

## 1. Aiškinamasis raštas

### 1.1. Esama būklė.

**Pavadinimas:**

Apie 2,27 ha teritorijos prie Pamedės ir Rantavos gatvių, Pilaitės seniūnijoje, detalusis planas.

**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):**

Fiziniai asmenys.

**Projekto rengėjas:**

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius, tel. 8 676 37738.

**Teritorijų planavimo vadovas:**

T M , kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. [tadas@uabprojektavimas.lt](mailto:tadas@uabprojektavimas.lt), tel. 8 676 37738.

**Planuojama teritorija:**

Apie 2,27 (dviejų ir dvidešimt septynių šimtųjų) ha teritorija prie Pamedės ir Rantavos gatvių, Pilaitės seniūnijoje - sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1791, kadastro Nr. 0101/0167:1575, kadastro Nr. 0101/0167:1527, kadastro Nr. 0101/0167:1325, kadastro Nr. 0101/0167:1490, kadastro Nr. 0101/0167:1540, kadastro Nr. 0101/0167:1548, kadastro Nr. 0101/0167:1541) (žr. *Paveikslas 1*).

**Planavimo uždaviniai:**

Inicijuoti apie 2,27 (dviejų ir dvidešimt septynių šimtųjų) ha teritorijos prie Pamedės ir Rantavos gatvių, Pilaitės seniūnijoje, detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:1791, kadastro Nr. 0101/0167:1575, kadastro Nr. 0101/0167:1527, kadastro Nr. 0101/0167:1325, kadastro Nr. 0101/0167:1490, kadastro Nr. 0101/0167:1540, kadastro Nr. 0101/0167:1548, kadastro Nr. 0101/0167:1541), kurio tikslas: pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, padalyti į mažesnius žemės sklypus, nustatyti žemės sklypų ribas ir plotus, servitutus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, sklypų naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

**Planavimo pagrindas:**

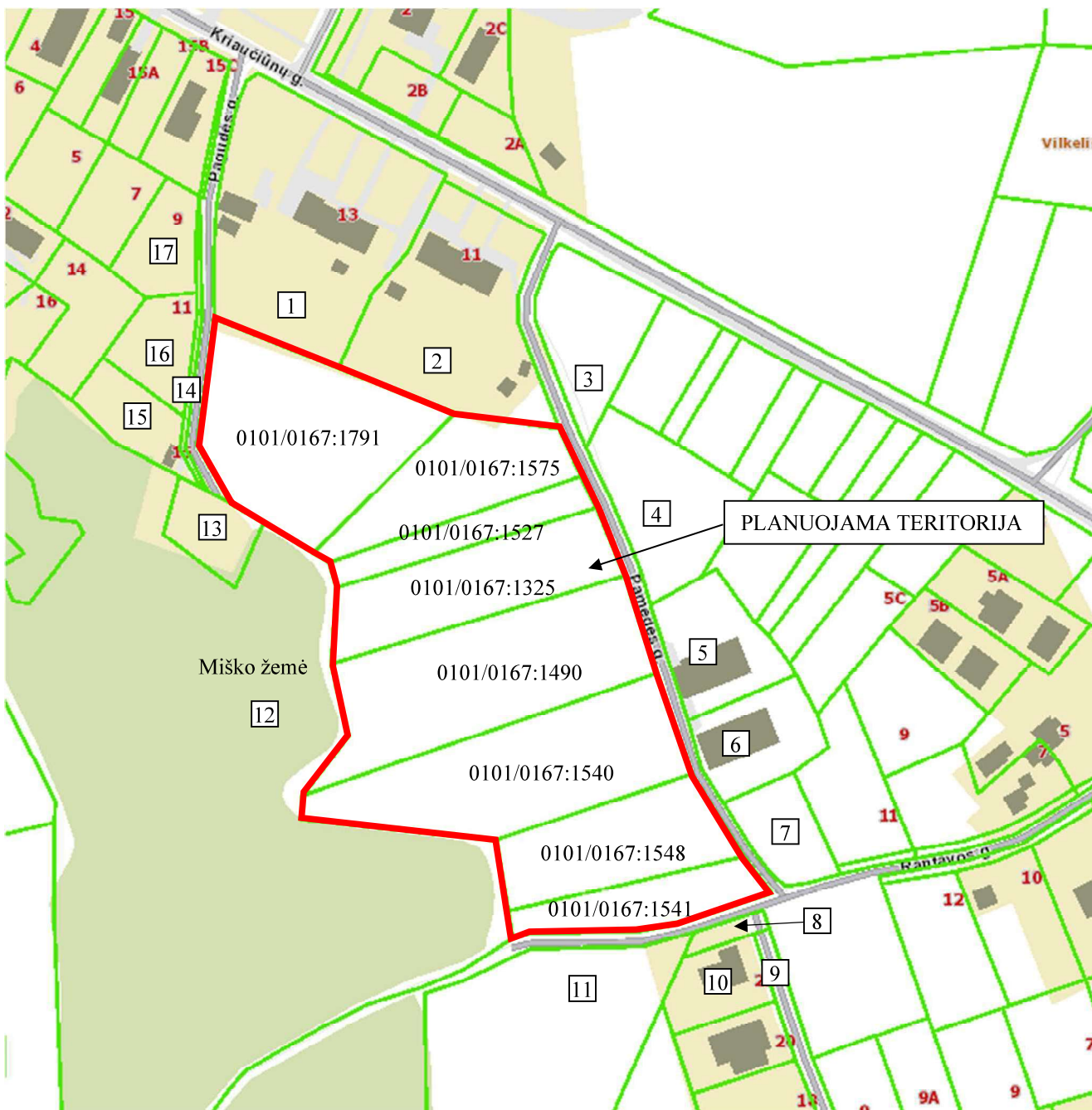
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. vasario 28 d. įsakymas Nr. A30-818/22.

**Planuojama teritorija.**

Į planuojamos teritorijos ribas patenka aštuoni esami Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, kurių kad Nr. 0101/0167:1791, 0101/0167:1575, 0101/0167:1527, 0101/0167:1325, 0101/0167:1490, 0101/0167:1540, 0101/0167:1548, 0101/0167:1541. Planuojama teritorija, atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ją iš trijų pusių riboja esamos gatvės - vakarų pusėje - D kategorijos Pagudės g., rytų pusėje – D kategorijos Pamedės g., o pietų pusėje – D kategorijos Rantavos g. Vakarų pusėje planuojama teritorija taip pat ribojasi su natūraliu barjeru – miško žeme (žr. *Paveikslas 1*). Bendras planuojamos teritorijos plotas – 2,2711 ha.

*Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės.*

*www.registrucentras.lt duomenys.*



*Lentelė 1. Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.*

Eil. Nr.	Adresas	Plotas, ha	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilniaus m. sav., Kriauciūnų k.	0,4268	0101/0167:1791	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2.	Vilniaus m. sav., Kriauciūnų k.	0,2236	0101/0167:1575	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3.	Vilniaus m. sav., Kriauciūnų k.	0,1049	0101/0167:1527	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
4.	Vilniaus m. sav., Kriauciūnų k.	0,2680	0101/0167:1325	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5.	Vilniaus m. sav., Kriauciūnų k.	0,4516	0101/0167:1490	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

6.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0,4238	0101/0167:1540	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
7.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0,2369	0101/0167:1548	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
8.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0,1355	0101/0167:1541	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

### Gretimybės.

Šiaurės vakarų pusėje planuojama teritorija ribojasi su D kategorijos Pagudės gatve (tarpas tarp RL – 12 m), rytų pusėje – su D kategorijos Pamedės gatve (tarpas tarp RL – 12 m), pietų pusėje - su D kategorijos Rantavos gatve (tarpas tarp RL ties planuojama teritorija – 5,6-14 m). Kitose pusėse planuojama teritorija ribojasi su VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) duomenų bazėje registruotais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 0101/0167:1564, 0101/0167:1866, 0101/0167:2425, 0101/0167:2656. Kitoje besiribojančių D kategorijos gatvių pusėje esantys žemės sklypai yra priskiriami prie kaimyninių žemės sklypų.

Lentelė 2. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

[www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt) duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilnius, Kriaučiūnų g. 13	0101/0167:2425	Kita	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
2.	Vilnius, Kriaučiūnų g. 11	0101/0167:2656	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
3.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0101/0167:2615	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
4.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0101/0167:2586	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5.	Vilnius, Kriaučiūnų g.	0101/0167:2426	Kita	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
6.	Adreso objektui adresas nesuteiktas	0101/0167:2657	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
7.	Vilniaus m. sav., Vilkeliškių k.	0101/0167:3624	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
8.	Vilniaus m. sav., Vilkeliškių k.	0101/0167:3345	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
9.	Vilniaus m. sav., Vilkeliškių k.	0101/0167:3344	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
10.	Vilnius, Tyravos g. 22	0101/0167:3350	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
11.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0101/0167:2628	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
12.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0101/0167:1564	Miškų ūkio	Ūkinių miškų sklypai
13.	Vilniaus m. sav., Kriaučiūnų k.	0101/0167:1866	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
14.	Vilnius	0101/0167:3559	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
15.	Vilnius, Pagudės g. 15	0101/0167:3558	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
16.	Vilnius, Pagudės g. 11	0101/0167:3557	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
17.	Vilnius, Pagudės g. 9	0101/0167:3556	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

### **Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:**

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972. (TPD reg. Nr. T00086338) (žr. Paveikslas 2).

Didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į *Mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną* (KRI-3-4). Funkcinės zonos turinys: Visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Galimi teritorijos naudojimo tipai:

**GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;**

GM - Mišri gyvenamoji teritorija;

ZS - Sodininkų bendrijų teritorija;

PA - Paslaugų teritorija;

SI - Socialinės infrastruktūros teritorija.

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

**G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;**

K - Komerinės paskirties objektų teritorijos;

V - Visuomeninės paskirties teritorijos;

R - Rekreacinės teritorijos;

B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

E - Atskirųjų želdynų teritorijos.

Bendrajame plane numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40%, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) <12 m, didžiausias leistinas aukštų skaičius – 3; užstatymo tipas – vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas). Bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 1-o priedo „Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 6 lentelėje „Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP“ nurodytas *vienbutis ir dvibutis teritorijos užstatymo tipas (kodas – vd) yra ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.* Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7, 31.1 punkte nurodyta, kad *sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.* Atsižvelgus į aukščiau aprašytus dokumentus, matyti, kad teritorijos užstatymo kodo tipas **vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas)** atitinka kodo tipo **su (sodybinis užstatymas)** apibrėžimą, todėl vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 294 punktu, toliau aiškinamajame rašte ir brėžiniuose užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo normas.

Funkcinei zonai (KRI-3-4) galiojantys tekstiniai reglamentai 08;32;33.

Vakarinė planuojamos teritorijos dalis (apie 0,04 ha) patenka į *Ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną* (KRI-3-3) bei gamtinio karkaso teritoriją.

Funkcinės zonos turinys: Neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriamos urbanizuotų teritorijų viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos, taip pat kapinių teritorijos. Ekstensyviai naudojamų želdynų zona iš esmės atitinka Želdynų įstatymo 6 straipsnyje išskirtų ekologinės ir apsauginės paskirties želdynų turinį.

Galimi teritorijos naudojimo tipai:

**BZ – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;**

*AI - Aikštė;*

*SI - Socialinės infrastruktūros teritorija.*

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

*B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;*

**E - Atskirųjų želdynų teritorijos;**

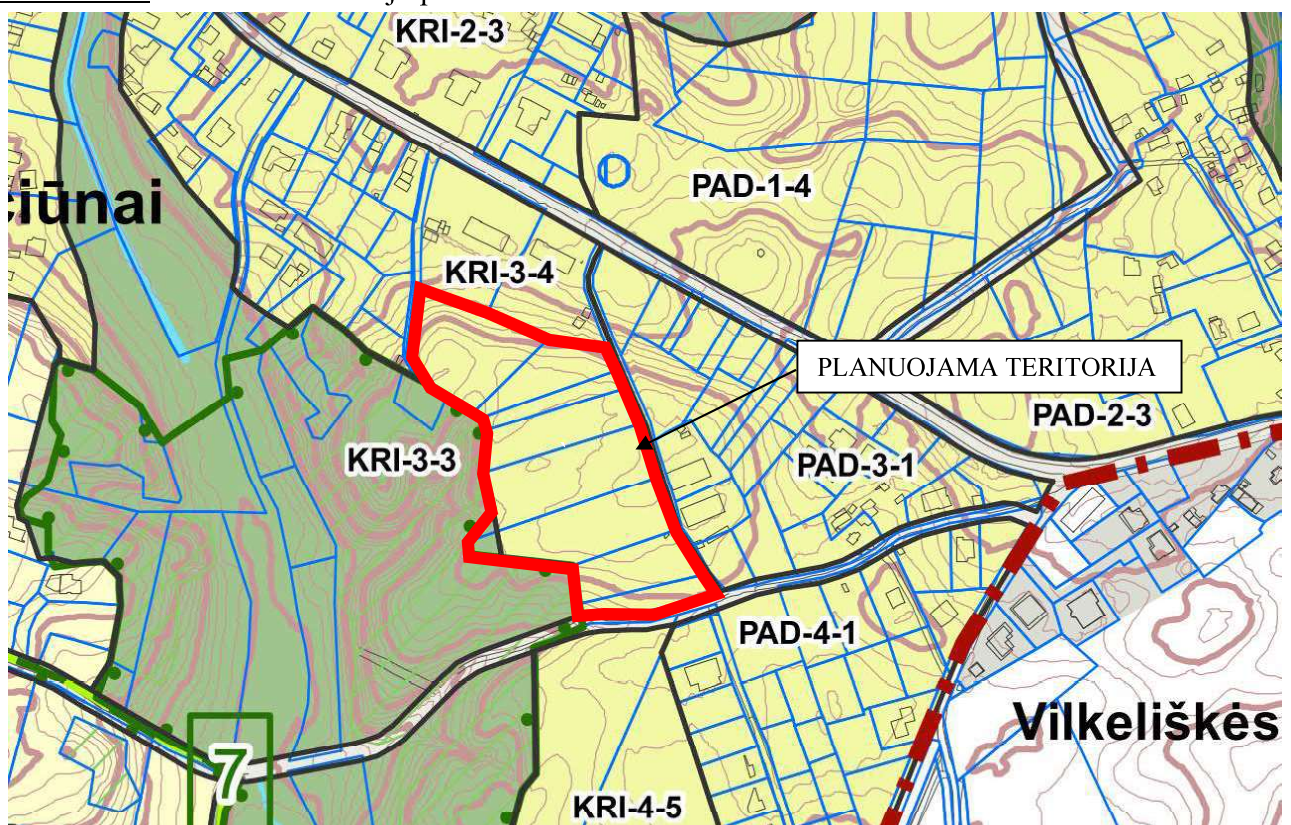
*V - Visuomeninės paskirties teritorijos;*

*R - Rekreacinės teritorijos;*

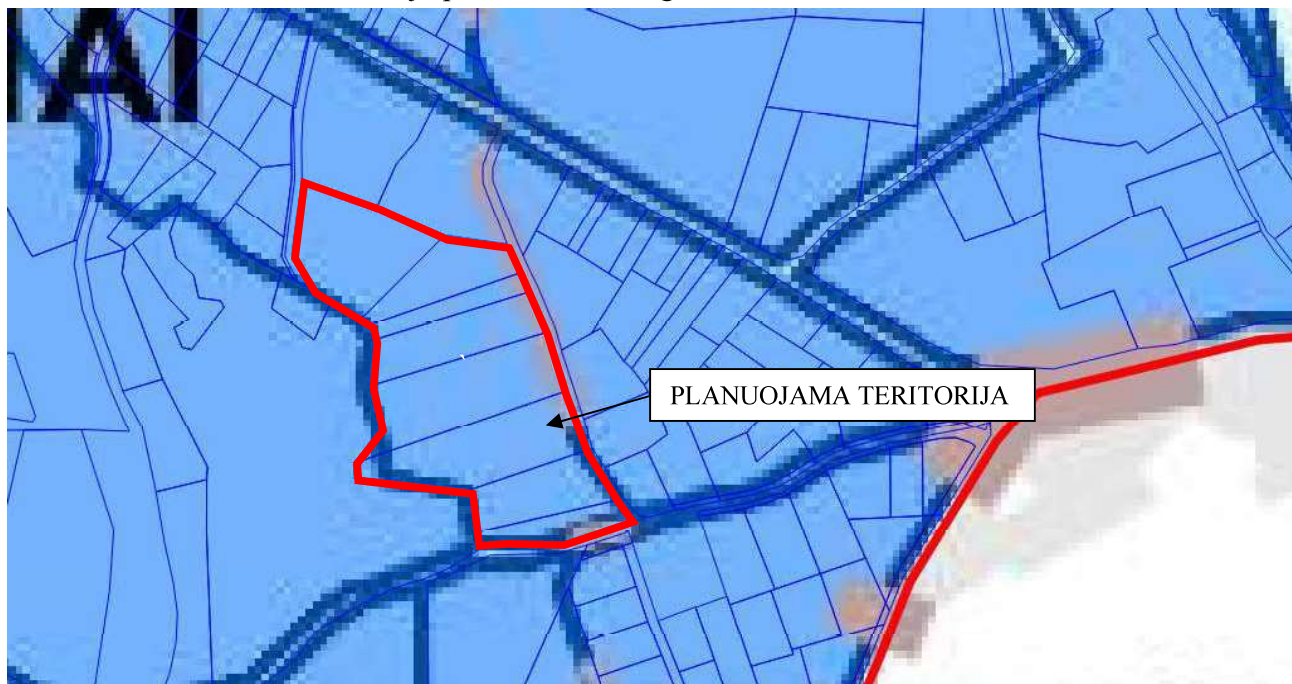
*I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.*

Funkcinei zonai (KRI-3-3) galiojantys tekstiniai reglamentai 08;32;33;36;40.


*Paveikslas 2. Ištrauka iš Bendrojo plano.*



*Paveikslas 3.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 08 schemos.





#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

*Paveikslas 4.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.

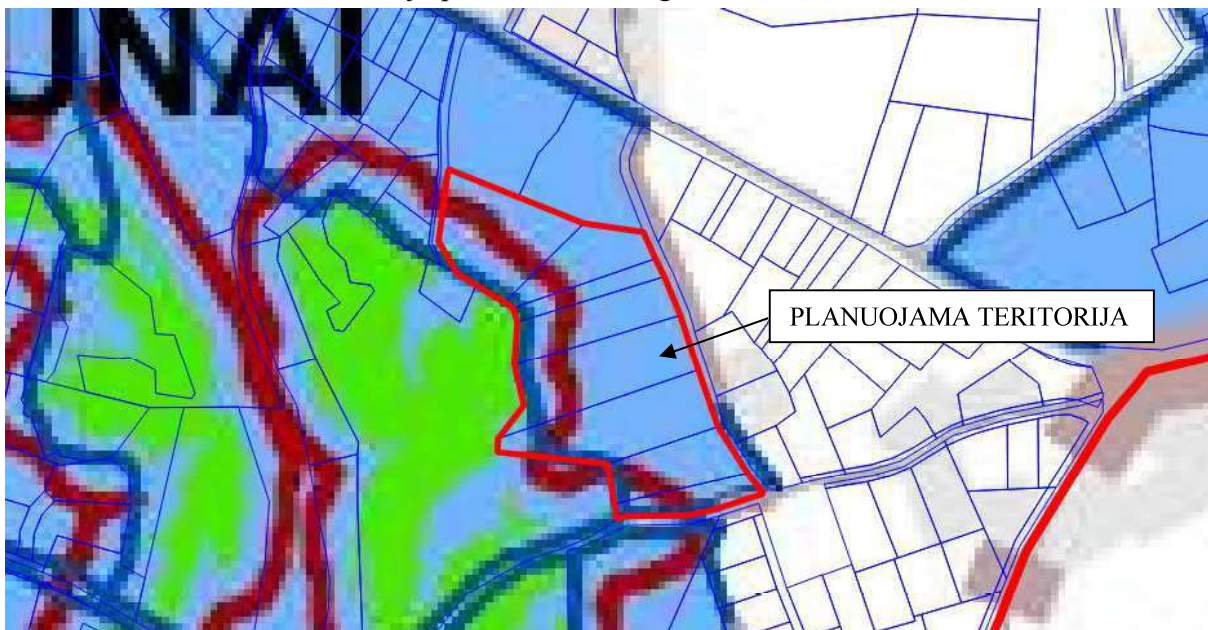


#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
-  Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Planuojamos teritorijos daliai, patenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją yra taikomi gamtinio karkaso nuostatai.

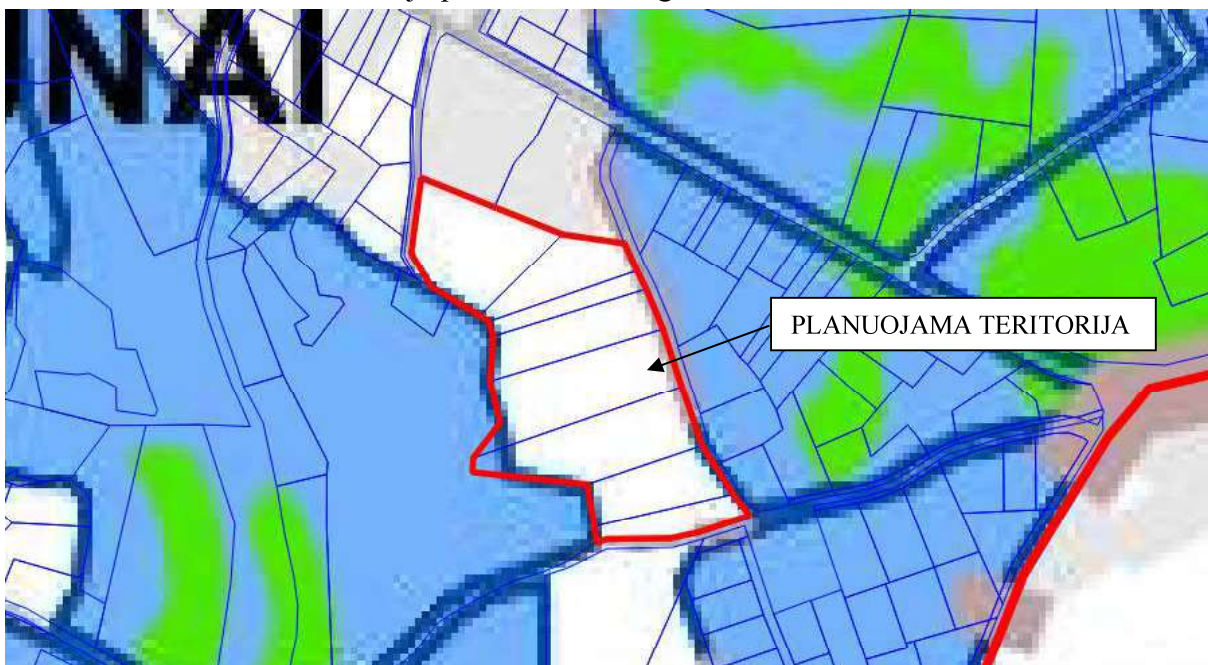
*Paveikslas 5.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 33 schemos.



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfoliginiai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - slaitai
- Nuo slaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

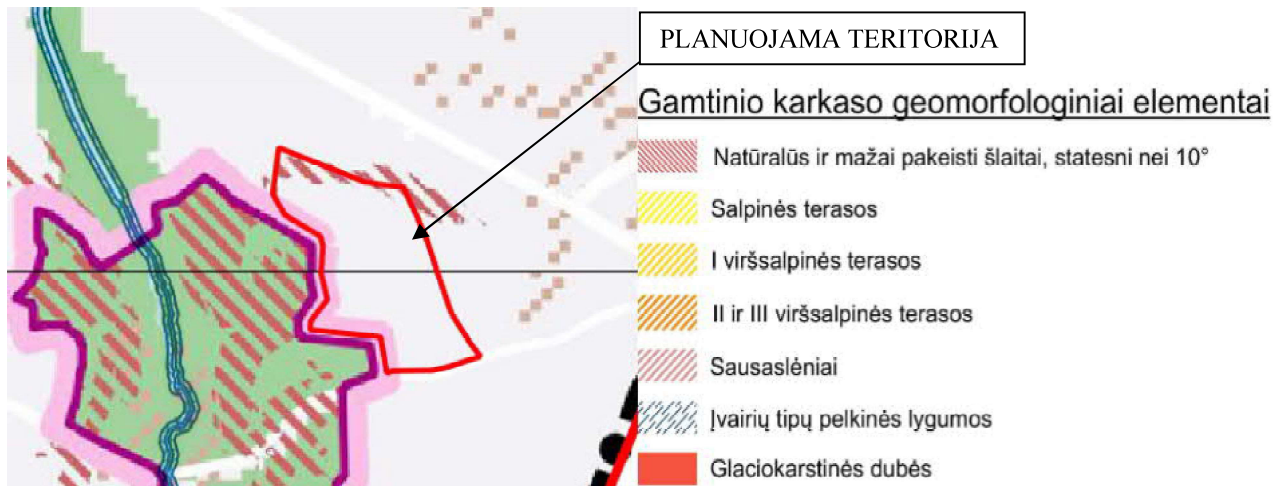
*Paveikslas 6.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 36 schemos.



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfoliginiai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

*Paveikslas 7. Ištrauka iš Bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinio.*



Vadovaujantis Bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžiniu, sausaslėniai į planuojamą teritoriją nepatenka. Į šiaurinę planuojamos teritorijos dalį patenka natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10°, plotas. Tačiau išnagrinėjus esamą reljefą, matyti, kad minėtoje teritorijoje nėra Bendrajame plane šlaito apibrėžimą atitinkančio reljefo elemento, kadangi nėra šlaito, kurio vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha. Reljefo pjūviai yra pateikti *Esamos būklės brėžinyje*.

*Paveikslas 8. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 40 schemos.*



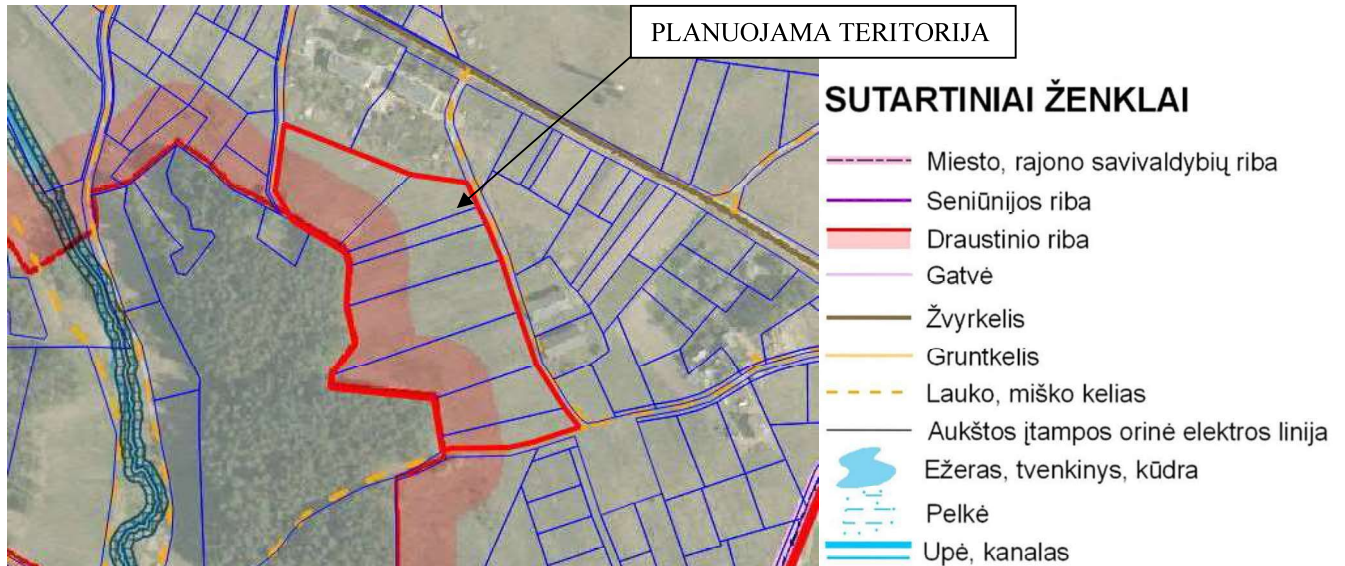
**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Iki BP įsigaliojimo patvirtintas Verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialusis planas, kurio sprendiniai turėjo privalomąją teisinę galią, išlieka privalomais tol, kol bus parengti juos keičiantys vietovės lygmens kompleksinio TPD. Įsigaliojus kompleksinio teritorijų planavimo dokumentui, apimančiam tik dalį specialiuoju planu suplanuotos teritorijos, specialiojo plano sprendiniai teritorijoje, kuriai neparengtas kompleksinio TPD, turi privalomąją teisinę galią
- Vilniaus Verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialiojo plano teritorija

Planuojama teritorija nepatenka į *Vilniaus verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialiojo plano* (TPD reg. Nr. T00054557) ribas.

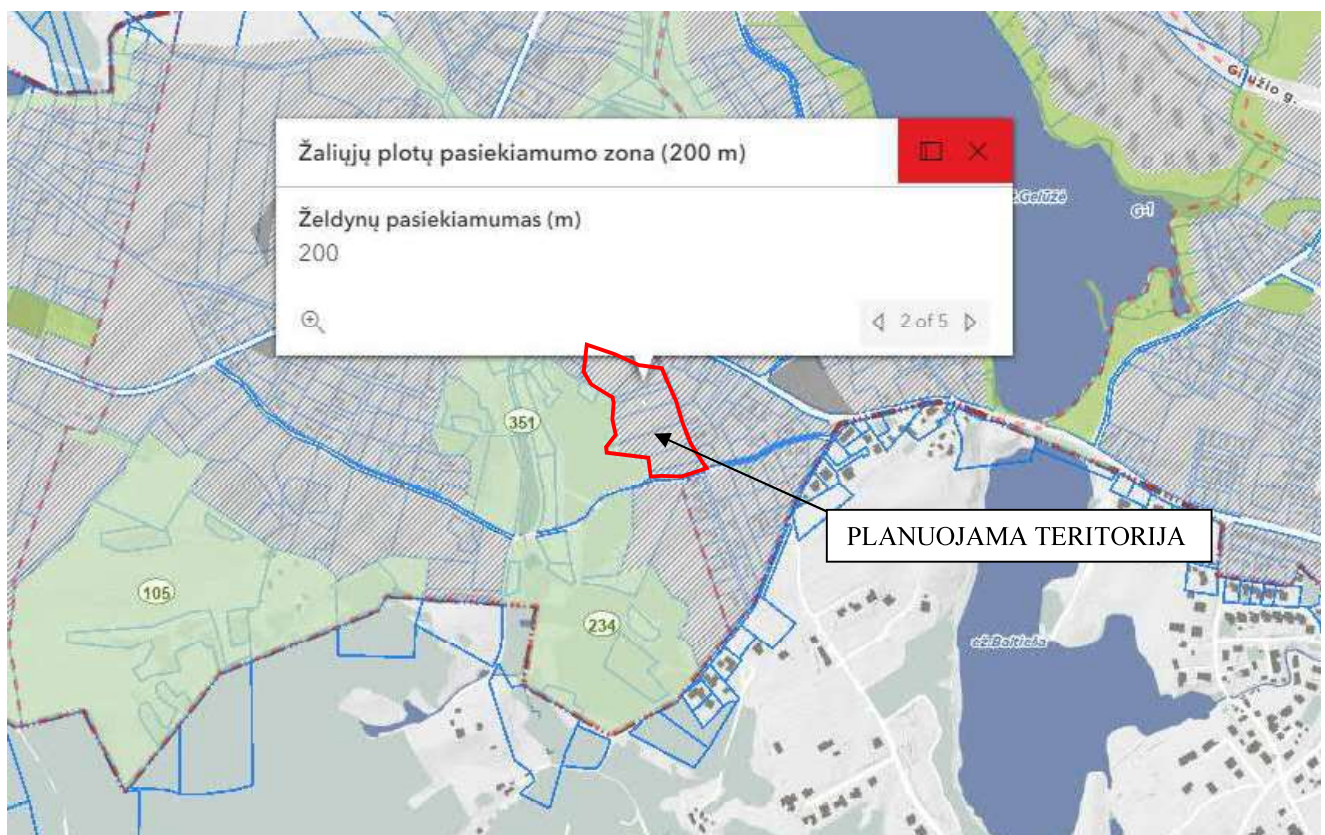
Griovių valstybinio geomorfologinio draustinio ribų planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 22 d. nutarimu Nr. 1144. (TPD reg. Nr. T00073787) (žr. Paveikslas 9).

Paveikslas 9. Griovių valstybinio geomorfologinio draustinio ribų planas.



Planuojama teritorija nepatenka į saugomos teritorijos - *Griovių valstybinio geomorfologinio draustinio* ribas, bet vakarinėje pusėje ribojasi su ja.

Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano skaitmeninio žemėlapio



Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo (200m) zoną.

Taip pat vadovaujamosi:

*Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;*  
*Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;*  
*Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);*  
*Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);*  
*Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314*  
*Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-08 sprendimu Nr. 1-1200.*  
*Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2011-07-13 sprendimu Nr. 1-124.*  
*Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2014-12-03 sprendimu Nr. 1-2136.*

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

## **1.2. Detaliojo plano sprendiniai.**

Planuojama teritorija, atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ją iš trijų pusių riboja esamos gatvės - vakarų pusėje - D kategorijos Pagudės g., rytų pusėje – D kategorijos Pamedės g., o pietų pusėje – D kategorijos Rantavos g. Vakarų pusėje planuojama teritorija taip pat ribojasi su natūraliu barjeru – miško žeme. Kvartalas planuojamas įvertinus gretimybes – esamus žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija; įvertinus želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose bei jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes; įvertinus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje yra formuojamos dvi teritorijos Nr. T1 ir T2, kurioms yra nustatomas teritorijos naudojimo tipas, privalomi teritorijos naudojimo reglamentai ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai), vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 p. 7 d. Likusioje planuojamos teritorijos dalyje yra projektuojami žemės sklypai Nr. 1-15, kuriems nustatomi konkretūs sprendiniai.

Planuojamiems žemės sklypams ir teritorijoms, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, nurodyti teritorijų naudojimo tipai:

- GV – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;
- BZ – Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorijos.

Planuojamos teritorijos dalyse, patenkančiose į besiribojančių D kategorijos gatvių raudonąsias linijas, yra formuojami atskiri kitos paskirties žemės sklypai, kuriems yra nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas bei projektuojami kelio (kodas 215) ir inžinerinių tinklų (kodas 222) servitutai. Susisiekimui skirtus žemės sklypus Nr. 1, 2, 9, 10, 15, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas, siūloma perduoti paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei. Įvažiavimai į planuojamus žemės sklypus ar teritorijas yra numatomi iš besiribojančių D kategorijos gatvių. Patekimas į projektuojamus atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypus Nr. 7 ir Nr. 11 yra numatomas pėsčiomis/dviračiais per projektuojamus kelio servitutus S1, S4, S5, S8, S10

(kodas 202), sudarančius žaliąsias jungtis su vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje esančiu mišku bei saugoma teritorija - *Griovių geomorfologiniu draustiniu*.

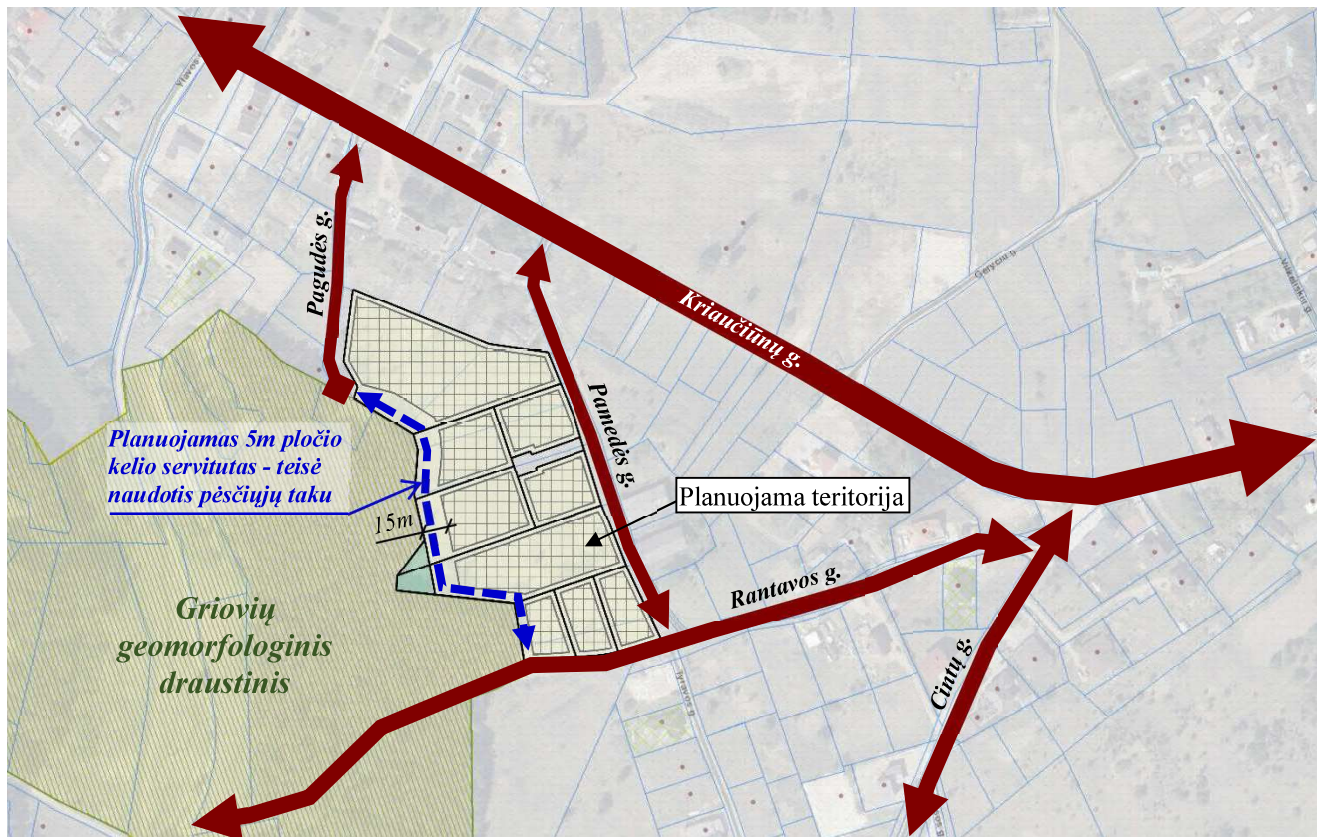
Projektuojamų sklypų statybos ribos ir zonos yra formuojamos atitraukiant 3 nuo sklypų ribų, 5 m nuo miško ribos bei 15 m nuo vakarų pusėje esančio šlaito viršutinės briaunos. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71. p., *Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašyti. Pagal Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.4.1. p., naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių ir apatinių paribių 25 m pločio juostose negalima. Tačiau, pagal Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2. p. <...> Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.*

Atsižvelgiant į 2022-10-11 parengtų inžinerinių geologinių - geotechninių tyrimų planuojamoje teritorijoje esančiuose sklypuose un. Nr. 4400-1203-3722, 4400-0763-0577, 4400-0796-9328, 4400-0561-0234 ataskaitų išvadas ir rekomendacijas, vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje esančių šlaitų viršutinio paribio juosta mažinama nuo 25 m iki 15 m, nes ši šlaitų dalis pagal Bendrojo plano *Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų* brėžinį nepatenka į paslėnių šlaitų (PS) ir tarpterasinių šlaitų (TS) teritorijas. Taip pat greta tyrimų ploto aktyvių geologinių procesų nepastebėta, o tiriamuose sklypuose tirti stiprūs gruntai slūgso nuo 0,5-3,5 m gylio.

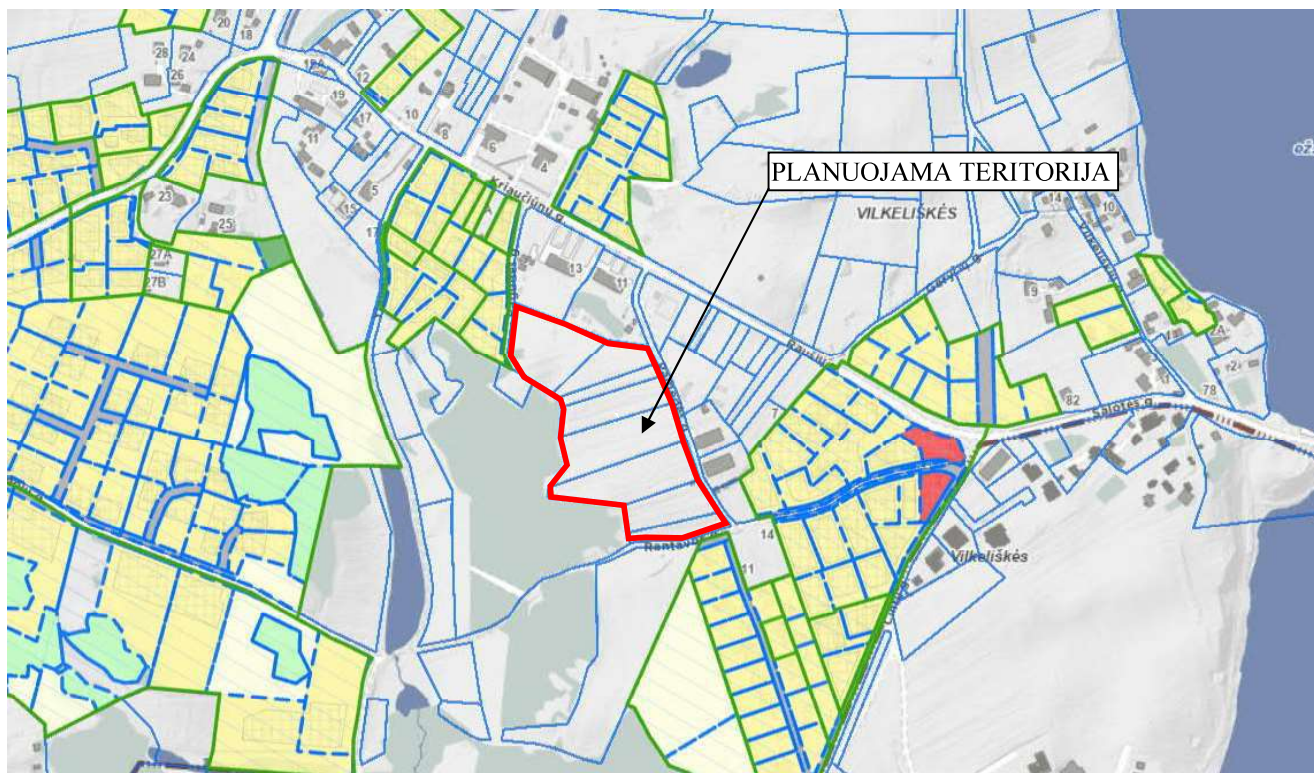
Vakarinė planuojamos teritorijos pusė ribojasi su saugoma teritorija - *Griovių geomorfologiniu draustiniu*, kurios steigimo tikslas buvo išsaugoti Neries paslėnio erozinio kalvyno fragmentą su ryškiomis griovų tipo formomis. Projektuojamų sklypų statybos ribos ir zonos yra formuojamos atitraukiant jas 15 m nuo šlaito (griovio) viršutinės briaunos, suformuojant neužstatomą 15 m šlaito viršutinio paribio juostą. Taip pat, palei sklypų ribą, viršutinėje šlaito terasoje yra projektuojamas 5 m pločio kelio servitutas, skirtas pėsčiųjų takui įrengti, kuris sudarys jungtį tarp Pagudės ir Rantavos gatvių (žr. *Paveikslas 11*). Taip bus užtikrinta galimybė patogiai pasiekti saugomą teritoriją ir apžvelgti jos vertingąsias savybes – griovius. Griovių (šlaitų) apžvelgiamumas nuo viršutinės šlaito terasos geriausias yra esant kuo mažesniu atstumu nuo viršutinės šlaito briaunos, todėl 25 m pločio paribio juostos formavimas yra netikslingas.

Analizuojant aplinkinėje teritorijoje esamą užstatymą, taip pat, anksčiau parengtus teritorijų planavimo dokumentus bei žemės valdos projektus (žr. *Paveikslas 12*), matyti, kad detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas padės planuojamą teritoriją darniai integruoti į susiklosčiusią urbanistinę aplinką, kurioje dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba. Detaliajame plane taip pat planuojamas 1-3 aukštų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų užstatymas, todėl įgyvendinti sprendiniai turės teigiamą vizualinį poveikį vietovės miestovaizdžiui. Detalioju planu urbanistinė struktūra formuojama išlaikant ir pabrėžiant esamas kompozicines ašis esamų gatvių pagrindu, bei papildant nauja pėsčiųjų jungtimi tarp Pagudės ir Rantavos gatvių.

*Paveikslas 11. Situacijos schema*



*Paveikslas 12. Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyviojo žemėlapio*



Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl projektuojamiems žemės sklypams yra nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – „*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*“.

Esama specialioji žemės naudojimo sąlyga *Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)* yra naikinama, kadangi projektuojamų žemės sklypų paskirtis yra keičiama iš žemės ūkio į kitą. Kiti apribojimai yra tikslinami pagal esamą situaciją.

## **Teritorija Nr. T1.**

### Teritorijos plotas.

Projektuojamos teritorijos plotas – 0,6078 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Teritorijai Nr. T1 nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 29%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- mažiausias galimas žemės sklypų plotas – 0,1000 ha;
- didžiausias galimas žemės sklypų plotas – 0,6078 ha;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Dalis teritorijos Nr. T1 patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Teritorijoje T1 didžiausias galimas sklypų užstatymo tankio rodiklis nurodomas pagal leidžiamą mažiausią sklypų plotą (1000 kv.m.). Projektuojant didesnius sklypus, užstatymo tankio rodiklis turi būti tikslinamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 9 priedo reikalavimais.

Projektuojamai teritorijai nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 6078 m<sup>2</sup>.

### Projektuojami servitutai:

- **S1** - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 217 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 6, 7, 11, 12; teritorija Nr. T2.

## **Sklypas Nr. 1.**

### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0374 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;

- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Dalis sklypo Nr. 1 patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 374 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- **S2** - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 374 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - proj. teritorija Nr. T1;  
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 374 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - proj. teritorija Nr. T1.

## **Sklypas Nr. 2.**

Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0052 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Sklypas Nr. 2 patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 52 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- **S3** - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 52 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - proj. teritorija Nr. T1;  
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 52 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - proj. teritorija Nr. T1.

### **Sklypas Nr. 3.**

#### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,2025 ha.

#### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 22%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 2025 m<sup>2</sup>.

#### Projektuojami servitutai:

- S4 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 195 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 6, 7, 11, 12; teritorijos Nr. T1, T2.

### **Sklypas Nr. 4.**

#### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,1425 ha.

#### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 25%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 1425 m<sup>2</sup>.

#### Projektuojami servitutai:

- Nėra.

## Sklypas Nr. 5.

### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,1401 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 25%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 1401 m<sup>2</sup>.

### Projektuojami servitutai:

- Nėra.

## Sklypas Nr. 6.

### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,2472 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 20%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 2472 m<sup>2</sup>.

### Projektuojami servitutai:

- **S5** - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 196 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 7, 11, 12; teritorijos Nr. T1, T2.

## Sklypas Nr. 7.

### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0149 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Sklypas Nr. 7 patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 149 m<sup>2</sup>.

### Projektuojami servitutai:

- Nėra.

## Sklypas Nr. 8.

### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0390 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 390 m<sup>2</sup>.

### Projektuojami servitutai:

- **S6** - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 390 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 4, 5, 6;  
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 390 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 4, 5, 6.

## **Sklypas Nr. 9.**

### Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0383 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Dalis sklypo Nr. 9 patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 383 m<sup>2</sup>.

### Projektuojami servitutai:

- **S7** - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 383 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 4, 5, 6, 8;  
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 383 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 4, 5, 6, 8.

## **Teritorija Nr. T2.**

### Teritorijos plotas.

Projektuojamos teritorijos plotas – 0,3758 ha.

### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Teritorijai Nr. T2 nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 29%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- mažiausias galimas žemės sklypų plotas – 0,1000 ha;
- didžiausias galimas žemės sklypų plotas – 0,3758 ha;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Teritorijoje T2 didžiausias galimas sklypų užstatymo tankio rodiklis nurodomas pagal leidžiamą mažiausią sklypų plotą (1000 kv.m.). Projektuojant didesnius sklypus, užstatymo tankio rodiklis turi

būti tikslinamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 9 priedo reikalavimais.

Projektuojamai teritorijai nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 3758 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- **S8** - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 325 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 6, 7, 11, 12; teritorija Nr. T1.

### **Sklypas Nr. 10.**

Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0201 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 201 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- **S9** - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 201 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - proj. teritorija Nr. T2;  
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 201 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - proj. teritorija Nr. T2.

### **Sklypas Nr. 11.**

Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0279 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;

- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Sklypas Nr. 11 patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 279 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- Nėra.

### **Sklypas Nr. 12.**

Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,1037 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 28%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 1037 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- **S10** - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 179 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3, 6, 7, 11; teritorijos Nr. T1, T2.

### **Sklypas Nr. 13.**

Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,1086 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 28%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;

- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 1086 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- Nėra.

#### **Sklypas Nr. 14.**

Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,1101 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 28%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 1101 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- Nėra.

#### **Sklypas Nr. 15.**

Žemės sklypo plotas.

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 0,0500 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 500 m<sup>2</sup>.

Projektuojami servitutai:

- **S11** - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 500 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 12, 13, 14;  
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 500 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 12, 13, 14.

### 1.3. Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai

Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5×1 - 2×1. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1×1. (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“.).

Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių.

Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1×1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1×1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.

Kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

### 1.4. Želdynų poreikis.

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“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

Projektuojamuose sklypuose Nr. 3, 6, 12 ir teritorijose Nr. T1, T2 yra projektuojami kelio servitutai (kodas 202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), sudarantys žaliąsias jungtis su vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje esančiu mišku ir saugoma teritorija - *Griovių geomorfologiniu draustiniu*.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 10 p., turi būti formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra. Planuojamoje teritorijoje esantys medžiai, augantys ne miško žemėje ir patenkantys į statybos zoną bei trukdantys statyboms šalinami atlikus jų taksaciją bei įvertinus medžių būklę ir gavus atitinkamus leidimus. Saugotini želdiniai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintu "Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašui". Techninio projekto metu spręsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.

### **1.5. Inžinerinė infrastruktūra.**

Planuojamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių inžinerinių tinklų nėra. Detaliuoju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Sklypų prijungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Planuojami inžineriniai tinklai:

#### Vandentiekis:

Planuojamas vandentiekio prijungimas prie esamų d200 mm vandentiekio tinklų Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063081, y=575349), (atstumas ~ 1,3 km). Prijungimo vieta gali būti tikslinama techniniame projekte pagal technines sąlygas.

#### Buitinių nuotekų šalinimas:

Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d500 mm nuotekų tinklus Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063113, y=575299), (atstumas ~ 1,3 km). Prijungimo vieta gali būti tikslinama techniniame projekte pagal technines sąlygas.

#### Paviršinių nuotekų šalinimas:

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.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Kadangi šalia planuojamų sklypų nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, paviršines nuotekas nuo planuojamų sklypų kietų dangų rekomenduojama tvarkyti sklypų ribose, kaupiant rezervuaruose ar infiltruojant į gruntą. Sprendiniai detalizuojami techniniame projekte.

### Šildymas:

Vadovaujantis Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną (žr. *Paveikslas 13*).

*Paveikslas 13. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525.*



### 2. KONKURENCINĖ ZONA



2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinių dujų kurenamų katilinių.

2.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklą) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

2.3. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

2.4. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.4.1 ir 2.4.2 punktuose aprašytas išimtis:

2.4.1. 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 nagrinėjamam objektui nuostolingas.

2.4.2. 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.

2.4.1.–2.4.2. 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 skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos techninio projekto rengimo metu, pagal technines sąlygas, atsižvelgiant į projektuojamų statinių paskirtis ir parametrus.

Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

### 1.6. Transportinė dalis.

Planuojama teritorija šiaurės vakarų pusėje ribojasi su D kategorijos Pagudės gatve (tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m), rytų pusėje - su D kategorijos Pamedės gatve (tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m), o pietų pusėje – su D kategorijos Rantavos gatve (tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 5,6-14 m). Projektuojant gatves, rekomenduojama įvertinti Vilniaus gatvių standarto reikalavimus.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus yra numatomi iš minėtų besiribojančių gatvių. Patekimas į projektuojamus atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypus Nr. 7 ir 11 yra numatomas pėsčiomis per projektuojamus kelio servitutus (kodas 202), sudarančius žaliąsias jungtis su vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje esančiu mišku ir saugoma teritorija - *Griovių geomorfologiniu draustiniu*. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Susisiekimui skirtus žemės sklypus Nr. 1, 2, 9, 10, 15, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas, siūloma perduoti paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti reglamento 32<sup>1</sup> lentelėje.

### 1.7. Gaisrinė sauga.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

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 50000 m<sup>3</sup>. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 20 l/s.

Lentelė 4. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.

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
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

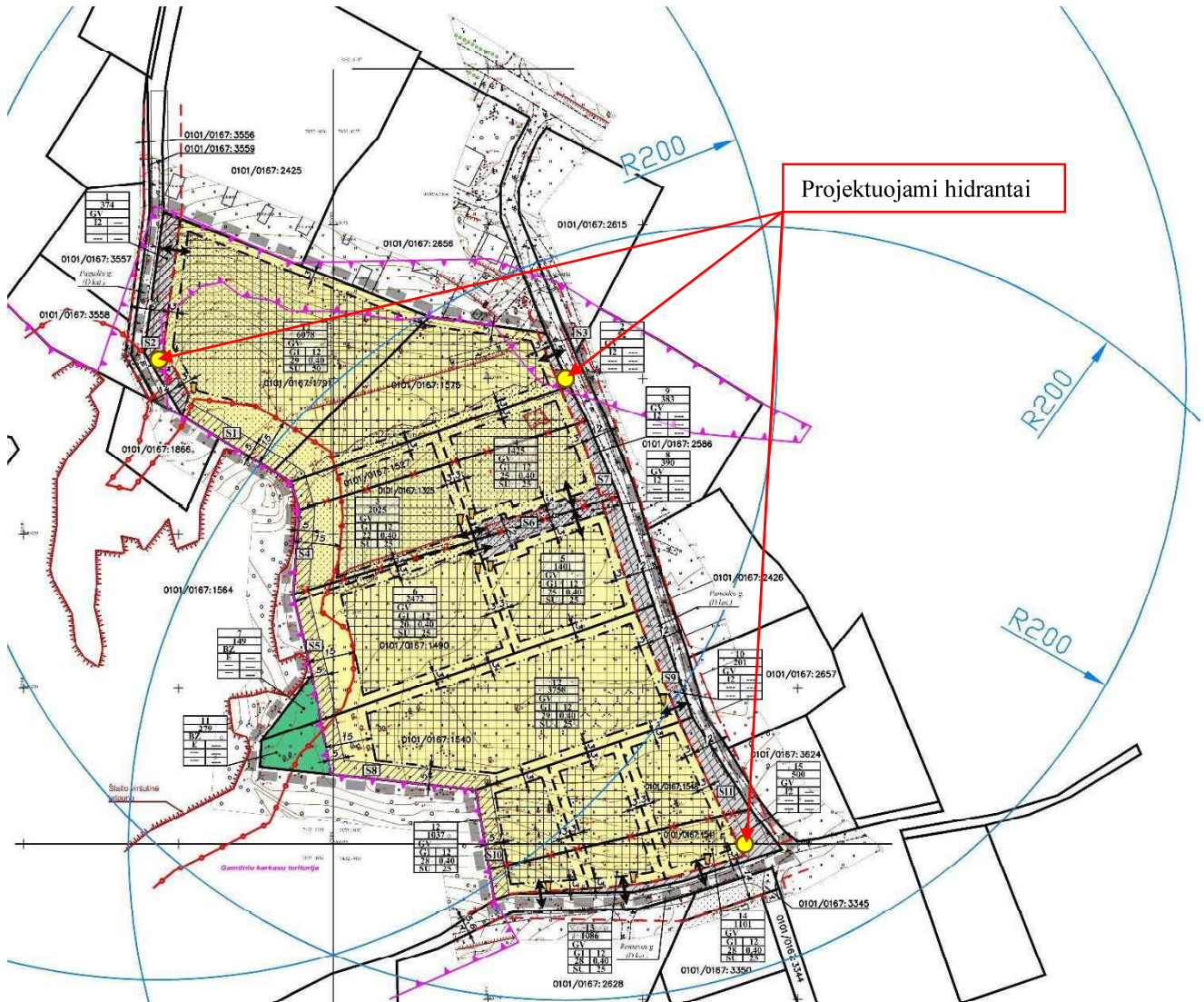
Vandens tiekimas gaisrams gesinti planuojamas iš trijų projektuojamų vandens hidrantų (žr. *Paveikslas 14*). Atstumas, nuo planuojamų gaisrinių hidrantų iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško numatomas ne didesnis kaip 200 m.

Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2 / L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, Vilnius, nutolusi ~6 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.
-

Paveikslas 14.



**1.8. Aplinkos apsauga**

**Aplinkos apsauga.**

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, nuostatomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje taikomi gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96.

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra. Planuojamoje teritorijoje esantys medžiai, augantys ne miško žemėje ir patenkantys į statybos zoną bei trukdantys statyboms šalinami atlikus jų taksaciją bei įvertinus medžių būklę ir gavus atitinkamus leidimus. Techninio projekto metu spręsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.

Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys numatomos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto 2007 m. gruodžio 21 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, reikalavimais.

Planuojama teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų ribas.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomos teritorijos - *Griovių valstybinio geomorfologinio draustinio* ribas, bet vakarinėje pusėje ribojasi su ja.

#### **Atliekų tvarkymas.**

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

### **1.9. Visuomenės sveikata.**

#### **Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“**

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų.

Planuojamoje teritorijoje pagal prioritetinį žemės naudojimo būdą numatomi vienbučiai ir/arba dvibučiai gyvenamieji pastatai. Šiuos pastatus aptarnauti numatoma lengvaisiais keleiviniais ir transportiniais automobiliais. Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatus žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, bei individualiu autotransportu.

Vykdam statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-211 sprendimu patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis. Taikyti triukšmo prevencijos ir mažinimo priemones:

- Auginamų ir laikomų gyvūnų savininkai privalo užtikrinti, kad jų gyvūnai netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Garsinės informacijos ir signalizacijos savininkai (naudotojai) privalo užtikrinti, kad jų įranga būtų tvarkinga, netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Valyti, tvarkyti teritoriją (naudoti žoliapjoves, krūmapjoves ir pan.), išvežti atliekas, pakrauti (iškrauti, perkrauti) prekes, medžiagas, produkciją ar kitus daiktus darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.) galima tik tokiais būdais, kurie nekelia triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Šis reikalavimas netaikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytoje verslo, gamybos ir pramonės teritorijose. Išvežti atliekas darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.), kai tai kelia triukšmą, trikdančią asmenų ramybę, poilsį ar darbą, galima, jei gresiant ar susidarius ekstremaliai įvykiui ar ekstremaliai situacijai arba esant būtinojo reikalingumo sąlygoms atliekų išvežimo būtinybę ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui įsakymu nustato Savivaldybės administracijos direktorius.
- Neuždarose patalpose ir atvirose teritorijose įrengti žaidimų, cirko ir kiti atrakcionai gali veikti dienos ir vakaro metu. Nakties metu jie gali veikti tik tuo atveju, jei nėra grojama muzika, o naudojami žaidimų, cirko ir kiti atrakcionų įrenginiai nekelia triukšmo.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama:

- naudoti civilinės paskirties pirotechnikos priemones nustatytoje tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose ir ne arčiau kaip 75 m nuo daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus

švenčių dienomis, taip pat per masinius renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį);

- tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose, o taip pat gyvenamųjų namų teritorijose darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val. vykdyti ūkinę, gamybinę ar kitokią veiklą, kuri trikdytų, neigiamai veiktų žmonių sveikatą, darbą, poilsį ar miego kokybę;

- teikiant paslaugas viešosiose vietose ar vykdant prekybą viešosiose vietose leisti muziką, groti muzikiniais instrumentais, skleisti garsinę reklamą, išskyrus renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį;

- uždaroje patalpose draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę informaciją ar reklamą, jei patalpose įrengti langai ar durys yra atidaryti, o garsas tokiu būdu sklinda į išorinę aplinką;

- per pastatų išorėje, transporto priemonėse ar ant jų įrengtas garso kolonėles leisti muziką, skleisti garsinę reklamą.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai numatomi pastatų viduje. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijose.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal  $L_{dvn}$ ,  $L_{dienes}$ ,  $L_{vakaro}$  ir  $L_{nakties}$  triukšmo rodiklius.

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

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
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	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 sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

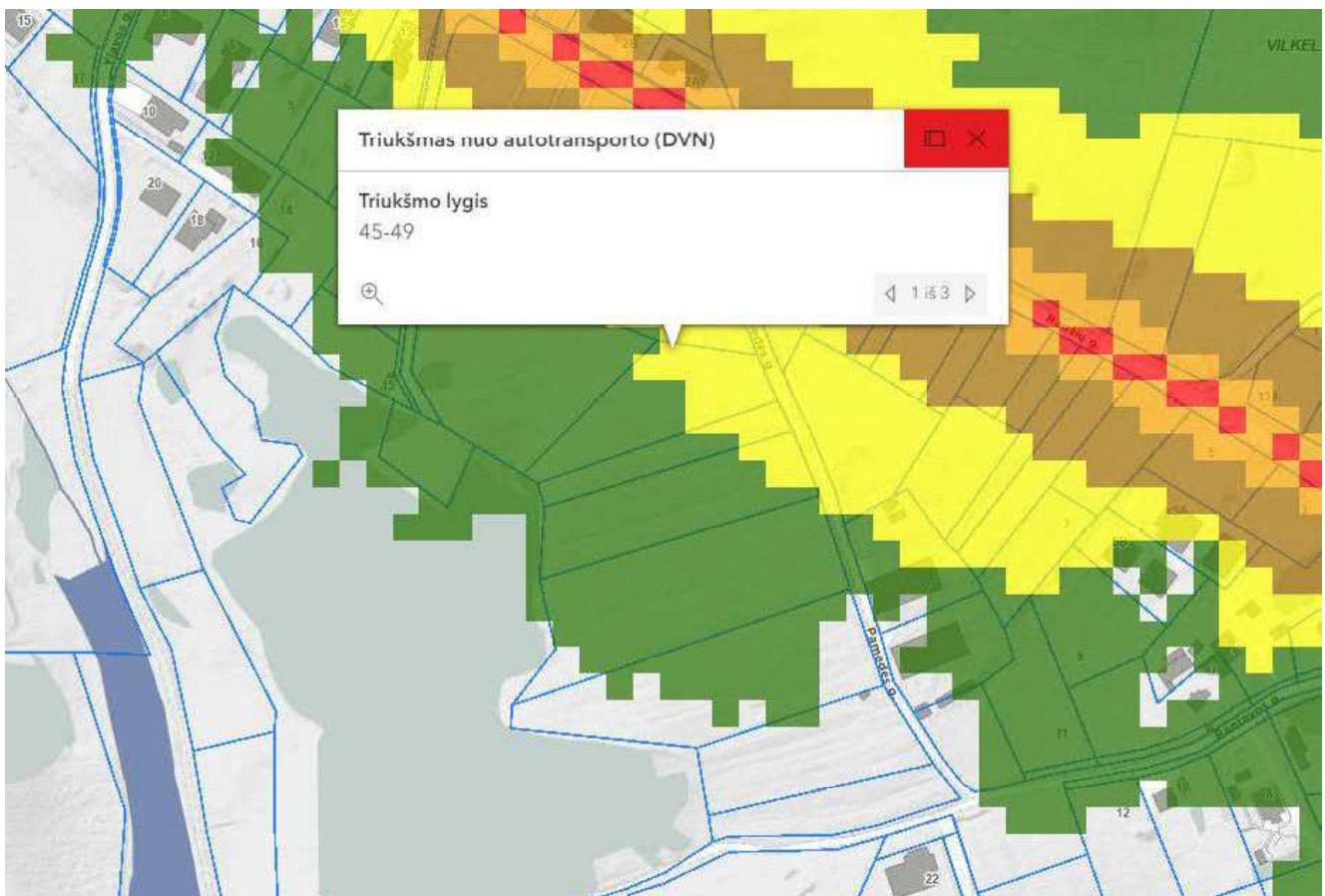
\* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio ( $L_{dienos}$ ), vakaro triukšmo rodiklio ( $L_{vakaro}$ ) ir nakties triukšmo rodiklio ( $L_{nakties}$ ) apibrėžtyse.

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	$L_{dvn}$ , dBA	$L_{dienos}$ , dBA	$L_{vakaro}$ , dBA	$L_{nakties}$ , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Didžiausias triukšmo taršos šaltinis yra šiaurinėje pusėje esanti Kriaučiūnų gatvė. Pagal pateikiamus Vilniaus plano matavimus, esamas didžiausias teritorijoje dominuojantis transporto keliamas triukšmas svyruoja nuo 40 iki 49 dBA (DVN) (žr. *Paveikslas 15*). Didžiausias triukšmo lygis yra dienos metu, kuris neviršija nustatytų normų.

Paveikslas 15.



Rengiant pastatų (statinių) techninius projektus siūloma juos projektuoti iš garsą izoliuojančių medžiagų, siekiant minimalaus garso prasiskverbimo į pastatų vidų bei priverstiniu patalpų vėdinimu, įrengti ekranus arba kitas triukšmą mažinančias priemones, kad kuo labiau sumažinti triukšmą, kylantį

nuo automobilių važiuojančiu aplinkinėmis gatvėmis. Siūloma palei gatves formuoti želdynus, kurie yra puiki triukšmą mažinanti priemonė. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – transporto srautų perskirstymas, tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvoros bei ekranai.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Įvertinus Vilniaus plano pateikiamą informaciją apie planuojamoje teritorijoje prognozuojamus (2025 m.) aplinkos oro užterštumo rodiklius, galima teigti, kad planuojama teritorija yra mažai paveikta teršalų. Pateikti teršalų rodikliai neviršija ribinių verčių. Kadangi planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla šių teršalų lygis neturėtų ženkliai didėti ir ateityje.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

T M  
(kv. at. Nr. TPV 0071)