

UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

Projekto Nr.	K-VT-13-23-34
Objekto pavadinimas	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemo g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243) inicijavimo sutarties pagrindu
Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:	Vietovės
Teritorijų planavimo dokumento rūšis:	Kompleksinis
Planuojama teritorija:	1,7 ha
Planavimo iniciatoriai:	Juridinis asmuo
Direktorius:	
Projekto vadovas:	
Architektės:	

Aiškinamasis raštas

1.1. Bendra informacija

Pavadinimas:

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemio g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243) inicijavimo sutarties pagrindu.

TPDRIS Nr. K-VT-13-23-34**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Koreguojami Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055197), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 19 d. sprendimu Nr. 1-415 „Dėl sklypo Smalinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. A30-512 „Dėl sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1265) Smalinės kaime detaliojo plano koregavimo tvirtinimo“, sprendiniai sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemio g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt, 1903.

Planuojama teritorija: Žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1971, 0101/0167:2241, 0101/0167:2243, 0101/0167:2244, 0101/0167:4128).

Planuojamos teritorijos (žemės sklypų) plotas – 1,7 ha.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Nekeičiant pagrindinės tikslinės sklypų naudojimo paskirties pakeisti sklypų ribas, sklypų naudojimo būdus, nustatyti užstatymo zonas ir ribas, įvažiuojamųjų kelių į sklypus vietas bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. gruodžio 28 d. įsakymas Nr. A30-4980/22;

Teritorijų planavimo iniciavimo sutartis 2023 m. sausio 04 d., Nr. A615-3/23.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

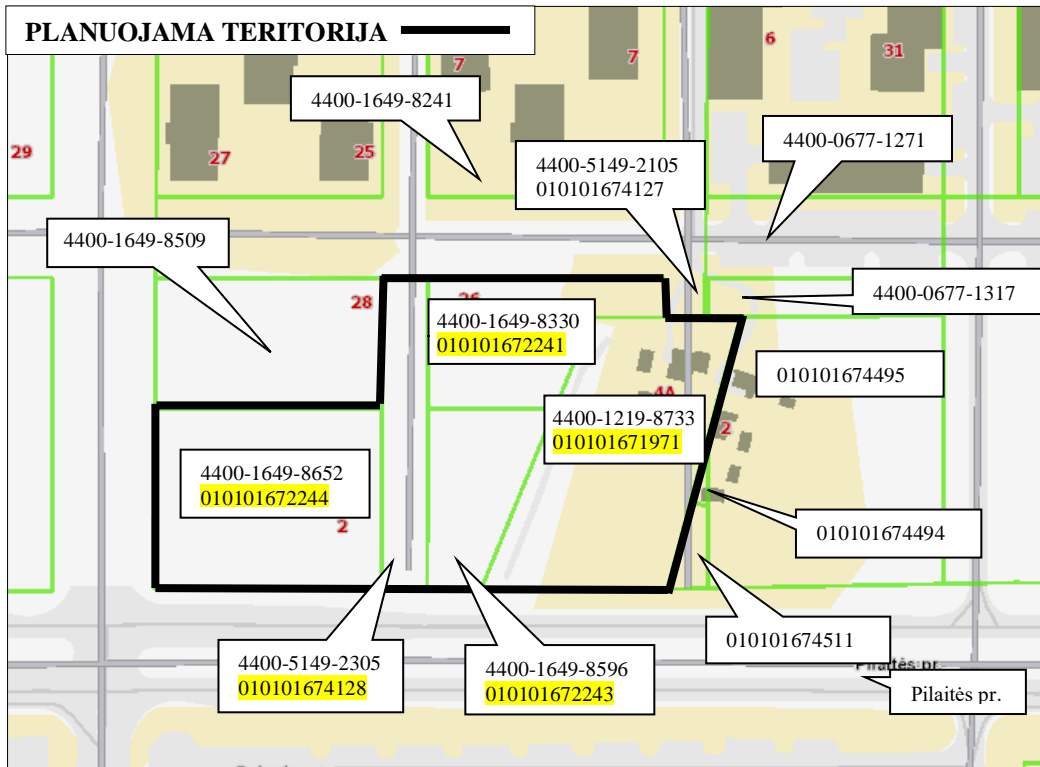
Koreguojami Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055197), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 19 d. sprendimu Nr. 1-415 „Dėl sklypo Smalinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. A30-512 „Dėl sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1265) Smalinės kaime detaliojo plano koregavimo tvirtinimo“, sprendiniai sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemo g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243).

Projektas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. sausio 12 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG258770;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. sausio 12 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. A676-12/23(2.15.1.21E-TPP);
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023 m. sausio 12 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG258806;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023 m. sausio 20 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG259951;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023 m. sausio 23 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG260499;
- UAB "Vilniaus vandenys" 2022 m. sausio 19 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG259913;
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023 m. sausio 18 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG259831;
- Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2023 sausio 24 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG260692.

1.2. Esamos būklės įvertinimas

Pertvarkomi žemės sklypai neužstatyti, išskyrus žemės sklypą esantį Pajautos g. 4A, kuriame esama gyvenvietė planuojama griauti. Keli sklypai yra suformuoti kaip gatvių koridoriai, kuriuose įrengtos gatvės, stovėjimo vietos, dangos ir pan., sklypai suformuoti pagal Pilaitės šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius, jų korektūras (1 pav., 2 pav.).



1 pav. www.regia.lt duomenys. Planuojama teritorija ir gretimybės

Gretimi sklypai taip pat daugiausia neužstatyti, šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje Savivaldybei priklausančiame sklype yra įrengtos automobilių stovėjimo vietos ir gatvės dalis. Vertinant tolimesnes teritorijas į šiaurę sklypai yra užstatyti daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais, ties pietine dalimi yra Pilaitės prospektas, vertinant rytinę dalį – teritorija neužstatyta, esami pavieniai mediniai namai, kurie tikėtina artimiausiu metu bus griunami, o jų vietoje bus vykdomos statybos pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentais nustatytais apribojimais (2 pav.).



2 pav. Fotografacija, esama situacija ir gretimybės.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1649-8652

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:2244 Vilniaus m.

k. v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, Valtarkiemio g. 2

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,4864 ha;

Užstatyta teritorija: 0,4864 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

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

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0053 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0017 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,0096 ha;
- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0391 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/1146863, sudarymo data: 2008-08-29.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-5149-2305

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:4128 Vilniaus m.

k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,1667 ha;

Užstatyta teritorija: 0,0860 ha;

Kitos žemės plotas: 0,0807 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1667 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0083 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0001 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (viešpataujantis) – 0,7873 ha;

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,1667 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/2331606, sudarymo data: 2019-03-19.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1649-8330

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:2241 Vilniaus m.

k. v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, M. Mažvydo g. 26;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,2684 ha;

Užstatyta teritorija: 0,2684 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

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

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0037 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,0160 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/1146843, sudarymo data: 2008-08-29.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1649-8596

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:2243 Vilniaus m.

k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,1939 ha;

Užstatyta teritorija: 0,1939 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0207 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/1146860, sudarymo data: 2008-08-29.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1219-8733

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:1971 Vilniaus m. k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, Pajautos g. 4A;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,5381 ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0,0876 ha;

iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0,0876 ha;

Užstatyta teritorija: 0,2871 ha;

Kitos žemės plotas: 0,1634 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0550 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0545 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0020 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

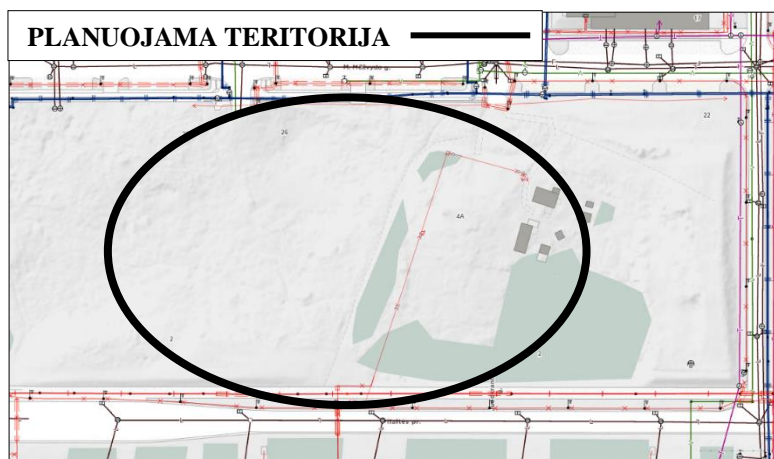
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0629 ha;
- Kelio servitutas (tarnaujantis) – 0,0116 ha

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/828068, sudarymo data: 2007-09-12.

Koregavimo projektas rengiamas ant 2022-12-05 suderinto topografinio plano, suteiktas suderinimo numeris TIIIS1-20221207-091566.

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis www.maps.vilnius.lt inžineriniu planu, visos reikalingos komunikacijos yra nutiestos besiribojančioje gatvėje (3 pav.), t. y. elektros, elektroninių ryšių, šilumos, vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, išskyrus skirstomojo dujotiekio tinklus. Iki minėtų esamų tinklų planuojami pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas.



3 pav. Ištrauka iš www.maps.vilnius.lt

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo M. Mažvydo g. esama nuovaža (1 pav., 3 psl.). Suprojektavus naujus pastatus numatomi papildomi gatvių koridoriai, transporto srautų paskirstymui.

Želdynai

Planuojamojoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Teritorijos rytinėje ir vakarinėje dalyse yra želdinių koncentracija, jų vertinimui atliekama taksacija. Teritorijoje nėra miško naudmenų bei saugomų gamtos paveldo objektų.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo analizė

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje.

Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamojoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbūvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų. Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

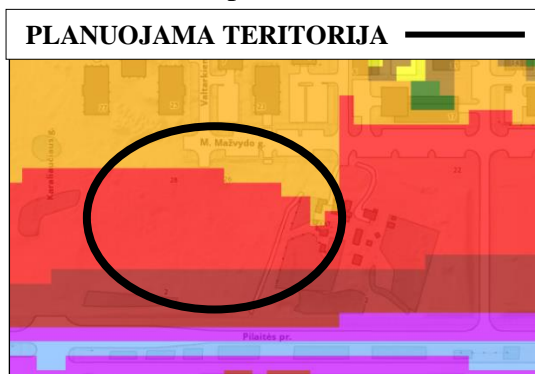
Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų. Planuojamojoje teritorijoje oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis atitinka higienos, visuomenės sveikatos normų reikalavimus. Oro kokybės informacija pagal oro kokybės tyrimų stočių duomenis ir jų žemėlapius:

1. Vidutinė metinė CO (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0.26 – 0.27 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png);
2. Vidutinė metinė KD10 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 19.1-21 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png);

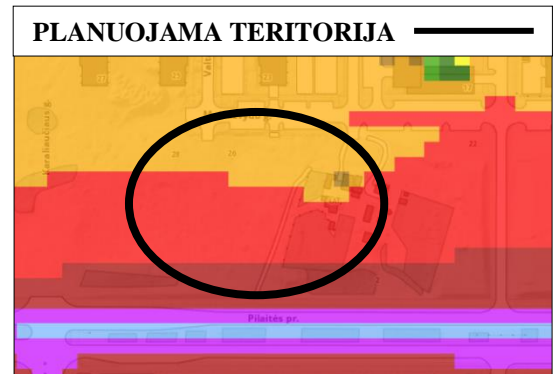
3. Vidutinė metinė KD_{2,5} (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 13.1-14 µg/m³ dydis, neviršija ribinės 20 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png);
4. Vidutinė metinė NO₂ (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 11-13 µg/m³ dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png);
5. Vidutinė metinė SO₂ (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 6.1-9.0 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png);
6. Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0.16-0,18 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png);

Triukšmo lygio duomenys

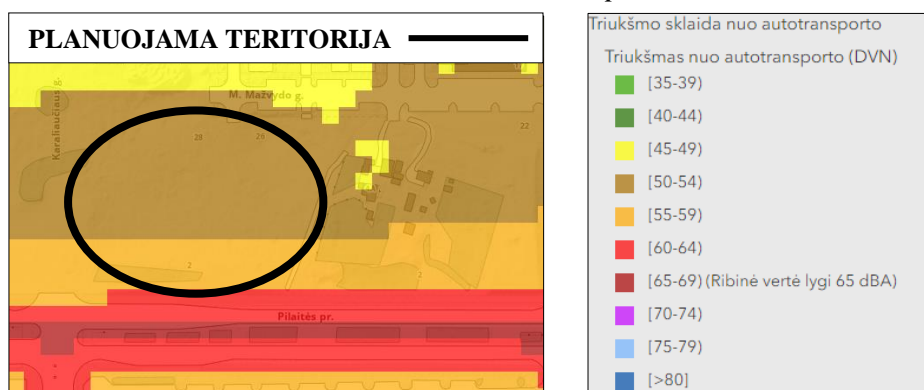
Įvertinus triukšmo taršos duomenis pagal www.vilnius.lt duomenis, teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Triukšmo sklaida nuo autotransporto diena: 60-69 (4 pav.), vakare: 55-69 db. (5 pav.), naktį 45-64 db. (6 pav.). Triukšmo ribiniai dydžiai nustatomi pagal HN 33:2011. Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuoja dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.



4 pav. Triukšmo sklaida vietovėje nuo autotransporto diena



5 pav. Triukšmo sklaida vietovėje nuo autotransporto vakare



6 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto naktį

Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

Planuojama teritorija šiuo metu nėra aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir kt., buitinės atliekos nevežamas, nes nėra vykdomas veikla. Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.



Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal detaliojo plano sprendiniais suplanuotus sklypus ir jų reglamentus. Iki planuojamos teritorijos yra galimybė privažiuoti specializuotu transportu.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal detaliojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks detaliojo plano teritorijos infrastruktūros vystymas. Pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukliausia gyvenamųjų pastatų statybai, skiriant daugiau privačios erdvės gyventojams.

1.3 Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1) bendrieji planai:

- *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas*, TPDR Nr. T00086338;

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- *Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas*, TPDR Nr. T00072197;

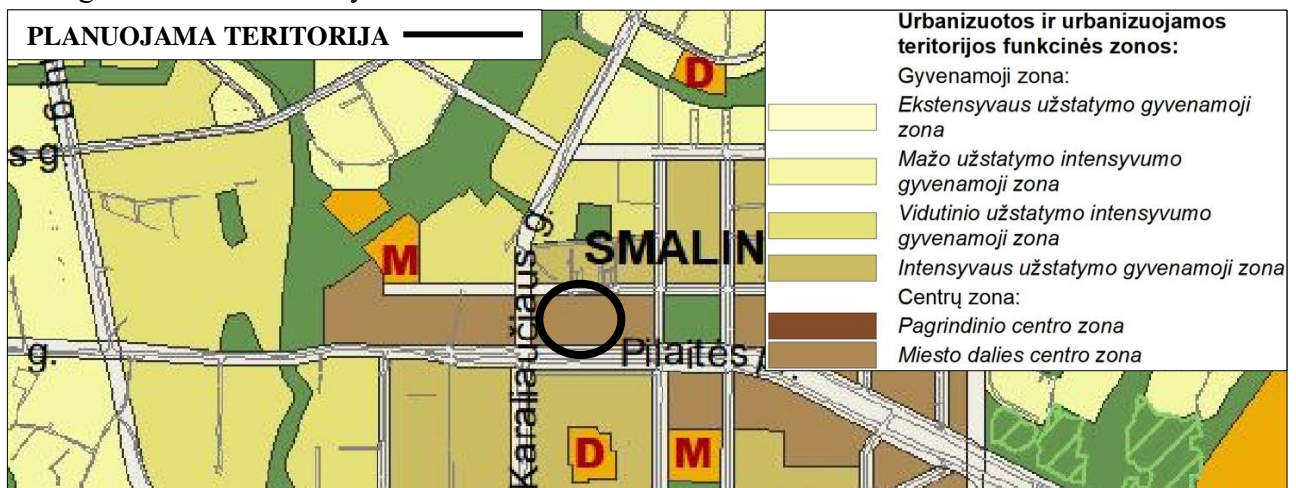
- *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas*, TPDR Nr. T00075982;

- *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas*, TPDR Nr. T00082128;

3) detalieji planai:

- *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas*, TPDR Nr. T00055197.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu*, planuojamas žemės sklypas ir nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos, miesto dalies centro zoną (7 pav.). Tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

Bendrojo plano reglamentas:

Kvartalo numeris – SMA-3;

Funkcinės zonos numeris TP dokumente – SMA-3-1;

Funkcinės zonos tipas – Miesto dalies (rajonų) centro zona;

Teritorijos naudojimo tipas – GC;GM;PA;SI;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT;

Žemės naudojimo būdas – G2;K;V;R;B;I2;E;

Funkcinės zonos plotas, ha – 29002 m²;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 9;

- Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35;
- Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2.00;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80;
- Minimalus sklypo dydis naujai statybai – nėra;
- Maksimalus būstų skaičius sklype – nėra;
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 50;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) – 50 000;
- Tekstinio reglamento Nr. – 01; 02; 03; 05; 13; 39.

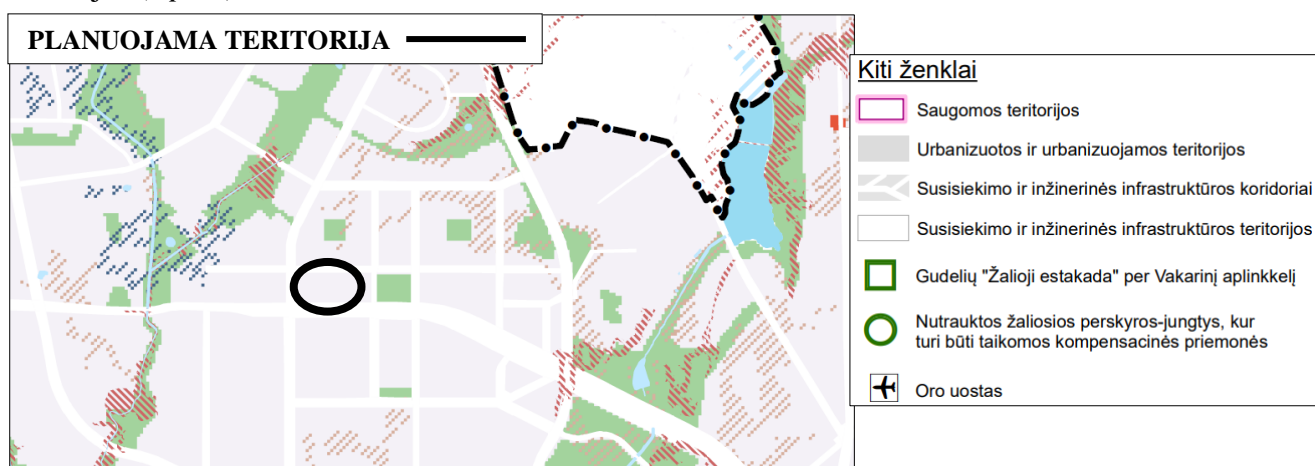
Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia *Gamtinio karkaso nuostatai*, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema*, planuojamas žemės sklypas ir nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijas funkcinę zoną ir nepatenka į gamtinio karkaso ribas (8 pav.). Besiribojanti Pilaitės pr. gatvė numatoma kaip struktūrinė žaliaji jungtis gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuojama gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą.



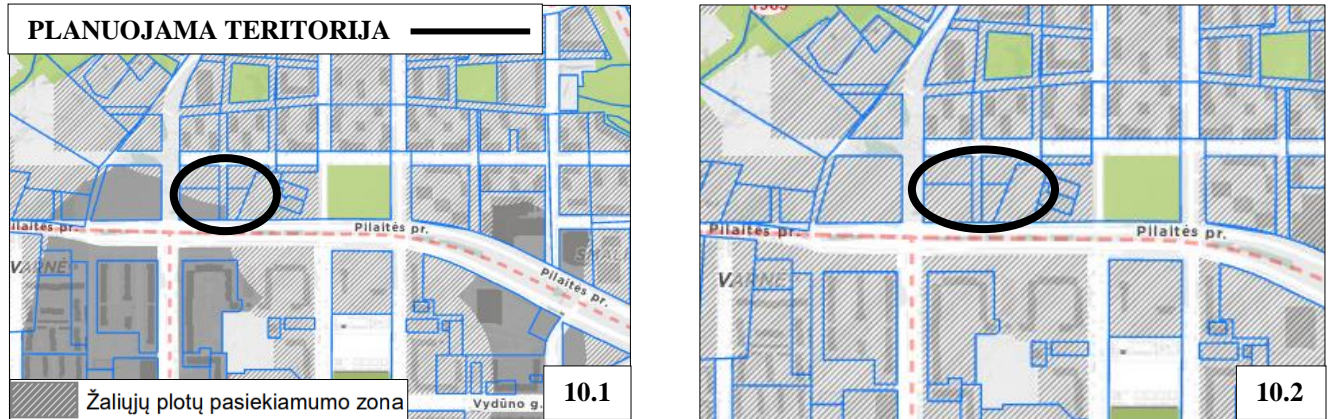
8 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema*.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema*, planuojama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijas (9 pav.).



9 pav. Ištrauka iš geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemos.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemomis (10.1 – 200-300 m ir 10.2 – 800 m atstumu)*, žemės sklypas Nr. 3 apie 80 proc. savo ploto nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (10.1 schema), todėl sklype papildomai didinamas priklausomųjų želdynų procentas nuo 10 proc. iki 18 proc. numatant komercinio objekto statybą ir nuo 30 proc. iki minimalaus 38 proc. normos numatant daugiabučių statybą (10 pav.).



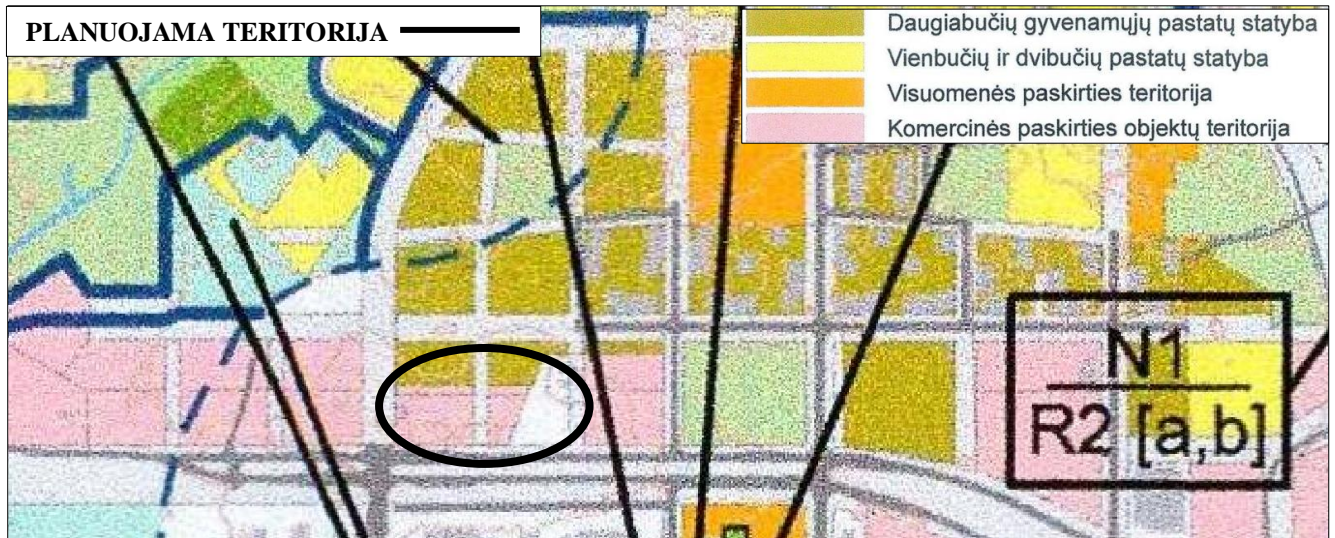
10 pav. Ištraukos iš *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemų.*

Vadovaujantis *Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu* šalia planuojamos teritorijos suprojektuoti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai, kurie buvo numatyti įgyvendinti iki 2020 m (11 pav.). *Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano* sprendiniai suplanuoti pagal patvirtintą šio plano koncepciją. Pagrindinis dėmesys skiriamas kasdieninio susisiekimo poreikiams – kelionėms į darbą, mokymosi vietas ir aptarnavimo objektus pagrindiniame *Vilniaus miesto* branduolyje.



11 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano.*

Pagrindinis *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano* parengimo tikslas – nustatyti teritorijų ribas *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių* apsaugai ir rekreacijai; naudojimo, teritorijų apsaugos režimus, tvarkymo priemonės ir specifinius užstatymo reglamentus. Vadovaujantis *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją ir į daugiabučių gyvenamųjų namų statybos teritoriją (12 pav.).



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

Vadovaujantis *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (13 pav.). Šioje zonoje:

- Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT;
- Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus;

*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos apskirstymas tinklais iki vartotojų.

- Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyti aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių šiais atvejais:

1) jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamui objektui nuostolingas;

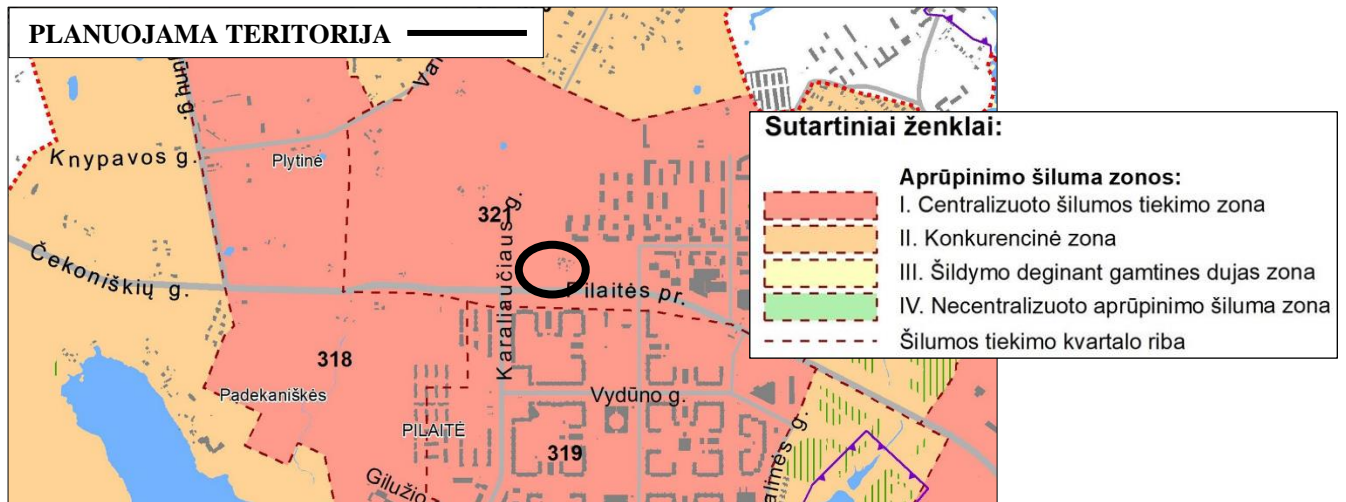
2) Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz. prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

3) 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šilumą būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančių savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

4) 1 – 3 punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kutą, anglį bei kietąjį biokurą.

- Statytojas, pradėdamas projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

- CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtus 1 – 3 punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.



13 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano.

Vadovaujantis *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuoju planu (14 pav.)*, nagrinėjamoje teritorijoje išskirta komercinės paskirties ir infrastruktūros teritorijos. Planuojamai teritorijai nustatyta komercinės (K) teritorijos naudojimo būdas.



14 pav. Ištrauka iš Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuojo plano.

Vadovaujantis *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuojo plano koreguojamu brėžiniu (15 pav.)*, planuojamoje teritorijoje, žemės sklypams išskirta komercinės paskirties (K), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir infrastruktūros teritorijos (I1, I2) žemės sklypų naudojimo būdai, bei išskirti privalomi ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (16 pav.).

2.1. Sprendinių konkretizavimas

Rengiamo detaliojo plano koregavimo teritorija patenka į galiojančio Bendrojo plano SMA-3-1 funkcinę zoną - Miesto dalies (rajonų) centro zoną. Bendruoju planu nustatytas Vyraujantis („foninis“) aukštų skaičius – 7, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 9. Bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, kad Užstatymo foninis aukštis – nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale. Galimybė viršyti foninį aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietai būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu. Kvartale, ribojamame inžinerinių komunikacijų koridorių Pilaitės prospekto, Karaliaučiaus gatvės, M. Mažvydo gatvės ir Juodkrantės gatvės, foninį pastatų aukštį neviršija 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto.

Planuojamo kvartalo užstatymo tipas labiau atitinka Bendrajame plane numatytą Perimetrinį reguliarų (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a) užstatymo tipą - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo sklypo ribų variantas. Atsižvelgiant, kad pastatų blokavimas tarp skirtingų sklypų neplanuojamas, todėl nustatomas perimerinis užstatymo tipas (pr) – numatant pastatų dėstymą formuojant gatvės išklotines.

Žemės sklype Nr. 3 pagrindinis užstatymas formuojamas palei Pilaitės prospektą ilguoju fasadu. Statybos linija gali būti formuojama palei Pilaitės prospekto raudonąsias linijas arba atsitraukiant nuo sklypo ribos, jei numatomi želdynai, pėsčiųjų praėjimai, pravažiavimai, viešosios erdvės ir pan. Palei Karaliaučiaus gatvę sklype Nr. 3 užstatymas formuojamas trumpuoju pastato fasadu palei Karaliaučiaus gatvės raudonąsias linijas arba atsitraukiant nuo sklypo ribos vadovaujantis susiklosčiusia pastatų statybos linija M. Mažvydo g. 27 ir M. Mažvydo g. 28 žemės sklypuose, jei numatomi želdynai, pėsčiųjų praėjimai, pravažiavimai, viešosios erdvės ir pan.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 4, sudarančiuose vieningą kvartalą, formuojamas perimetrinis su pagal aplinkybes galimais tarpais ir atsitraukimu nuo sklypų ribų užstatymas palei Pilaitės pr., Valtarkiemio g., Mažvydo g. ir Juodkrantės g. Kadangi palei Pilaitės prospektą numatomas dubliuojantis pravažiavimas, reikalingas planuojamo kvartalo, bei gretimo kvartalo tarp Pilaitės prospekto, Juodkrantės, Mažvydo ir Tolminkiemio gatvių, komercinių objektų funkcionavimui, gatvės išklotinė ir statybos riba formuojanti liniją palei Pilaitės prospektą atitinkamai atitraukiama nuo sklypo Nr. 4 ribos palei Pilaitės prospektą.

Planuojamo užstatymo intensyvumo pagrindimas:

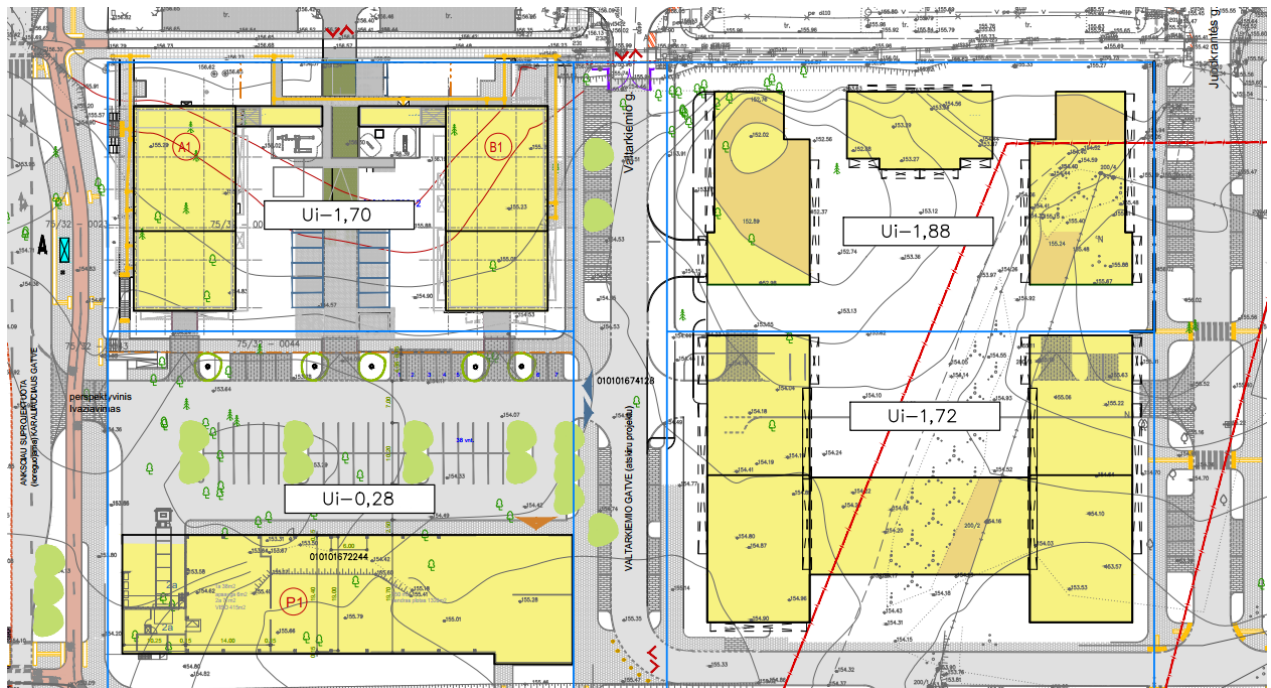
- Užstatymo intensyvumas žemės sklype Mažvydo g. 28, kuriame jau gauti dviejų daugiabučių gyvenamųjų namų statybos leidimai – 1,70, numatomas užstatymo intensyvumas žemės sklype Nr. 1 – 1,88, sklype Nr. 3 – 0,28, sklype Nr. 4 – 1,72. Bendras planuojamo kvartalo planuojamas užstatymo intensyvumas neviršys 1,6 (Žr. pav. 17)
- Užstatymo intensyvumas teritorijoje tarp Pilaitės pr., Karaliaučiaus g., L. Rėzos al., M. Jankaus g., Nidos g. eančiuose sklypuose vyrauja nuo 1,59 iki 2,28 (Žr. pav. 18). Vidutinis šioje teritorijoje eančių sklypų užstatymo intensyvumas – 1,86.
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai, leidžiantys didinti užstatymo intensyvumą:

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

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

Kvartale suprojektuotų ir projektuojamų pastatų pirmuose aukštuose bus numatomos komercinės paskirties patalpos arba socialinė infrastruktūra. Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 4 planuojama automobilių stovėjimas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse.

Atsižvelgiant į tai, bendras kvartalo, kurį sudaro žemės sklypas adresu Mažvydo g. 28 ir sklypai, planuojami detaliuotu planu, užstatymo intensyvumas atitinka Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7 patvirtintų Teritorijų planavimo normų rekomendacinius reikalavimus, bei galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reikalavimus. Kvartale esančių atskirų sklypų didžiausias užstatymo intensyvumas neviršys aplinkinėje teritorijoje tarp Pilaitės pr., Karaliaučiaus g., L. Rėzos al., M. Jankaus g., Nidos g. vyraujančio užstatymo intensyvumo, todėl atitiks aplinkinio užstatymo kontekstą.



17 pav. Užstatymo intensyvumas

Užstatymo intensyvumas ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai gali būti tikslinami techninio projekto metu.



18 pav. Užstatymo intensyvumas aplinkiniuose sklypuose

Žemės sklypas, Nr. 1

Žemės sklypo plotas: 0,3662 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 29 m; absoliutinė altitudė iki 185 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 7 a. (iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės sklypo ploto gali būti iki 8 aukštų);

Antžeminio užstatymo tankis: iki 60 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,9;

Užstatymo tipas: perimetrinis (pr);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 30%;

Statinių paskirtis: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,3662 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (*1 priedas*), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Didesnis nei "foninis" aukštų skaičius sklype gali sudaryti ne daugiau kaip 20 proc. nuo žemės sklypo ploto;

- Numatomas susisiekimas požeminiame automobilių parkinge tarp žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 4;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminiams), stogų apželdinimą;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Žemės sklypas, Nr. 2

Žemės sklypo plotas: 0,0224 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 30 m; absoliutinė altitudė iki 184 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 7 a. (iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės sklypo ploto gali būti iki 8 aukštų);

Antžeminio užstatymo tankis: iki 60 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,9;

Užstatymo tipas: perimetrinis (pr), laisvo planavimo užstatymas (lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 30%;

Statinių paskirtis: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0224 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (*1 priedas*), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Didesnis nei "foninis" aukštų skaičius sklype gali sudaryti ne daugiau kaip 20 proc. nuo žemės sklypo ploto;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Žemės sklypas, Nr. 3

Žemės sklypo plotas: 0,4864 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K*); daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2**);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (GC);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 28 m; absoliutinė altitudė iki 185 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 7 a.

Antžeminio užstatymo tankis: iki 62 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,9;

Užstatymo tipas: perimetrinis (pr), laisvo planavimo užstatymas (lp);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 18 % (K), nemažiau nei 38 % (G2).

Statinių paskirtis: Negyvenamieji administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti negyvenamosios paskirties pastatai (K); gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (G2);

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,4864 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos, kai taikomas neprioritetinis žemės sklypo naudojimo būdas;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (*1 priedas*), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą.

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166);

- * Prioritetinis žemės naudojimo būdas nustatomas detaliojo plano koregavimo metu;

- ** Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Žemės sklypas, Nr. 4

Žemės sklypo plotas: 0,5063 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2*), komercinės paskirties objektų teritorijos (K**);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 28 m; Absoliutinė altitudė iki 184 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 7 a.

Antžeminio užstatymo tankis: iki 60 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,8;

Užstatymo tipas: perimetrinis (pr);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 30 % (G2), nemažiau nei 10 % (K).

Statinių paskirtis: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (G2); negyvenamieji administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti negyvenamosios paskirties pastatai (K);

Servitutai:

- S1 (215) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,1099 ha;

- S2 (222) – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,1099 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,5063 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos, kai taikomas prioritetas žemės sklypo naudojimo būdas;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (*1 priedas*), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Numatomas susisiekimas požeminiame automobilių parkinge tarp žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 4;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

- * Prioritetas žemės naudojimo būdas nustatomas detaliojo plano koregavimo metu;

- ** Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Žemės sklypas, Nr. 5

Žemės sklypo plotas: 0,1054 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

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

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1049 ha;

Pastabos:

- Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Žemės sklypas, Nr. 6

Žemės sklypo plotas: 0,1667 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

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

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Servitutai:

- Kiti servitutai (viešpataujantis) – 0,7873 ha;

- S3 (92) Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,1667 ha

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1667 ha;

Pastabos:

- Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimui infrastruktūrai. Koreguojamu detaliuoju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimui formavimo principo.

Želdynų poreikis

Teritorijoje yra atliktas arboristinis vertinimas (2 priedas). Vertinimo duomenimis, teritorijoje nėra saugomų gamtos paminklų. Bendra želdynų būklė vidutinė. Siūlomos priemonės želdynų būklei gerinti, šaknų apsaugai padidinti.

Remiantis arboristiniu vertinimu, pagrindiniame brėžinyje yra sužymėti siūlomi saugoti ir siūlomi naikinti medžiai. Techninio projekto metu saugomi želdiniai tvarkomi Vilniaus miesto savivaldybės tarybos nustatyta „Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos gražinimo tvarkos aprašo“ tvarka, atsižvelgiant į atliktą arboristinį vertinimą.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintomis normomis, pagal naudojimo būdus ir jų prioritetą numatytą brėžinyje.

Projektuojami žemės sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas ir neturiu gamtinio karkaso geomorfologinių elementų – teritorija urbanizuojama (8 pav., 10 psl.).

Pagal Bendrojo plano želdynų pasiekiamumo schemas (10.1 – 10.2 pav., 11 psl.) žemės sklypas Nr. 3 apie 80 proc. savo ploto nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl sklype papildomai didinamas priklausomųjų želdynų procentas nuo 10 proc. iki 18 proc. numatant komercinio objekto statybą ir nuo 30 proc. iki minimalaus 38 proc. normos numatant daugiabučių statybą.

Siekiant įgyvendinti *Želdynų įstatymo* 3 straipsnio principus, sklype pasirenkama tolygiai didinti želdynų procentą, o ne skaidyti į reglamentines zonas. Minėtas straipsnis nurodo, kad želdynų ir želdinių apsauga, priežiūra ir tvarkymas, želdynų kūrimas ir želdinių veisimas organizuojami pagal darnaus vystymo principus. Želdynų sistema kuriama derinant aplinkos apsaugos, socialinio ir ekonominio vystymosi tikslus: saugoma ir turtinama biologinė įvairovė, kraštovaizdžio savitumas, palaikomos ekosistemų funkcijos; išlaikomi užstatytų teritorijų, želdynų ir gyventojų poilsiui bei sveikatingumui skirtų teritorijų pagal galiojančias normas nustatyti optimalūs ploto santykiai, ekologiniai ir estetiški ryšiai aplinkoje; siekiama vientiso ir tolygaus želdynų išdėstymo ir bendros želdynų sistemos sukūrimo, prioritetą teikiant regiono gamtines ir klimatinės sąlygas atitinkančioms rūšims; kuriant želdynus, sodinant naujus ar prižiūrint ir tvarkant esamus želdinius, numatomos prevencinės priemonės, užtikrinančios asmenų ir eismo saugumą automobilių ir geležinkelio keliuose, mažinančios neigiamą poveikį statiniams; planuojamos želdynų ir želdinių apsaugos, priežiūros ir tvarkymo priemonės turi būti ekonomiškai pagrįstos.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra tvarkoma Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniais ir pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Visos reikalingos komunikacijos ketinamos nutiesti besiribojančiose gatvėse, prie kurių ir numatoma pasijungti. Detaliuoju planu suplanuota inžinerinė infrastruktūra iš esmės nekeičiama, ir vertinama, kad tinklai bus klojami suformuotuose susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose, šiuo metu valstybinės žemės dalys, kaip esamose ir būsimose gatvėse, kurios apriboja planuojamą kvartalą.

Inžinerinių tinklų pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-515 „*Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo*“ ir nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „*Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo*“.

Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EJT reikalavimų.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (11 pav., 12-13 psl.), todėl numatomas prisijungimas prie centralizuotų šildymo trasų.

Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos dalį nuvedant į esamą lietaus nuotekų tinklą teritorijos pietinėje dalyje, Pilaitės pr., o išlaikant pakankamą želdynų kiekį sklypuose bus sudarytos sąlygos natūraliam įsigėrimui į gruntą, projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles atitinkamai gali būti numatomi tvarūs kietų dangų išdėstymo principai, kurių pagrindu būtų pagerinama tiek estetinė tiek ekologinė būklė, tvarkomi paviršiniai lietaus vandens nuvedimas - šie sprendimai numatomi techninio projekto metu.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų

sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7¹. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Pastaba: Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto studijoje.

AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1) 1. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo).

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

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

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

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

UAB „Vilniaus vandenys“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

I.REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:

Poreikis: - $m^3/d.$; - m^3/h_{max} .

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. $\pm 0,00$ - 200 m (minimalus garantuojamas) ir 230 m (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo: -Suprojektuoti ir pakloti, ne mažesnio nei $d225$ mm skersmens, žiedinį vandentiekio tinklą, sužiedinant esamus $d160$ mm vandentiekio tinklus M. Mažvydo g., ($x=6064547$, $y=575826$), su esamais $d315$ mm vandentiekio tinklais Pilaitės pr., (preliminarios tinklo koordinatės, $x=6064419$, $y=575998$).

-Vandens tiekimą numatyti nuo sužiedintų vandentiekio tinklų.

II.REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko - l/s ; vidaus - l/s .

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

Užsakovas privalo:

-Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.

III.REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: - $m^3/d.$; - m^3/h_{max} ; užterštumas BDS7 350 mg/l. Užsakovas privalo: -Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus $d200$ mm nuotekų tinklus M. Mažvydo g..

IV.BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

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

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

-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal LR 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.

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

-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 keiptis į UAB „Grinda“.

-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.

Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

- 1) Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-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.
- 2) 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.
- 3) Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į:
 - 3.1) M. Mažvydo g. esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą;
 - 3.2) Pilaitės pr. esantį d 500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą;
 - 3.3) Karaliaučiaus g. suprojektuotą d 700 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.
- 4) Planuojamos teritorijos žemės sklypų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.
- 5) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Vandentiekio tinklų sprendimai tikslinami rengiant techninius statinių projektus, pagal „Vilniaus vandenys“ išduotas prisijungimo sąlygas statinio projektui.

Susisiekimo infrastruktūra

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją sprendžiamas pagal esamą infrastruktūrą, numatomas pateikimas iki sklypų nuo M. Mažvydo g. ir Karaliaučiaus g. Teritorijoje suplanuoti D kategorijos papildomi gatvių koridoriai tankinant gatvių tinklą ir sudarant sąlygas pasiskirstyti transporto srautams, naujiems pastatams aptarnauti.

Pagal detaliojo plano sprendinius, iki žemės sklypų, Nr. 1, Nr. 3 ir Nr. 4, patenkama nuo M. Mažvydo g. ir privažiuojama Valtarkiemio g., iki žemės sklypo Nr. 3 galimas privažiavimas nuo Karaliaučiaus g. Iki žemės sklypo, Nr. 2, patenkama nuo M. Mažvydo g. ir patenkama Juodkrantės g.

Įvažiavimo vieta iš Karaliaučiaus g. į sklypą Nr. 3 numatyta pagal suderintą ir išduotą Karaliaučiaus gatvės projekto statybos leidimą Nr. LSNS-01-231219-01015, 2023-12-19. Atstumas nuo Pilaitės pr. ir Karaliaučiaus g. sankryžos iki planuojamo įvažiavimo į sklypą Nr. 3, kuris atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ C kategorijai keliamus reikalavimus, yra nurodytas Detaliojo plano priede Nr. 2.

Pertvarkomoje teritorijoje ypatingas dėmesys skiriamas pėsčiųjų ryšiams. Numatomi išlaikyti pėsčiųjų ryšiai nuo M. Mažvydo iki Pilaitės pr. ir nuo Karaliaučiaus iki Juodkrantės gatvės, pėsčiųjų takai papildomai apželdinami (1 priedas). Numatomas pagrindinis pėsčiųjų srautas nuo M. Mažvydo g. iki Pilaitės pr. per Karaliaučiaus, Valtarkiemio ir Juodkrantės gatves. Pagrindinis pėsčiųjų srautas nuo Karaliaučiaus iki Juodkrantės g. nukreipiamas Mažvydo gatve, bei naujai planuojama Pilaitės prospektą dubliuojantį pravažiavimą. Palei gatves, kuriomis nukreipiamas pagrindinis pėsčiųjų srautas, pastatų

pirmuose aukštuose numatomos komercinės patalpos. Šios gatvės planuojamos apželdintos ir atitinkančios Vilniaus gatvių standarto reikalavimus. Pilaitės šiaurinės dalies detaliajame plane numatytos pėsčiųjų alėjos atsisakoma, kadangi pagrindinis pėsčiųjų srautas šia kryptimi numatomas Mažvydo gatve ir Pilaitės prospektą dubliuojančiu pravažiuoju, kur planuojamuose pastatuose dėl matomumo ir lengvo pasiekiamumo galės veikti komercinės patalpos, kurios suteiks papildomo patrauklumo pėsčiųjų praėjimui.

Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai	0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
1.5.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (bendrabučiai) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriu)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriu)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriu)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto

2 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiuoju į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

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
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

123.4. * atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;
123.5. ** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;

2 lentelė. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų

Gaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

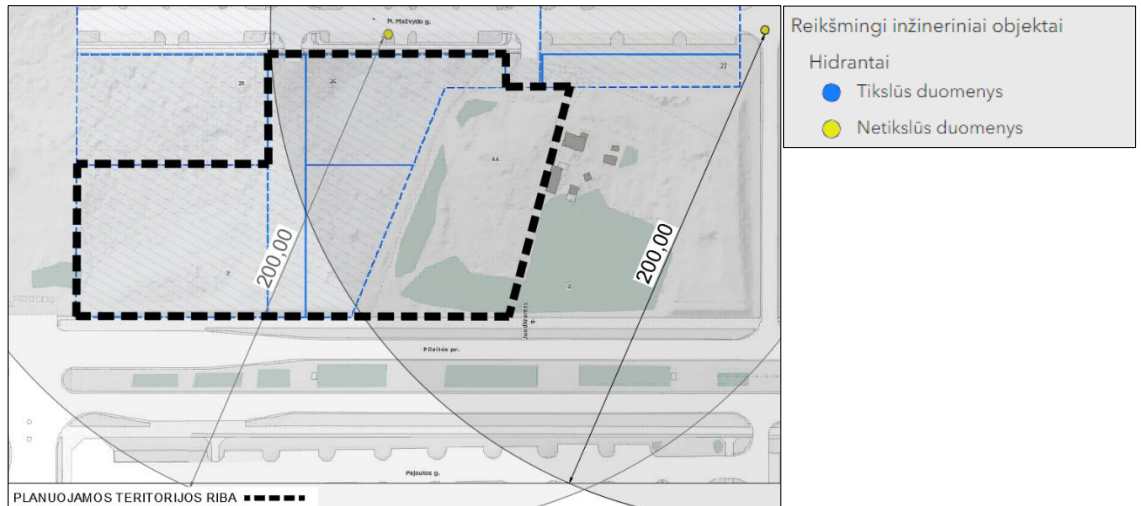
Pastatų atsparumas ugniai nustatomas I laipsnio. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 1000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti gyvenamuosiuose pastatuose – 10 l / (3 lentelė), gesinimo trukmė – 3 val. Didžiausias reikalingas vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui – 108 m³.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F = 0,01	10	10	15	20	25	30
6 ≤ F < 36	10	15	15	20	30	30
36 ≤ F < 48	–	15	20	25	30	35
48 ≤ F < 75	–	15	20	25	30	35
F ≥ 75			20	25	30	35
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
6 ≤ F < 18	10	15	20	25	30	35

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

3 lentelė. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus
Reikalingas vandens kiekis užtikrinamas iš vandens hidrantų, nutolusio ne didesniu kaip 200 m atstumu (19 pav.).



19 pav. Išorės gaisro gesinimo schema

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti " Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.).

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams

bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „*Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai*“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (4 lentelė).

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Atsižvelgiant, kad ties Pilaitės pr. triukšmo sklaida didesnė nei ribinė (4 – 6 pav., 7 – 8 psl.), turi būti numatomos priemonės triukšmo sklaidai mažinti.

Rengiant techninius statybos projektus, vadovautis STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" ir užtikrinti norminius reikalavimus, taikant sertifikuotas ir kokybiškas statybines medžiagas, parenkant triukšmą ribojančius gaminius (sienos, perdangos, langai, šiltinimo medžiagos ir kt), kuriems turi būti užtikrinami garso izoliavimo rodikliai, kad triukšmo sklaida atitiktų normines vertes.

Planuojamoje teritorijoje atliktas triukšmo ir oro taršos vertinimas, ataskaita pateikiama kaip priedas. Ataskaitos pavadinimas: „Daugiabutis gyvenamasis namas sklype Kad. Nr. 0101/0167:1971

(Pajautos g. 4A) ir sklypas Kad. Nr. 0101/0167:2243 (adresas nesuteiktas), Vilniuje. Statybos projektas”, ataskaitą parengė UAB „Ekostruktūra”.

Remiantis STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“, naujos statybos pastatų minimali patalpų akustinė klasė turi būti „C“. Remiantis anksčiau minėtų reglamentu, C garso klasės langų akustinė varža siekia 30 dB, todėl parenkami sertifikuoti gaminiai turi užtikrinti tenkinančias normines vertes, taip pat rekuperacinės sistemos diegimas gyvenamose patalpose užtikrintų mažesnes triukšmo patekimo į patalpas, galimybes.

Mažinimo priemonės parenkamos vertinant architektūrinius pastato sprendinius - langai, fasadų apdaila, stiklinti balkonai, žaliuzės, papildomas apželdinimas ir pan., taip pat gali būti įrengiamos triukšmo mažinimo sienelės, papildomai gali būti numatytos kitos triukšmo sklaidos priemonės. Projektavimo metu tikslinga atlikti triukšmo sklaidos skaičiavimus įvertinant, kad naujai projektuojami pastatai apribos triukšmo sklaidą į šiaurinę pusę ir turės teigiamos įtakos šiaurinėje teritorijos dalyje naujai numatomiems gyvenamiesiems namams.

Oro teršalų koncentracija neviršija nustatytų aplinkos oro užterštumo normų (7 psl., *Aplinkos apsaugos, oro, vandeny, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas*).

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape.

Projekto rengėjai