios teritorijos plotas yra 8032 m². Siekiant nesuformuoti kompaktiškai užstatytos teritorijos gamtiniame karkase, planuojamoje teritorijoje užstatymo tankis turi būti mažesnis kaip 20 %.

Planuojamuose sklypuose galimas užstatyti plotas (statybos zona) užima 97 + 153 + 361 + 91 + 117 + 151 + 249 + 90 + 156 = 1465 m².

Reikalavimas tenkinamas, planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą, numatoma statybos zona užima mažiau nei 20 % į gamtinį karkasą patenkančios teritorijos.

7 UAB „VILNIAUS VANDENYS“ TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGŲ 2024-09-01 NR. REG22755184 IŠPILDYMAS

7.1. Reikalavimai gaisrų gesinimui

Poreikis: lauko 15 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 Centrinės g. ($x=6064917$ $y=591085$), ($x=6065081$ $y=591023$), įvertinus atstumus iki jų. Likusiam (5 l/s) lauko gaisrų gesinimui suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

Gaisrų gesinimas numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų Centrinėje gatvėje. Įvertinus atstumus iki jų, rengiant techninius projektus lauko gaisrų gesinimui numatyti esamus hidrانتus arba suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

7.2. Reikalavimai buitinių nuotekų šalinimui

Poreikis: 40,0 m³/d.; – m³/h max; **užterštumas:** BDS7 350,0 mg/l.

Užsakovas privalo: Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Rokantiškių g., Šiaurės g., Centrinės g. ir Mokyklos g. sankirtoje (atstumas ~ 0,22 km), (prel. koord. $x=6064887$, $y=591086$).

Sąlyga išpildyta.

7.3. Bendrieji reikalavimai

7.3.1. Informuojame, kad jei teikiant detalųjį projektą derinimui bus reikalingas didesnis poreikis geriamojo vandens ir / ar gaisrų gesinimo bei nuotekų šalinimui, privaloma išsiimti naujas teritorijos planavimo sąlygas.

7.3.2. Rengiant detalųjį planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

Detalioju planu numatyti servitutai inžineriniams tinklams teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas).

7.3.3. Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėjais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiektimo komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

Sąlyga išpildyta.



7.3.4. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas. Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba kreiptis į UAB „Grinda“.

Sąlyga išpildyta.

7.3.5. Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.



8 UAB „GRINDA“ TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGŲ 2026-08-04 NR. REG58742276 IŠPILDYMAS

- 8.1. Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra**
- 8.2. 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**

Sąlyga išpildyta.

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

Numatoma, kad gyvenamosios paskirties sklypuose (vienbučių dvibučių teritorijoje) lietaus nuotekos bus surenkamos į individualius kiekvienam sklypui infiltracinius šulinius. Kadangi komercinės paskirties sklypuose numatomas nelaidžių dangų kiekis yra gerokai didesnis nei gyvenamosios paskirties sklypuose ir momentiniai susidarančių lietaus nuotekų kiekiai dideli, todėl numatoma surinkti lietaus vandenį į akumuliacines talpas lietaus vandens surinkimui.

Talpos numatomos su išleidžiamų nuotekų debito reguliavimu, kuris turi sudaryti ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio. Kadangi sklypai yra šlaito apsaugos zonoje, arti šlaito briaunos, nuotekų išleidimas nuo komercinės paskirties teritorijų numatomas ne į infiltracinius šulinius, bet į artimiausią atvirą vandens telkinį (Dvarčankos upelį).

Sprendiniai tikslinami išėmus prisijungimo sąlygas.

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

Sąlyga išpildyta.



9 VĮ TRANSPORTO KOMPETENCIJOS AGENTŪROS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGŲ 2026-08-07 NR. REG58935193 IŠPILDYMAS

9.1. Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“)

9.2. Žemės sklypams nustatomos ir turi būti registruojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Sklypams nustatyta Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis).

9.3. Šiuose sklypuose naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės

Visos aukščiau išvardytos sąlygos yra tenkinamos. Sklypams nustatytos Aerodromo apsaugos zonos. Didžiausias leidžiamas statinių aukštis – 12 m. Aukščiausia detaliuoju planu numatyta altitudė yra 200,50 ir neviršija sąlygose nurodytos 281 metro altitudės. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.



10 AB „TELIA LIETUVA“ TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGŲ 2026-08-04 NR. REG58716132 IŠPILDYMAS

10.1. 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“

Sąlyga išpildyta.

10.2. Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatyti vietą elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje

Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatyta vieta elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje. Vieta sąlyginė, tikslinama rengiant techninius projektus pagal prisijungimo sąlygas.

10.3. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas

Detaliojo plano brėžiniuose yra pastaba, nurodanti, kad techniniai projektai rengiami gavus prisijungimo sąlygas.

10.4. Koreguojamą detalųjį planą ir topografinę nuotrauką suderinti su AB „Telia Lietuva“

Sąlyga išpildyta. Topografinė nuotrauka suderinta. Detaliojo plano sprendiniai derinami TPDRIS, kadangi pagal projekto rengimo metu galiojančią Telia Lietuva tvarką, galimas išankstinis sprendinių derinimas tik PP, TP, TDP stadijų projektams.



11 UAB „VILNIAUS APŠVIETIMAS“ TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS 2026-08-04 NR. REG58727037

11.1. Vadovaujantis standartais LST EN 13201 ir kitais susijusiais Lietuvos Respublikos teisės aktais suprojektuoti ir įrengti / rekonstruoti, pagal poreikį iškelti arba apsaugoti esamą planuojamoje teritorijoje apšvietimo elektros tinklą, prijungiant prie esamo ir / arba naujo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto (MP) ir / arba artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas. Gatvės apšvietimo tinklo neprojektuoti privačiose žemės sklypų ribose ir šaligatvių / pėsčiųjų bei dviračių takų zonoje. Projektuojant vertinti greta parengtus / vykdomus projektus. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygas gatvių apšvietimo tinklo įrengimui / rekonstravimui / perkėlimui <http://www.vilniausapsvietimas.lt/informacija-rangovams-prisijungimo-salygu-isdavimas/>

Gatvių apšvietimo tinklams numatyti inžinerinių tinklų koridoriai ir servitutai. Numatoma, kad gatvių apšvietimo tinklai bus projektuojami rengiant gatvių ir kitų susisiekimo komunikacijų techninius projektus. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygas gatvių apšvietimo tinklo įrengimui / rekonstravimui / perkėlimui.



12 GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2026-08-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG59177190 plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LIETUVOS RESPUBLIKOS aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 5-toji komanda), esanti Kirtimų g. 37, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 7,40 km.

Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų skaičius ir vieta arba vandens rezervuaro vieta nustatomi techninio projekto stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66, kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų, o esant mažesniai vandens debitui – iš vieno. Užstatytose pastatuose ir statiniuose teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 metrų. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 metrų.

Gaisrų gesinimas 10 l/s numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų Centrinėje gatvėje, koordinatės: $x = 6064917$, $y = 591085$ ir $x = 6065081$, $y = 591023$. Greta planuojamos teritorijos Centrinėje gatvėje yra 2 rezervuarai, nutolę ~200 m atstumu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. **Įvertinus atstumus iki rezervuarų, reikalingą vandens kiekį, rengiant techninius projektus lauko gaisrų gesinimui numatyti esamus hidrantus ir (arba) suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.**

Tikslūs pastato arba pastatų užstatymo parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninio projekto stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga – pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.





| 5,63 km atstumas iki Priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 4-os komandos (Pergalės g. 31, Naujoji Vilnia). Šaltinis: regia.lt

13 LIETUVOS KARIUOMENĖS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGŲ 2025-03-04 NR. REG31108940 ĮGYVENDINIMAS

- 13.1. Rengiant detalų planą vadovautis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendruoju planu**
- 13.2. Vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre**
- 13.3. Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas**
- 13.4. Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas**
- 13.5. Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr.-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių ir jo būsimų pakeitimų (e-seimas. [Irs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu](https://irs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu)) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, kad planuojamame sklype yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antro skirsnio 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona**



Sąlygos tenkinamos. Planuojamoje teritorijoje didžiausias leistinas statinių aukštis 12 m, aukščiausia galima altitudė numatoma 200,50. Įvertinant detaliuoju planu nustatytus aukščio ribojimus, teritorijoje nėra galima vėjo elektrinių ar kitų aukštų statinių statyba.

Nustatytos apsaugos zonos – teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antras skirsnis).



14 STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.



15 SUSISIEKIMO SPRENDINIAI

Planuojama teritorija ribojasi su B kategorijos Centrinės – Šiaurės gatvių ir C kategorijos Rokantiškių – Mokyklos gatvių sankryža. Šių gatvių raudonosios linijos yra nustatytos, koreguojama gatvės raudonoji linija vienoje Rokantiškių gatvės pusių palei sklypą Nr. 1. Įvertinti rengiamo Vilniaus miesto A, B, C kategorijų gatvių specialiojo plano sprendiniai.



Numeris	S-RJ-13-21-790
Pavadinimas	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas

Įvertintos Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Susisiekimo skyriaus 2025-03-17 kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-19/2025.

Planuojamos teritorijos ribose yra Bruknių gatvė. Šiuo detalioju planu Bruknių gatvei formuojami sklypai. Įvertinant galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, D kategorijos gatvei nustatoma ne mažiau 12 m tarp gatvės raudonųjų linijų. Gatvės parametrai nustatyti pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, V skyriaus, 1 lentelę – 2 eismo juostos, eismo juostos plotis – 2,75 m, tarp gatvės raudonųjų linijų numatyta 15 m. Į žemės sklypus numatomos įvažos dvių eismo juostų po 2,75 m, t. y. 5,5 m pločio.



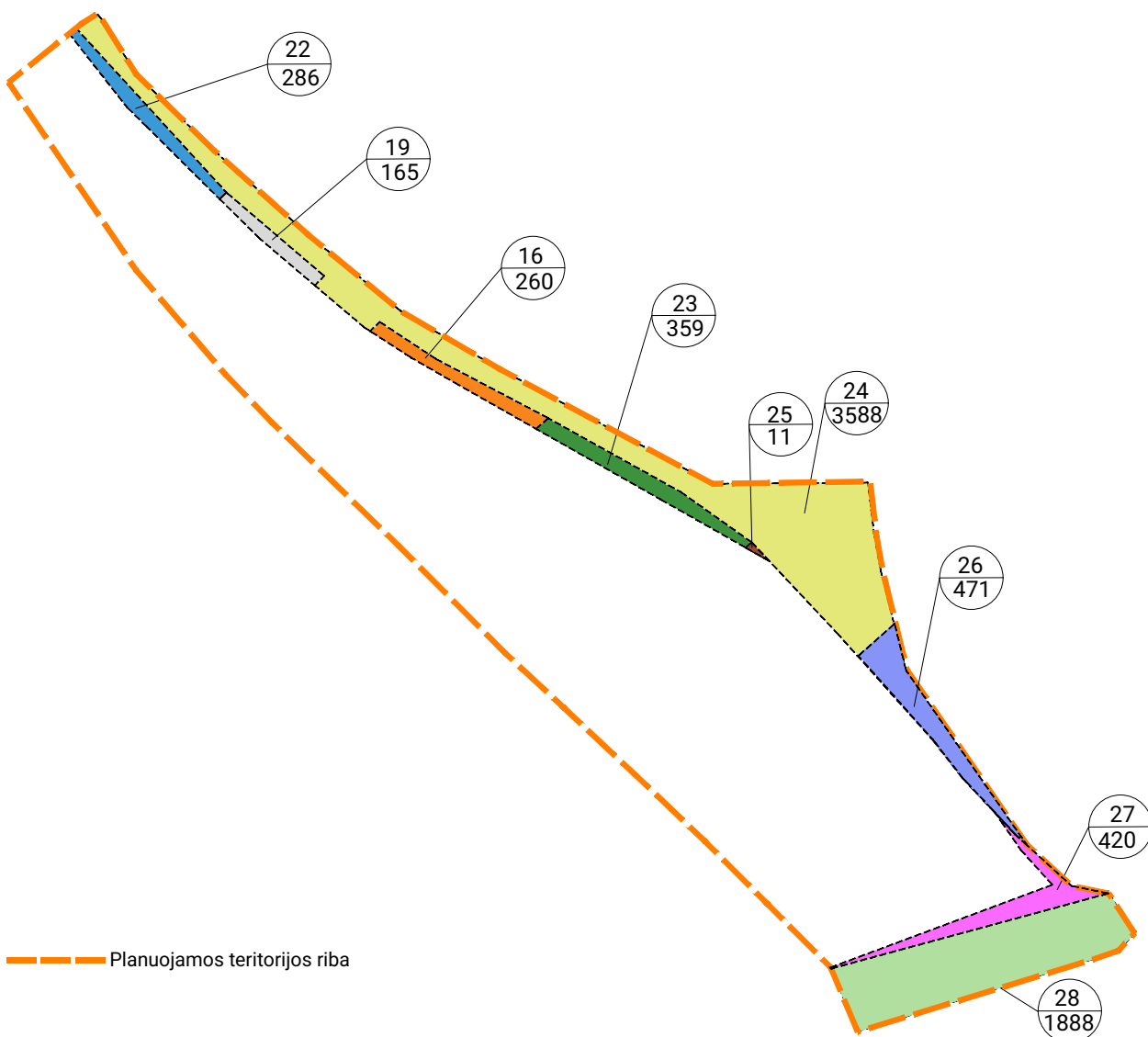
Susisiekimo komunikacijos kraštovaizdžiui įtakos neturės. Siekiant sumažinti įvažiavimų kiekį, į dalį sklypų patenkama per servitutus, formuojamus sklypuose, įrengiami sutapdinti įvažiavimai.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonių sprendiniai bus rengiami techninių projektų rengimo metu.

Teritorijos pietvakarinėje dalyje suplanuotas servitutas dviračių ir pėsčiųjų takams su apšvietimu, tokiu būdu užtikrinant teritorijos prieinamumą ir išnaudojimą visuomenės poreikiams.

Teritorijos ir žemės sklypai ir (ar) jų dalys, patenkančios į gatvių raudonąsias linijas, formuojami atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Teritorijos ir žemės sklypai ir (ar) jų dalys, patenkančios į gatvių raudonąsias linijas, formuojami atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina sklypus Nr. 16, 19, 22, 23, 25, 27 perduoti paramos sutartimi.



| Gatvių raudonųjų linijų ribose esančių susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams skirtų sklypų išdėstymo schema





MAŽASIS ATRIUMAS

Šv. Mykolo g. 4-4, 01124 Vilnius

Tel. +370 615 69 141

El. p. matriumas@gmail.com