

# BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## BENDRIEJI DUOMENYS

### Pavadinimas:

Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas. TPDRIS Nr. K-VT-13-22-416.

### Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

### Teritorijų planavimo dokumento porūšis:

Detalusis planas.

### Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

### Organizatorius:

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

### Iniciatorius (-iai):

██████████

### Projekto rengėjas:

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

### Teritorijų planavimo vadovas:

██████████ kv. atestato Nr. A 1903.

### Planuojama teritorija:

Apie 17,26 ha teritorija prie Tauragės gatvės ir Eišiškių plento.

### Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2022 m. rugpjūčio 23 d. Įsakymas „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-04-20 įsakymo Nr. A30-1615/22 „Dėl apie 33,23 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detaliojo plano rengimo teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ pakeitimo“.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis - 2022-09-26 Nr. A615-208/22.

|           |  |            |  |               |
|-----------|--|------------|--|---------------|
|           | <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104 Vilnius |            | <b>APIE 17,26 HA TERITORIJOS TIES TAURAGĖS<br/>GATVE IR EIŠIŠKIŲ PLENTU DETALUSIS PLANAS</b> |               |
|           | Direktorius  | ██████████ | <b>DETALIOJO PLANO<br/>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>   | Laida         |
| A190      | PV, PDV  | ██████████ |  | 0             |
| 021002    | Arch.  | ██████████ |  |               |
| <b>DP</b> | Užsakovas:<br>UAB „Realitis“   |            | <b>K-VT-13-22-416</b>  | Lapas<br>Lapų |

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Nekeičiant žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:333) paskirties padalyti sklypą, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdą ir privalomus bei papildomus naudojimo reikalavimus, visos planuojamos teritorijos funkcionavimui užtikrinti, suplanuoti trūkstantį susisiekimo infrastruktūrą, nustatant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo teritoriją (-jas), taip pat nustatyti miškų ir miškingų teritorijų zonoje galimą (-us) naudojimo būdą (-us), esant poreikiui planuojamoje teritorijoje nustatyti atskirųjų želdynų teritorijos ir kitus galimus teritorijos naudojimo būdą (-us) ir naudojimo reglamentus, nepažeidžiant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių ir paversti miško žemę, reikalingą infrastruktūros plėtrai, kitomis naudmenomis.

**Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas pagal šias gautas sąlygas:**

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| AB "Energijos skirstymo operatorius"                   | 2022-09-28 | REG243409 |
| Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas     | 2022-09-30 | REG243762 |
| Nacionalinis visuomenės sveikatos centras              | 2022-10-03 | REG243949 |
| Aplinkos apsaugos agentūra                             | 2022-10-03 | REG243979 |
| Vilniaus miesto savivaldybės administracija            | 2022-10-05 | REG244472 |
| Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra       | 2022-10-06 | REG244686 |
| Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA"                      | 2022-10-07 | REG244878 |
| Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos | 2022-10-10 | REG245102 |
| Valstybinė miškų tarnyba                               | 2022-10-11 | REG245331 |
| Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS"           | 2022-10-11 | REG245361 |

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

## ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

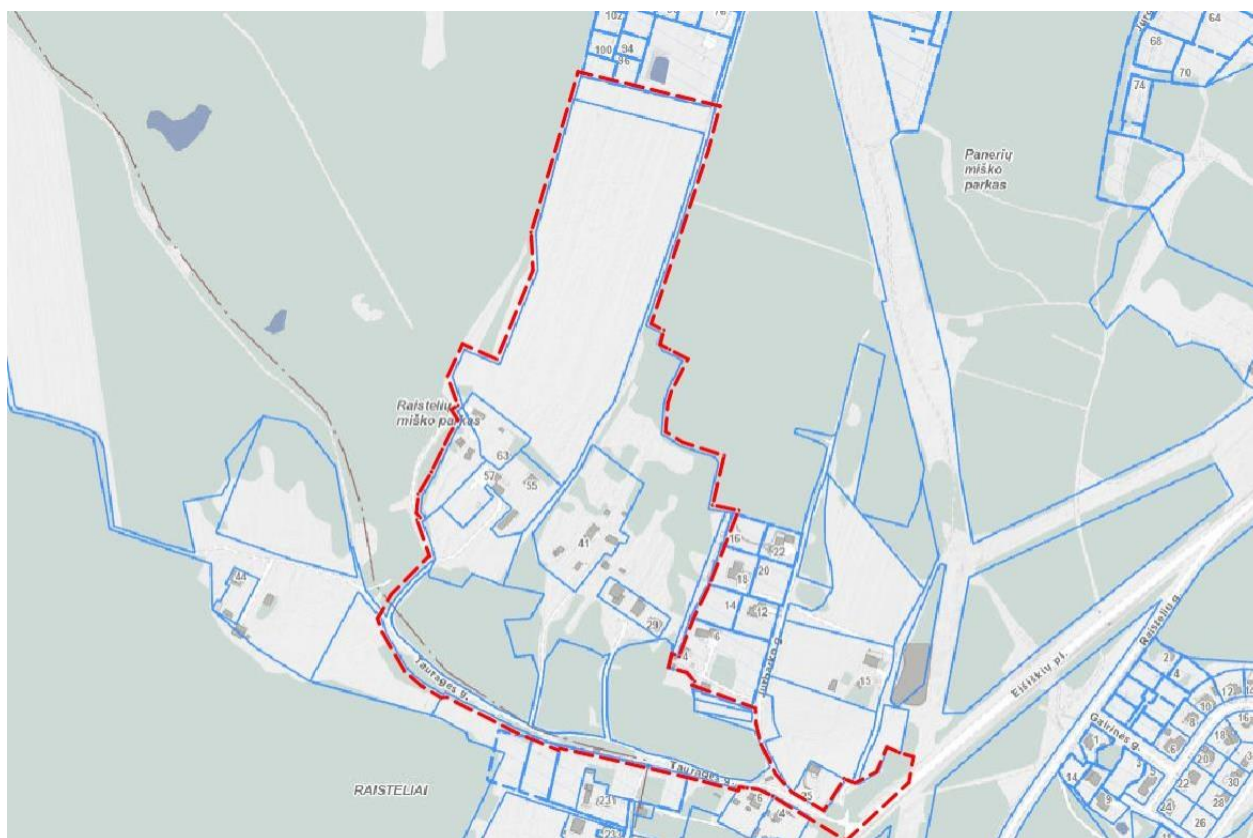
### Esama padėtis ir teritorijos užstatymas

Planuojama teritorija yra pietinėje Vilniaus miesto dalyje, patenkančioje į Naujininkų seniūniją. Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su suformuotu ir užstatytu vienuočių, dvibučių namų kvartalu (teritorija suformuota pagal „23,3666 ha. kitos paskirties žemės sklypo Užusienio k. (kad. Nr. 0101/0078:308) detalusis planas“), iš pietinės pusės ribojasi su suformuotais ir dalinai užstatytais sklypais (Tauragės gatvėje), iš rytinės ir vakarinės pusių, planuojama teritorija ribojasi su miškų ir miškingų teritorijų zona, dalis rytinės planuojamos teritorijos ribojasi su nedideliu gyvenamųjų namų kvartalu, kuriame statyba numatyta pagal „Sklypo Eišiškių pl. 219 detalusis planas“. Į planuojamą teritoriją patenkama iš rytinės pusės- Eišiškių plento, į kurį įsijungia Tauragės gatvė. Tauragės gatvė patenka į planuojamos teritorijos ribą.

Planuojamą teritoriją sudaro esami gyvenamosios paskirties sklypai, suformuoti kitos paskirties sklypai, nesuformuota Valstybinė žemė ir rekreacinių miškų sklypai. Teritorijoje yra susiformavę takai ir pravažiavimai.

Teritoriją su sudarantys registruoti sklypai: miškų (kad. Nr. 0101/0078:0847, kad. Nr. 0101/0078:0878, kad. Nr. 0101/0078:0886), Tauragės g. 23 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0162), Tauragės g. 41 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0631), Tauragės g. 55 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0258), Tauragės g. 63 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0280), sklypas (kad. Nr. 0101/0078:0328), sklypas (kad. Nr. 0101/0078:0332), sklypas (kad. Nr. 0101/0078:0333), kiti sklypai (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0324), (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0427), (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0784). Sklypuose Tauragės g. 29, 41, 55/57, 63 yra esamas sodybinio tipo užstatymas (pavieniai pastatai ar jų grupės- gyvenamieji namai su priklausiniais).

Paveikslas 1. „Planuojamos teritorijos riba“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

Planuojama teritorija patenka į Aerodromų apsaugos zoną. Remiantis „Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ nuostatomis, pagal aerodromų apsaugos zonų išdėstymo pagal aerodromus schemą, teritorija patenka į D zoną, kurioje draudžiama: „statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis“.

Pagal Vilniaus miesto Bendrąjį planą taikomi reglamentai: „32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;“

### Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta, teritorijoje yra esami, natūraliai susiformavę takai ir pravažiavimai. Inžinerinė infrastruktūra tvarkoma Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniais.

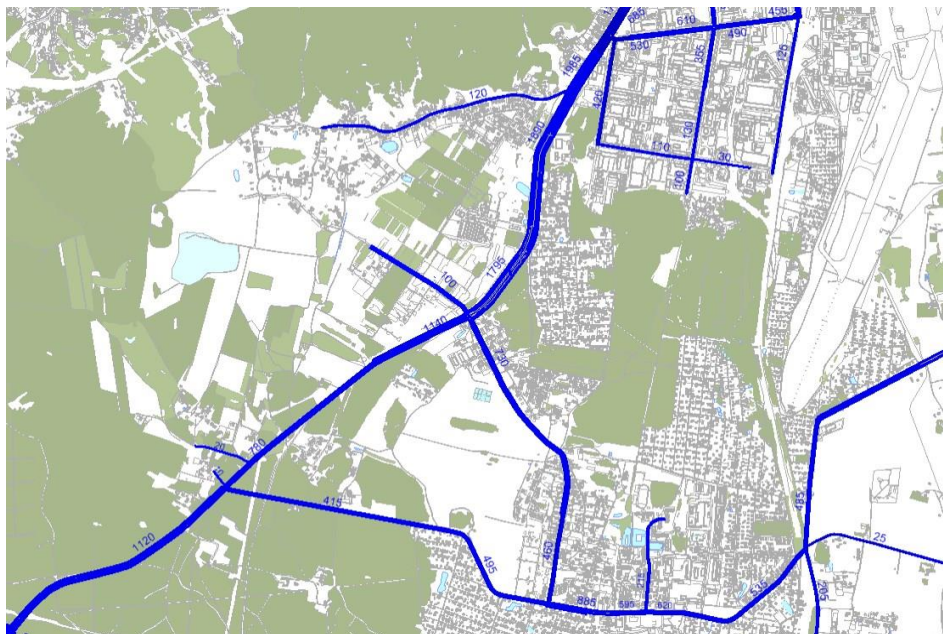
Vandentiekio, nuotekų tinklai, elektra yra esami tik pas esamus buitinius vartotojus.

### Susisiekimo infrastruktūra

Planuojama teritorija Raistelių zonoje neintensyviai urbanizuotoje mažaaukščio užstatymo gyvenamojoje teritorijoje. Teritoriją su magistraliniu gatvių tinklu jungia B kategorijos Eišiškių plentas, kuriame transporto eismo intensyvumas piko valandomis siekia 780-1120 aut./h abiem kryptimis. Tiesiogiai su šiuo plentu jungia vietinės reikšmės D kategorijos Tauragės gatvė. Transporto eismas jose siekia apie 20 aut./h abiem kryptimis. Esamų gatvių geometriniai parametrai minimalūs 1 - 2 eismo juostų.

Pagrindinė esama susisiekimo problema analizuojamoje zonoje yra 400 atstumu esančios 3 sankryžos (visose yra leidžiami kairieji posūkiai) su Tauragės, Salininkų ir dar viena neįvardinta gatve/Įvažiavimu. Pagal STR leidžiamas atstumas tarp sankryžų B kategorijos gatvėje min 600 m. Vidinis gatvių tinklas Raisteliuose nesuformuotas ir nerišlus, atskiri ilgi privažiavimai prie sklypų, dangos blogos kokybės.

2 pav. Esama valandinė transporto eismo intensyvumo kartograma piko valandomis



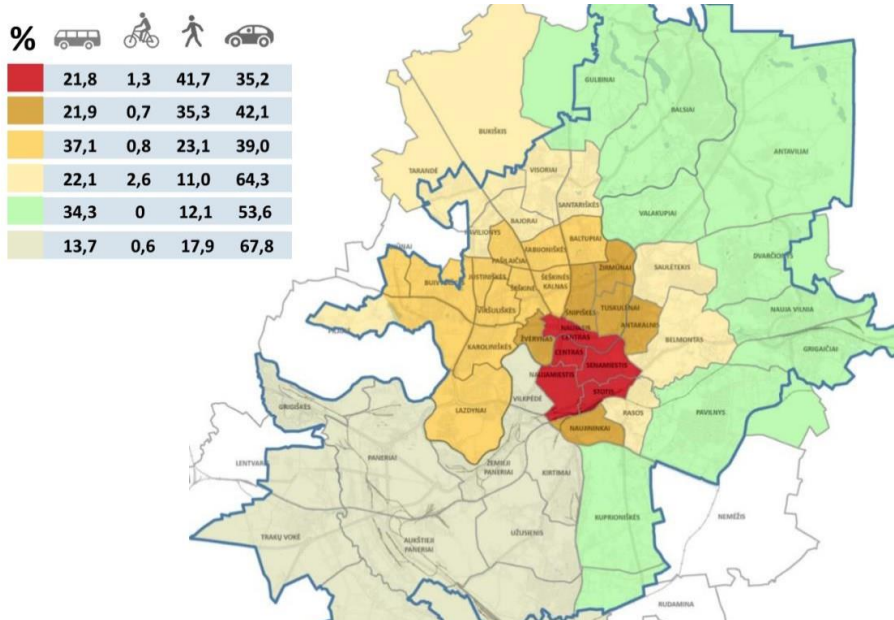
|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

Planuojamoje Raistelių teritorijoje numatoma ir tolimesnė gyvenamosios teritorijos urbanistinė plėtra, todėl transporto eismo intensyvumas išimtinai priklauso nuo gyventojų kelionių struktūros, t. y. nuo kelionės būdo pasirinkimo. Pagal Vilniaus miesto Darnaus judumo plano analizę šios zonos gyventojai intensyviausiai naudoja savo lengvuosius keleivinius automobiliu -net 67,8 proc., miesto autobusais – 13,7 proc. ir tik 0,6 proc. dviračiais. Pėsčiomis atliekama apie 18 proc. kelionių. Toks kelionės būdas yra tiesiogiai susijęs su ilgais nuotoliais iki socialinės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų, nutolusių darbo ir mokymosi vietų.

Dalis planuojamos urbanizuotos teritorijos šiuo metu aptarnaujama miesto viešuoju transportu užtikrinant norminius atstumus pėsčiomis iki esamų stotelių „Raisteliai“ ir „Panerių miškas“ (maksimalus atstumas iki planuojamos teritorijos 600 m). Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis nepatenka į viešojo transporto norminio pasiekiamumo zoną ir reikalinga nauja papildoma trasa.

2 pav. Gyventojų kelionių procentinė struktūra,

Šaltinis: Vilniaus miesto darnaus judumo plano anketinė gyventojų apklausa



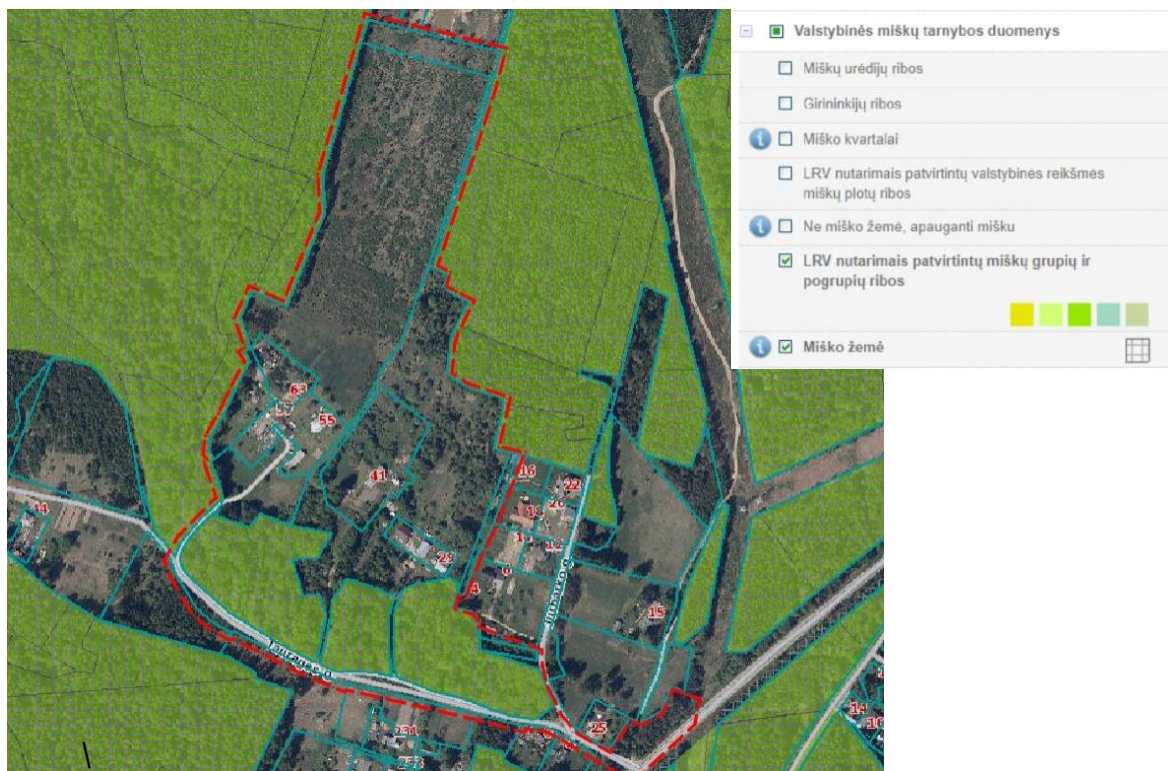
### Želdynai

Rytinėje ir vakarinėje pusėje, planuojama teritorija ribojasi su miško žeme. Planuojamos teritorijos ribose yra trys suformuoti sklypai (sklypų kad. Nr. 0101/0078:0847, Nr. 0101/0078:0878, Nr. 0101/0078:0886), kurie yra miško žemė. Pagal funkcinės zonos tipą- Miškų ir miškingų teritorijų zona. Pagal Vilniaus miesto Bendrąjį planą, miško žemės teritorijoje numatomas Žemės naudojimo būdas M1;M2;M3;M4;B;E;R;I2.

Remiantis regia.lt orto foto duomenimis, vietovės fiziniu vertinimu, teritorijoje - Valstybinės nesuformuotos žemės ribose auga nedideli, jaunų ir brandžių medžių masyvai - daugiausia spygliuočiai, pavieniai medžiai, krūmai, kurie daugiausiai išsidėstę palei miško žemės ribą; privačiose sklypuose yra esamų želdinių, pavienių medžių, krūmų, vaismedžių; didžiojoje planuojamos teritorijos dalyje, sklype (kad. Nr. 0101/0078:0333) augmenija negausi, saugomų, brandžių medžių nėra, auga krūmai, žolė; miško žemės teritorijoje auga spygliuočių medžių masyvai, vidutinio tankumo, miško paklotė tanki, samanota, gausu savaiminių krūmų.

|  |                              |       |       |      |
|--|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                              | 0     |       |      |

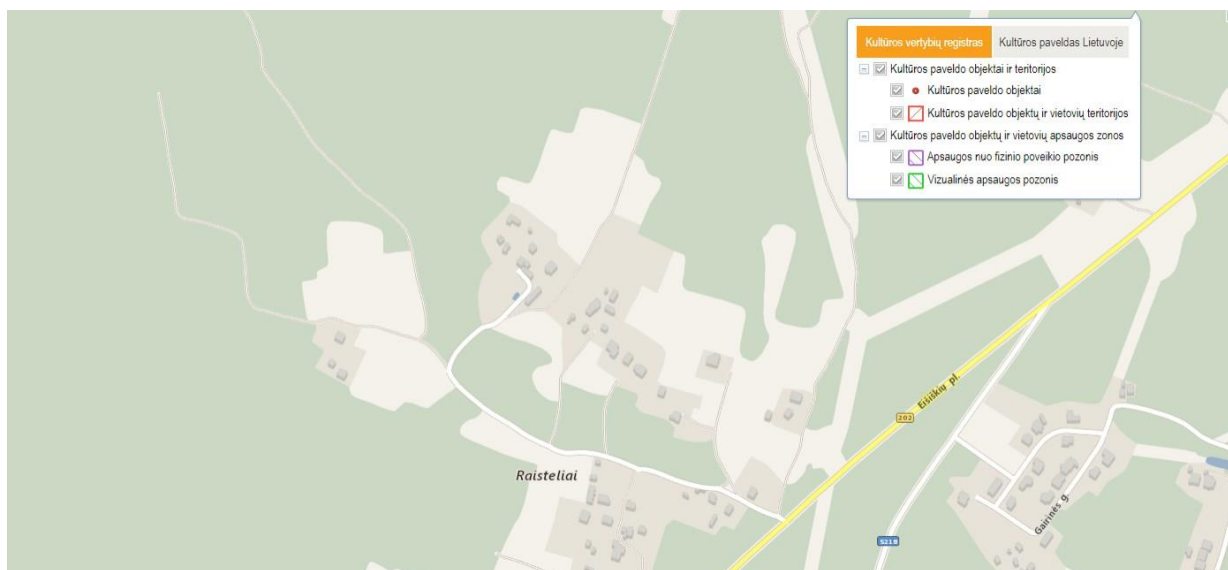
Paveikslas 3. „Valstybinės miškų tarnybos duomenys“ (šaltinis [www.regia.lt](http://www.regia.lt))



### Gamtos ir nekilnojamo 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.

Paveikslas 4. „Nekilnojamyjū kultūros vertybių paieška.“ (šaltinis [www.kvr.kpd.lt](http://www.kvr.kpd.lt))



|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |



Dirvožemio pažeidimų nenustatyta, esamo grunto būklė stabili, nepažeista. Miško paklotė nesuardyta (samos, krūmai), privačių sklypų ribose vykdoma smulki ūkininkavimo veikla (asmeniniam naudojimui (daržas, vaismedžiai)). Vietovės reljefas artimas tolygiam, nėra išraiškingų aukščių perkritimų, planuojamos teritorijos reljefas neženkliai žemėja pietų kryptimi (miško žemės sklypų link).

Paviršinių vandens telkinių, planuojamoje teritorijoje nėra. Iš šiaurinės pusės besiribojančios teritorijos ribose-intensyviai naudojamų želdynų teritorijoje, yra dirbtinai suformuotas vandens telkinys. Dėl natūralaus reljefo žemėjimo pietų kryptimi, paviršinių lietaus nuotekų kryptis taip pat pietų kryptimi- miško žemės sklypų dalyje.

Paveikslas 6. „Teritorijos foto fiksacijos“



### Fizikinės taršos lygio vertinimas

Remiantis aplinkos būklės analize, planuojamoje teritorijoje ir aplinkinėse, besiribojančiose teritorijose nėra potencialiai pavojingos taršos skleidimo šaltinių. Vykdoma veikla nekelia pavojaus žmonių sveikatai, nedaro poveikio gamtiniam, kultūriniam, ekologiniam kontekstui ir bioįvairovei.

Oro, vandens, dirvožemio būklė atitinka higienos normų, visuomenės sveikatos normų reikalavimus ir nekelia pavojaus.

### Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

Planuojama teritorija šiuo metu iš dalies aprūpinta būtina infrastruktūra; kadangi planuojamoje teritorijoje jau yra esamų sodybų, tai lėmė ir infrastruktūros poreikio atsiradimą. Esami keliai ir privažiavimai prastos būklės - žvyrkelis, miško kelias, nėra išvystytos pėsčiųjų, dviračių takų sistemos, tačiau, tai rodo poreikio vystyti infrastruktūrą, buvimą. Esamų gyventojų aprūpinimas vandentiekio, nuotekų šalinimu, elektra, buitinių atliekų šalinimu yra esamas.

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio, nuotekų tinklų sistemos. Dėl nevykdomos veiklos nėra buitinių ir kitų šiuklių išvežimo.

Gretimybėse ir teritorijoje nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

## Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nenumatoma. Vadovaujantis Vidaus reikalų ministerijos formuojama valstybės politika viešo saugumo srityse, planuojamoje teritorijoje esama veikla ir planuojama veikla (žmonių gyvenimui ir poilsiui reikiama veikla) nekelia pavojaus viešajai tvarkai, vidaus tarnyboms, priešgaisrinei bei civilinei saugai ir gelbėjimo darbams, Valstybės sienos apsaugai, ginklų, šaudmenų, sprogmenų ir specialiųjų priemonių apyvartai, saugomo asmens statusą turinčių asmenų apsaugai.

## Teritorijos vystymo tendencijos ir prognozės

Teritorijos vystymo tendencijos ir prognozės remiamos esamos, susiklosčiusios urbanistinės, gamtinės, kultūrinės, socialinės situacijos padėtimi ir teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais. Planuojama teritorija, esanti Vilniaus miesto savivaldybės ribose, patenka į Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių apimtį. Teritorijai nustatyti Bendrojo plano reglamentai aprašyti žemiau.

Prognozuojamas teritorijos vystymas- gyvenimą ir poilsį tenkinanti aplinka, teritorija tinkama mažo užstatymo intensyvumo – vienbučių, dvibučių gyvenamųjų namų statybai, individualių gyventojų poreikiams.

## Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2030 m. reglamentas (T00086338)



### Tipas: Mažo užstatymo intensyvumo zona

Kvartalo numeris RAI-2

Teritorijos naudojimo tipas GV;GM;PA;SI Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT Žemės naudojimo būdas G1;K;V;R;B;I2;E Funkcinės zonos plotas, ha 17,0575

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 3

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus 12 Užstatymo tipas vd

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.40 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40

Minimalus sklypo dydis naujai statybai 400

Maksimalus būstų skaičius sklype 2

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 40

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) 500 Tekstinio reglamento Nr. 32; 36

Tekstinis reglamentas 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Įgyvendinimo prioritetas Neprioritetinė plėtros teritorija Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 2 Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 13

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

**Tipas: Miškų ir miškingų teritorijų zona**

Kvartalo numeris RAI-2

Teritorijos naudojimo tipas MI;BZ

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis M;KT

Žemės naudojimo būdas M1;M2;M3;M4;B;E;R;I2

Funkcinės zonos plotas, ha 47,3829

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus -Užstatymo tipas -

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis -

Minimalus sklypo dydis naujai statybai -

Maksimalus būstų skaičius sklype -

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) -

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) -Tekstinio reglamento Nr. 32; 36

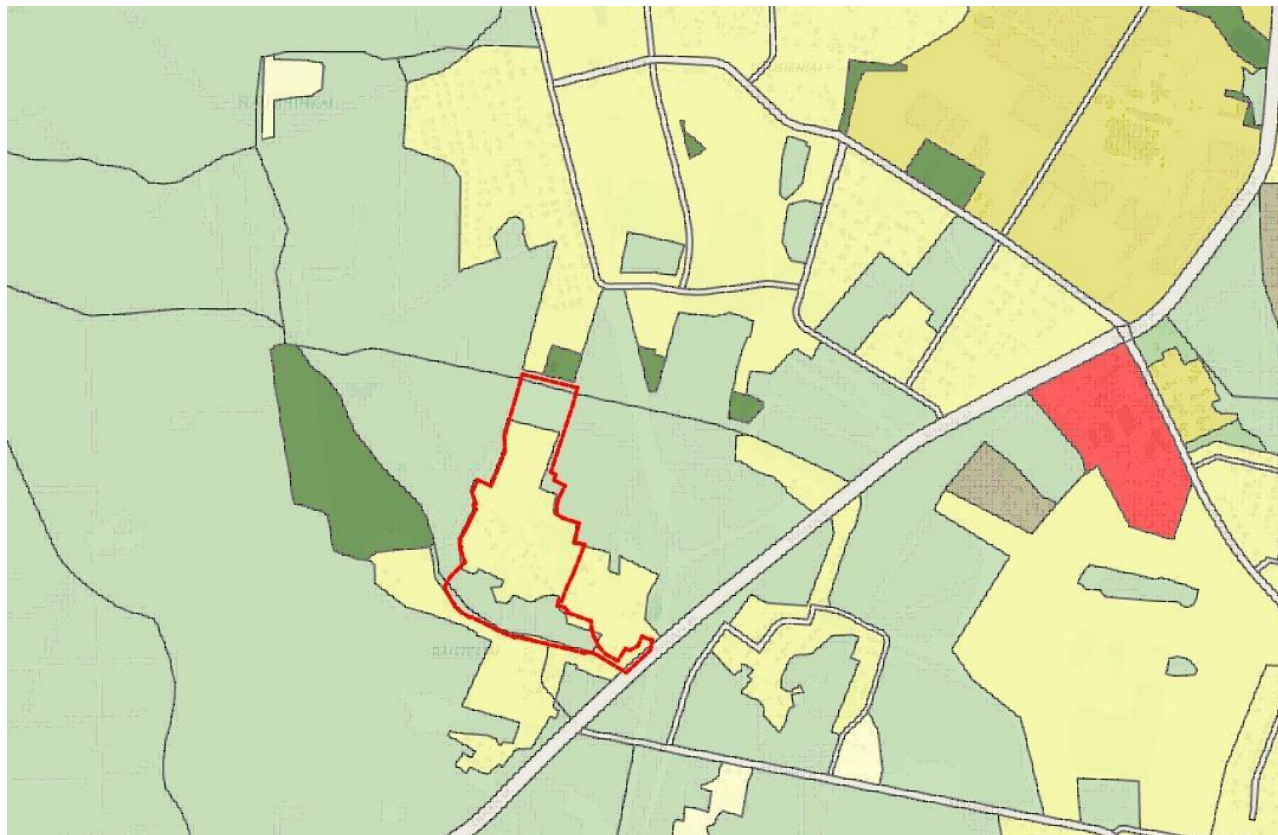
Tekstinis reglamentas 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti

Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;




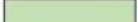



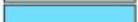





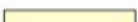





Įgyvendinimo prioritetas Neprioritetinė plėtros teritorija Infrastruktūros eksploatavimo tarifo

koeficientas -Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas –

Paveikslas 7. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338 (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

## SUTARTINIAI ŽENKLAI

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  | Vilniaus m. savivaldybės ribos   |  |  |
|  | Vilniaus m. seniūnijos ribos   |  |  |
|  | Saugomos gamtinės teritorijos  |  | Miškų ir miškingų teritorijų zona                                  |
|  | Siūlomos draustinio ribos  |  | Žemės ūkio teritorijų zona   |
|  | Saugomos gamtinės teritorijos numeris  |  | Vandenų zona   |
|  | Vilniaus senamiesčio ribos   |  | Konservacinės teritorijos zona                                     |
|  | Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonis   |  | <b>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b> |
|  | Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija (didesnė už 1 ha ir nepatenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną) |  | Gyvenamoji zona:   |
|  | Valstybinės reikšmės miškas  |  | Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona                             |
|  | Vandenvietės 1-oji griežto režimo apsaugos juosta  |  | Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona                         |
|  | Vandenvietės 2-oji apsaugos juosta   |  | Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona                    |
|   |  |  | Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona                              |

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendruoju planu ir numatomu taikyti tekstiniu reglamentu - „32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus“ (Žr. *Paveikslas 7 „Tekstinis reglamentas-32*) dalis planuojamos teritorijos (pietinė planuojamos teritorijos dalis, kurios didžiąją dalį sudaro miškas) patenka į gamtinio karkaso sudėtį, kurioje numatyta: „urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys“. (Žr. *Paveikslas 9. Gamtinis karkasas*“). Teritorijos daliai taikomi papildomi reikalavimai, numatyti „ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas, Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reglamente.

Reglamente numatoma: „11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.“ Taip pat reglamente numatoma: Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, 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.“

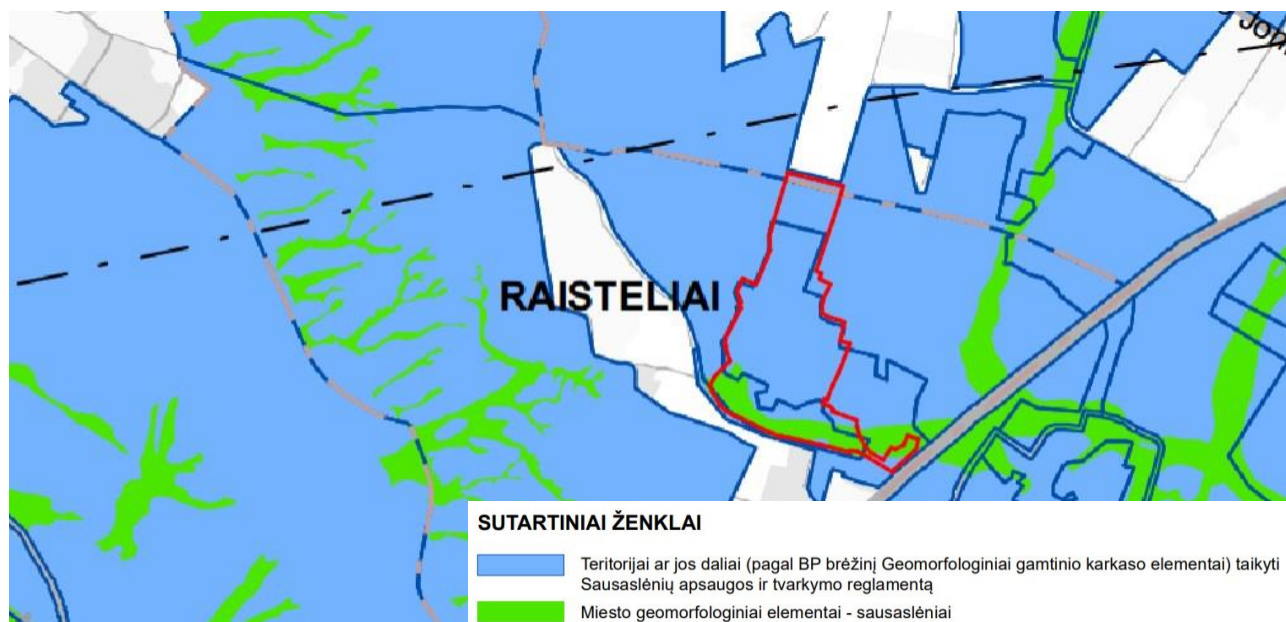
|  |                              |       |       |      |
|--|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                              | 0     |       |      |

Paveikslas 8. „Tekstinis reglamentas- 32“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Teritorijai taikomas tekstinis reglamentas - „36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą“ (Žr. Paveikslas 8 „Tekstinis reglamentas- 36“).

Paveikslas 9. „Tekstinis reglamentas- 36“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



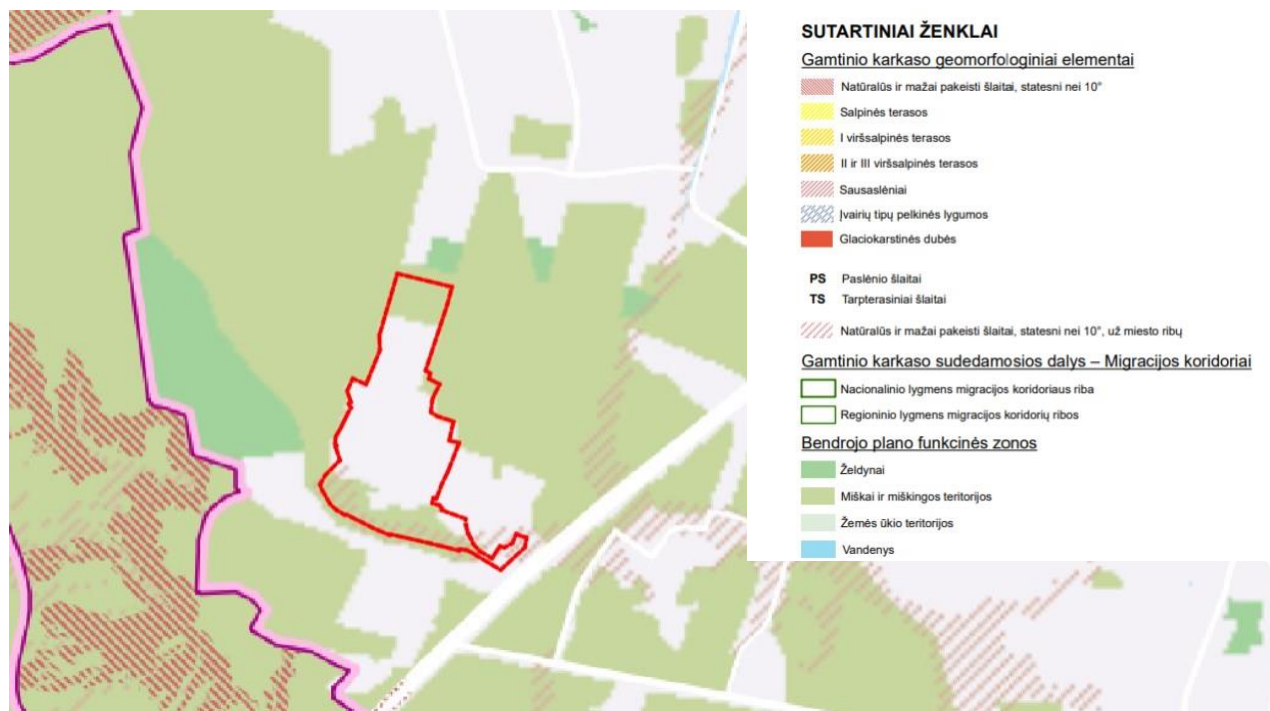
Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai planuojamo teritorijoje numato elementą - Sausaslėniai. Sausaslėnių teritorija pietinėje sklypo dalyje - miškų sklypų zonoje ir neapima planuojamos teritorijos dalies, kurioje numatoma mažo užstatymo intensyvumo statyba. Žr. Paveikslas 9 „Geomorfologiniai elementai“.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

Paveikslas 10. „Gamtinis karkasas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Paveikslas 11. „Geomorfologiniai elementai“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Želdynų pasiekiamumas planuojamo teritorijoje numatytas Bendrojo plano sprendiniais-mažo užstatymo intensyvumo teritorijai taikoma pasiekiamumas - 300 m spindulys. Žr. Paveikslas 12 „Želdynų pasiekiamumas“.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

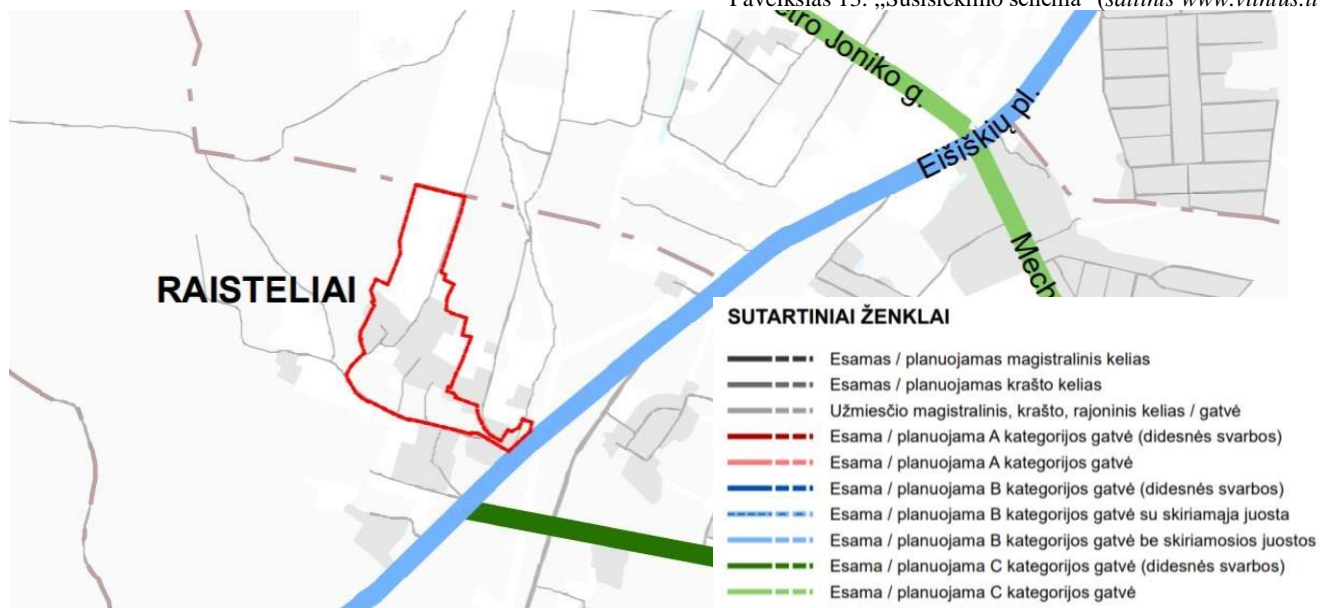
Paveikslas 12. „Želdynų pasiekiamumas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Planuojama teritorija yra pietinėje Vilniaus miesto dalyje, kur pagrindinis pasiekiamumas ir susisiekimas su kitomis miesto dalimis vyksta Eišiškių plento gatve - esama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos. Į Eišiškių plentą įsijungia Salininkų gatvė - C kategorijos gatvė. Žr. Paveikslas 13 „Susisiekimo schema“.

Iki 2030 m Vilniaus miesto savivaldybė nenumato gatvių plėtros planuojamoje teritorijoje.

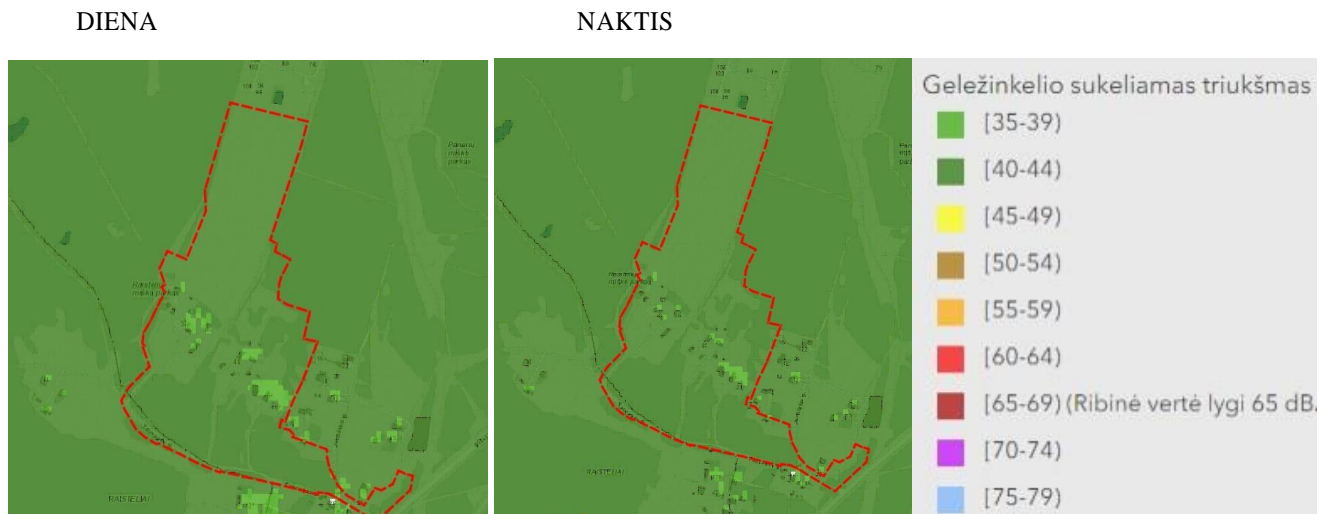
Paveikslas 13. „Susisiekimo schema“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



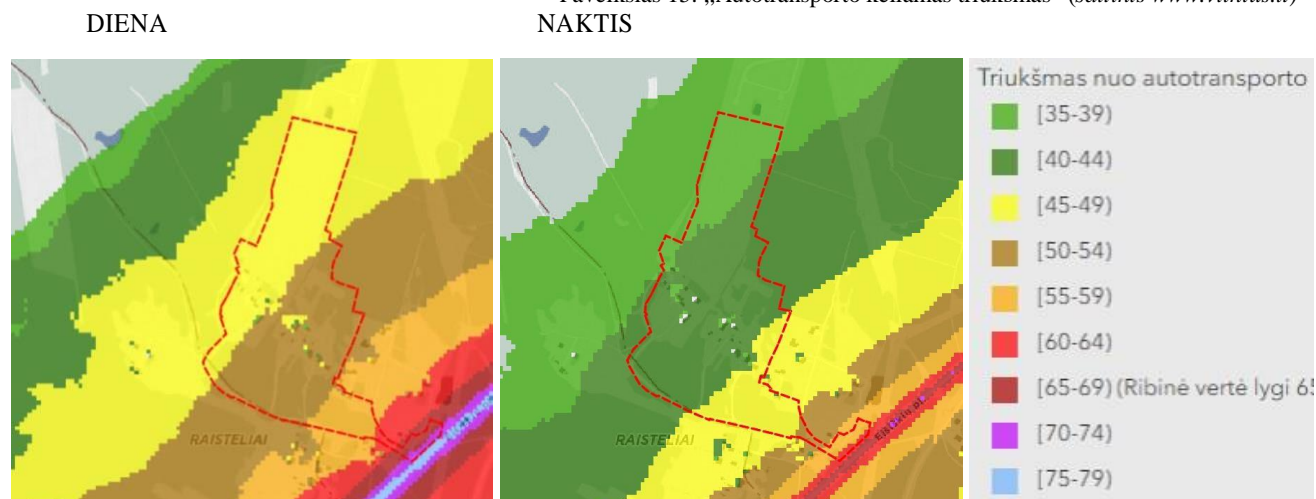
|  |                              |       |       |      |
|--|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                              | 0     |       |      |

Vertinant triukšmo taršos dydis nuo foninių triukšmo taršos šaltinių - autotransportas, geležinkelis, oro uostas, pramonės objektai, pagal vilnius.lt duomenis, nustatyta, kad planuojama teritorija nepatenka į oro uosto skleidžiamo triukšmo zoną, taip pat nėra pramonės objektų, kurie skleistų triukšmą; geležinkelio keliamas triukšmas atitinka higienos normų reikalavimus tiek dienos, tiek nakties metu (Žr. *Paveikslas 14. „Geležinkelio keliamas triukšmas“*), o didžiausias triukšmo šaltinis planuojamoje teritorijoje yra autotransportas (nuo Eišiškių plento) (Žr. *Paveikslas 15. „Autotransporto keliamas triukšmas“*.)

Paveikslas 14. „Geležinkelio keliamas triukšmas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Paveikslas 15. „Autotransporto keliamas triukšmas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))

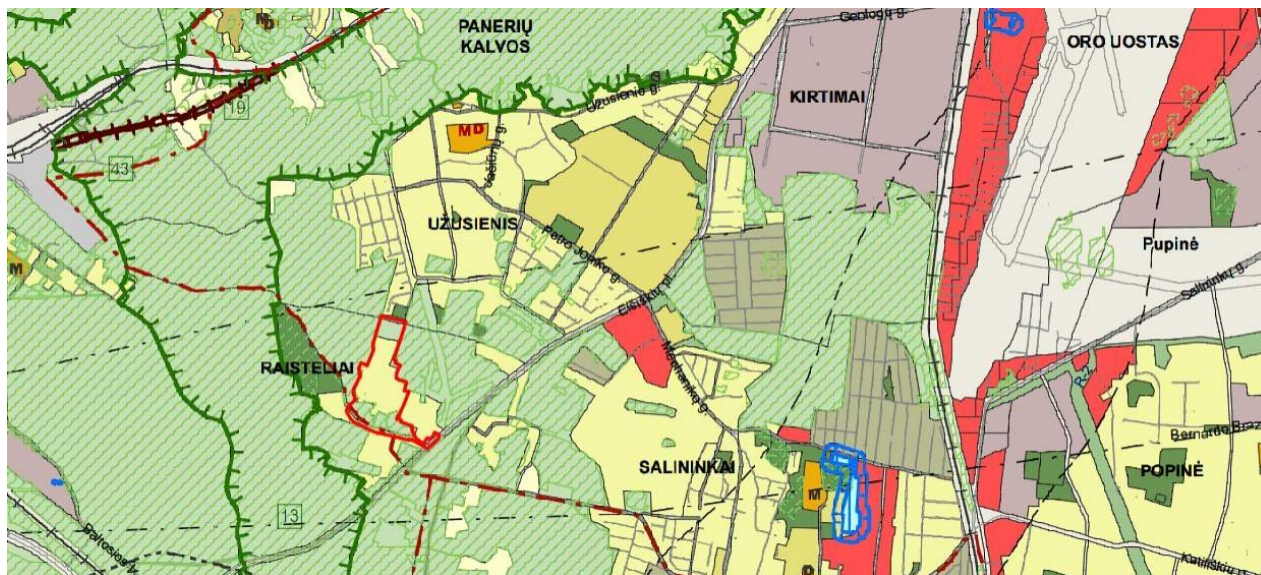


Vadovaujantis Vilniaus miesto bendroju planu, planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus oro uostų esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako, perspektyvinė ribinė (55dBA) triukšmo zonos riba, tačiau patenka į perspektyvinės triukšmo zonos rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui zoną. Žr. *Paveikslas 16. „Oro uosto keliamas triukšmas“*.

Nesant duomenų apie planuojamą Vilniaus oro uosto plėtrą (perspektyvinis kilimo ir tūpimo takas), papildomi reikalavimai planuojamai teritorijai nėra taikomi.

|  |                              |       |       |      |
|--|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                              | 0     |       |      |

Paveikslas 16. „Oro uosto keliamas triukšmas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



----- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba  
 - - - - - Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Socialinė infrastruktūra Vilniaus mieste planuojama strategiškai, vertinant gyventojų skaičių, augimo tendencijas ir miesto plėtros kryptis. Arčiausiai planuojamos teritorijos - Užusienyje, pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, numatoma perspektyvinė mokykla, kurios pasiekiamumas 1 km. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios mokyklos pasiekiamumo zonos siekia apie 300 m. Žr. Paveikslas 17. „Mokyklų pasiekiamumas“. Vaikų darželių pasiekiamumas numatytas Vilniaus bendrajame plane - pasiekiamumo spindulys 500 m. Artimiausias perspektyvinis vaikų darželis Užusienyje. Žr. Paveikslas 18. „Vaikų darželių pasiekiamumas“.

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (I prioritetas)
- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (II prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (I prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (II prioritetas)
- Ⓜ Perspektyvinė planuojamos bendrojo lavinimo mokyklos vieta
- Ⓧ Perspektyvinė planuojamo vaikų darželio vieta
- Ⓜ Esama bendrojo lavinimo mokykla
- Ⓧ Esamas vaikų darželis
- Ⓧ Kultūros objektas ir jo numeris
- Ⓧ Sporto objektas ir jo numeris

- Esamų vaikų darželių pasiekiamumas 500m
- Planuojamų vaikų darželių pasiekiamumas 500m
- Perspektyvinių vaikų darželių pasiekiamumas 500m

- Gyventojų skaičius 2017 m.
- 0 - 100
  - 101 - 500
  - 501 - 2000
  - 2001 - 10000

- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (I prioritetas)
- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (II prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (I prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (II prioritetas)
- Ⓜ Perspektyvinė planuojamos bendrojo lavinimo mokyklos vieta
- Ⓧ Perspektyvinė planuojamo vaikų darželio vieta
- Ⓜ Esama bendrojo lavinimo mokykla
- Ⓧ Esamas vaikų darželis
- Ⓧ Kultūros objektas ir jo numeris
- Ⓧ Sporto objektas ir jo numeris

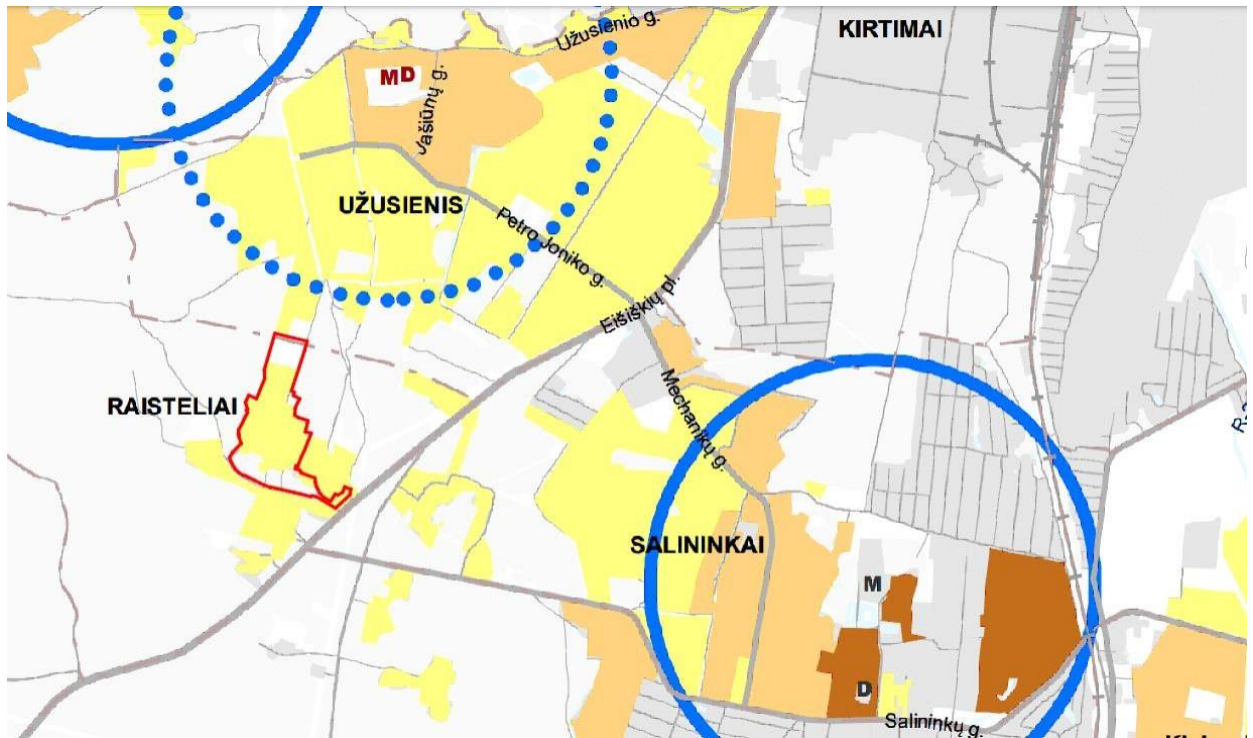
- Esamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
- Planuojamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
- Perspektyvinių mokyklų pasiekiamumas 1000m

- Gyventojų skaičius 2017 m.
- 0 - 100
  - 101 - 500
  - 501 - 2000
  - 2001 - 10000

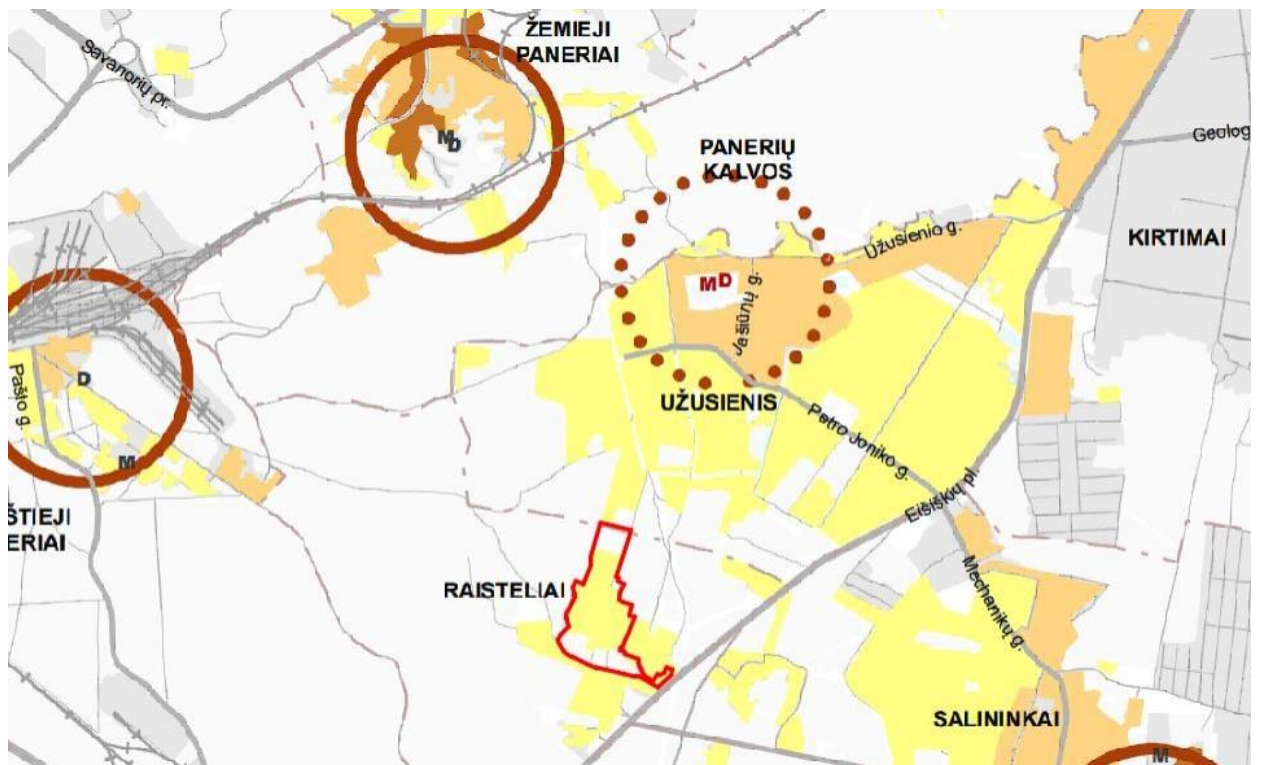
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

|  |                              |       |       |      |
|--|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                              | 0     |       |      |

Paveikslas 17. „Mokyklų pasiekiamumas“



Paveikslas 18. „Vaikų darželių pasiekiamumas“



**PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMO APIBENDRINIMAS**

Atlikus esamos teritorijos būklės vertinimą, remiantis fizine teritorijos būkle, Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendiniais ir kitais galiojančiais reglamentais ir teisės aktais, būklės vertinimas apibendrinamas šiais punktais:

1.1. Planuojama teritorija „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu“, esanti pietinėje Vilniaus miesto dalyje, pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną ir miškų ir miškingų teritorijų zoną.

1.2. Teritorijai taikomi apribojimai - oro uosto apsaugos zona, gamtinio karkaso ir sausaslėnių nuostatų taikymas;

1.3. Teritorijoje nėra išvystyta susisiekimo ir inžinerinių tinklų infrastruktūra (aptarnaujami tik esami buitiniai vartotojai-gyventojai). Gatvių, kelių, takų, pravažiavimų būklė - vietinė, susiklosčiusi natūraliai (nėra pėsčiųjų, dviračių takų, gatvių apšvietimo);

1.4. Planuojama teritorija ribojasi su mišku, į planuojamą teritoriją patenka miško sklypų.

1.5. Tiek planuojamoje teritorijoje, tiek besiribojančiose teritorijose nėra saugomų kultūros paveldo vertybių, potencialiai pavojingų taršos šaltinių, esama triukšmo tarša leistinų ribinių dydžių nesiekia.

1.6. Socialinė infrastruktūra (mokyklos, darželiai) planuojami Vilniaus miesto savivaldybės, artimiausios perspektyvinės ugdymo įstaigos planuojamos Užusienyje.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

## BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

### Planuojamos teritorijos vystymo kryptys

Atlikus esamos situacijos analizę, įvertinta planuojamos teritorijos būklė, bei aplinkinės teritorijos. Vystymo kryptys numatomos remiantis vystymo tendencijomis ir prognozėmis, kurias pagrindžia teritorijų planavimo dokumentai - Bendrasis Vilniaus planas, taip pat urbanistinė analizė, socialiniai, kultūriniai, infrastruktūriniai faktoriai ir veiksniai.

Teritorija potencialiai tinkama mažo užstatymo intensyvumo statybai- vienbučiams, dvibučiams gyvenamiesiems namas, išsaugant esamus miško plotus, naudojant juos rekreacijai; numatoma susisiekimo infrastruktūra taip pat paremta jau susiklosčiusia situacija ir esamais konteksto sprendimais- nuoseklus ir integralus gatvių, takų, šaligatvių tinklas.

### Detaliojo plano koncepcija

#### Galima veikla

Planuojamoje teritorijoje, kurioje numatoma gyvenamųjų namų statyba, numatoma veikla, kuri tenkintų gyventojų poreikius. Individualių sklypų teritorijoje gyventojai laisvai gali užsiimti asmenine veikla, kuri nepažeistų trečiųjų šalių interesų. Tai gyvenimui ir poilsiui skirta teritorija, užtikrinant sąlygas, tenkinančias gyvenimo kokybę, higienos normas, teisės aktų reikalavimus.

Bendro naudojimo želdynų teritorijose galime veikla rekreacijai, gyventojų poilsiui, galimos aktyvios ir pasyvios sportinės veiklos (lauko treniruokliai, žaidimų aikštelės, pasivaikščiojimo takai ir kt.).

#### Planavimo pasiūlymai

Planuojamoje teritorijoje dalinti sklypus taip, kad jie tiktų vienbučių, dvibučių gyvenamųjų namų statybai; numatyti visą reikiamą infrastruktūrą gyventojų aptarnavimui- gatvės, keliai, takai, vandentiekio, nuotekų tinklai, gaisrų gesinimo užtikrinimas, buitinių atliekų išvežimas.

Užtikrinti reikiamą želdynų poreikį, numatyti galimybes jį naudoti pagal paskirtį.

Valstybinės žemės teritorijoje planuojamos bendrojo plano reikalavimus, kontekstą atitinkančios teritorijos su būdingais reglamentais, esant poreikiui dalinti sklypais, vykdyti rekreacinę veiklą, užtikrinti susisiekimą.

### Urbanistinė idėja

Urbanistinė teritorijos idėja apima teritorijos konteksto analizės, teritorijos erdvinio komponavimo ir urbanistinio planavimo principus, kompozicinių ašių, fizinių ir vizualinių ryšių nustatymo, susiklosčiusios esamos situacijos, infrastruktūros, užstatymo tipologijos vertinimo visumą. Urbanistinės idėjos pagrindas paremtas urbanistinės analizės išvadomis.

Kuriama urbanistinė jungtis tarp esamo užstatymo šiaurinėje besiribojančioje teritorijoje su pietine teritorijos dalimi ir gamtinė- vizualinių ryšių jungtis tarp miškų teritorijų rytinėje ir vakarinėje pusėje. Fiziniai ryšiai kuriami remiantis jau susiklosčiusia situacija ir remiantis kompozicinių ašių išsidėstymu. Žemiau pateikiama urbanistinė teritorijos analizė.

### Teritorija, kontekstas ir gretimybės

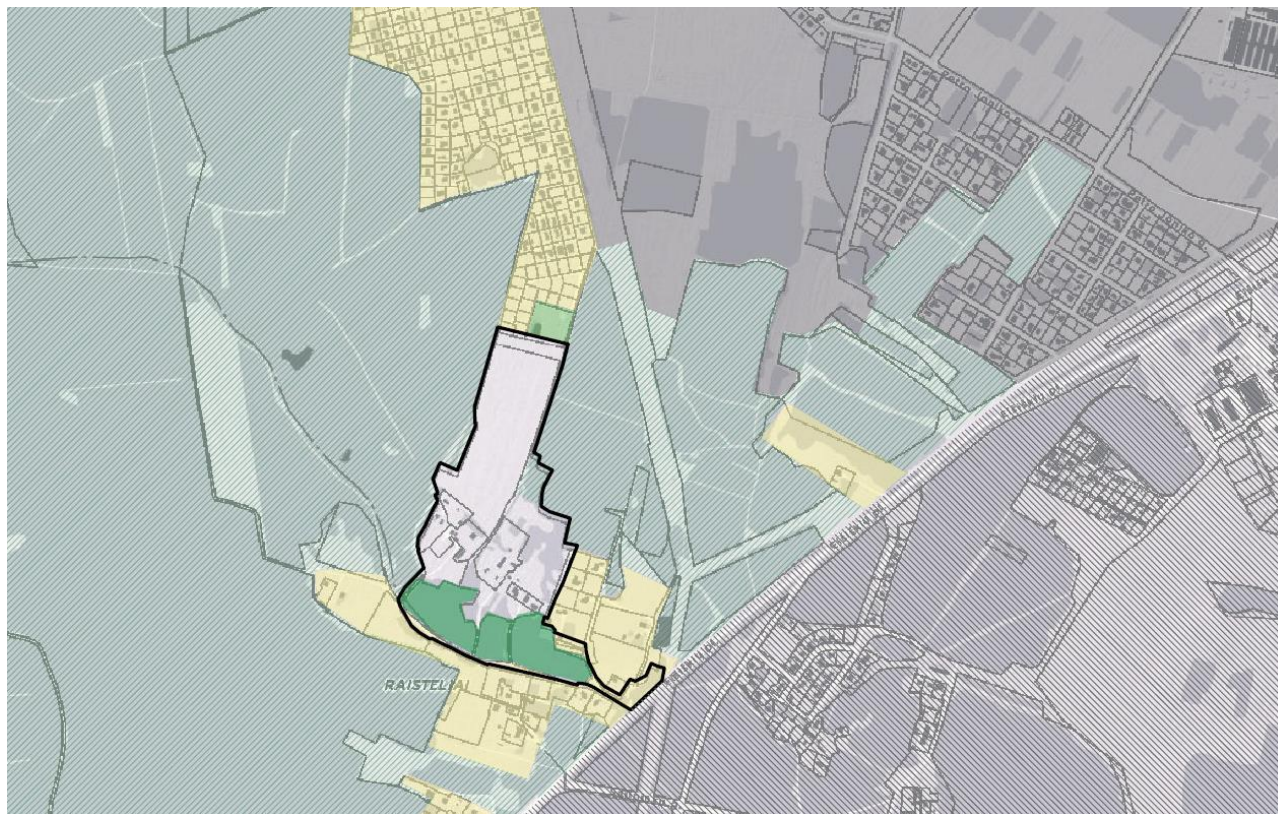
Projektuojama teritorija yra Vilniaus mieste, pietinėje miesto dalyje, Naujininkų seniūnijoje. Gerėjant socialiniam ir ekonominiam pragyvenimo lygiui Lietuvoje, jaučiamas nuolatinis gyventojų skaičiaus augimas Vilniaus mieste, planuojama teritorija - Raisteliai tampa patraukli gyvenimui, dėl savo gamtinio konteksto - miškų ir miškingų teritorijų gausos, vis gerėjančios infrastruktūros ir susisiekimo, dviračių ir pasivaikščiojimo takų, bei susisiekimo Eišiškių plento gatve. Planuojama teritorija iš rytinės ir vakarinės pusės apsupta miškų, šiaurinėje dalyje ribojasi su mažo užstatymo intensyvumo teritorija- statomi vienbučiai, dvibučiai gyvenamieji namai. Pagal Vilniaus miesto

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

bendrajį planą, planuojamoje teritorijoje galima plėtra - mažo užstatymo intensyvumo statyba, tinkanti vienbučiams, dvibučiams gyvenamiesiems namams. Pietinėje teritorijos dalyje yra miško žemės sklypai ir pavienės esamos sodybos. Šiaurinėje, planuojamos teritorijos dalyje, pagal Bendrąjį planą, numatyta bendro naudojimo želdynų teritorija. Dalį planuojamos teritorijos sudaro Valstybinės žemės teritorija. Į planuojamą teritoriją patenkama per Tauragės gatvę, į kurią - iš Eišiškių plento.

Vertinant esamą kontekstą, teritorijos formavimo dokumentus, projektuojamoje teritorijoje galima vienbučių, dvibučių namų statyba, kuri lyg apjungtų jau esamą užstatymą šiaurinėje dalyje, suformuotą chaotišką, esamą užstatymą pietinėje dalyje ir susijungtų su Eišiškių plentu, taip sutvarkant esamą prastos būklės infrastruktūrą ir pagerinant susisiekimą ir gretimoms teritorijoms. Žr. *Paveikslą 19.*

Paveikslas 19. „Teritorija, kontekstas ir gretimybės“

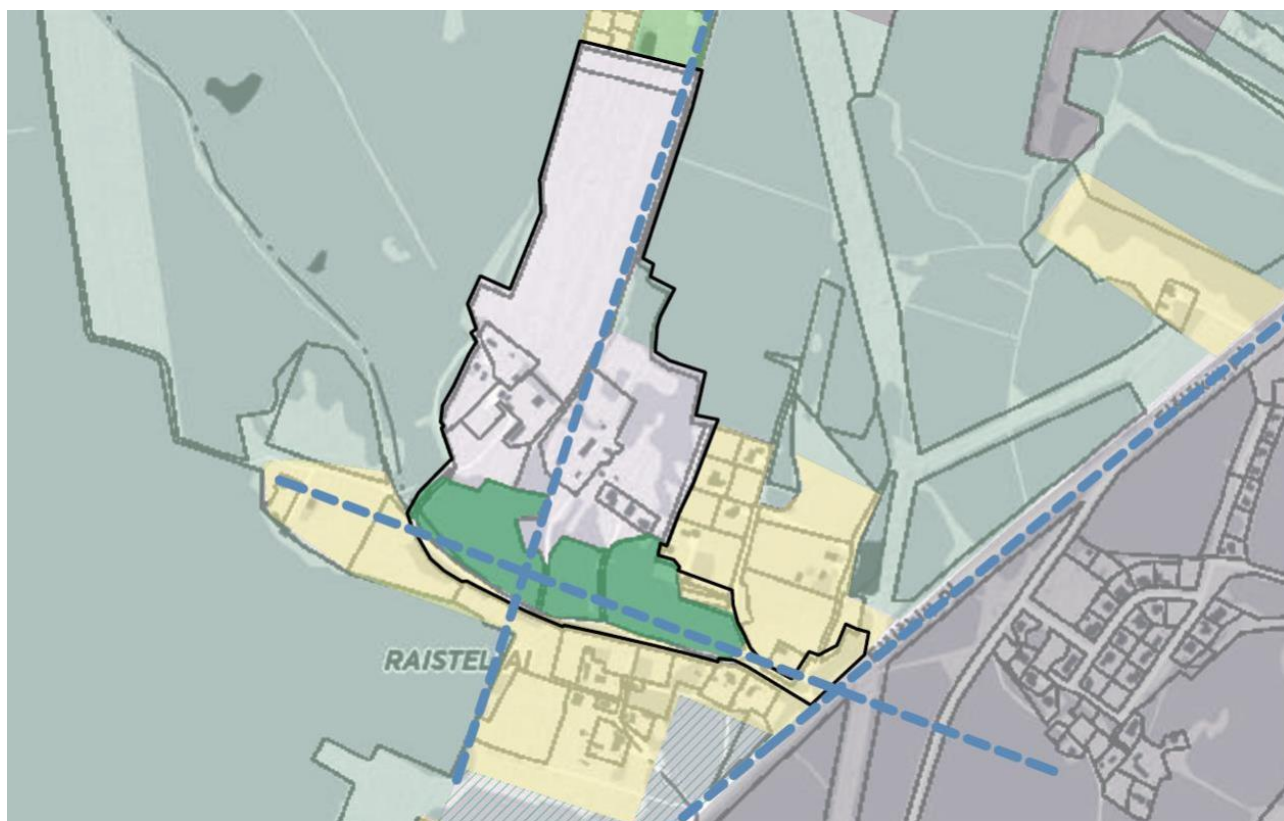


### Fizinės jungtys ir kompozicinės ašys

Projektuojama teritorija turi esamą fizinį ryšį- Tauragės gatvę- su patogaus susisiekimo gatve- Eišiškių plentu, tad į teritoriją patogiausia patekti jau per esamą infrastruktūrą (nevertinant jos fizinės būklės). Per planuojamą teritoriją praeina kelias, kuris susiformavo savaime (provėžos)- palei rytinę teritorijos dalį ir baigiasi ties šiaurinėje dalyje besiribojančia bendro naudojimo želdynų teritorija. Patogu vystyti infrastruktūrą jau susiformavusios infrastruktūros linkme, dėl ryšių tęstinumo.

Kompozicinės teritorijos ašys sutampa su pagrindinių gatvių kryptimis ir pabrėžia teritorijos vertikalumą - įsiterpimą tarp miškingų teritorijų. Kaip atskirą gamtinę ašį, galima išskirti pietinės dalies miško sklypų teritoriją, kuri savaime sukuria gamtinį barjerą tarp Tauragės gatvės ir statybai numatytos teritorijos. Žr. *Paveikslą 20.*

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |



### Planuojamos teritorijos komponavimo principai

Pagrindinė teritorijos kompozicinė ašis, einanti šiaurės- pietų kryptimi pabrėžia teritorijos vertikalumą, įvedamos papildomos kompozicinės ašys- statmena ir lygiagreti, kurios dalina teritoriją į humaniško mastelio dydžio dalis. Kompozicinių ašių kryptimis, numatoma formuoti ir užstatymo liniją, gatvės išklotines. Taip pat numatoma jungtis tarp statybai tinkamos teritorijos ir bendro naudojimo želdynų teritorijos (šiaurinė dalis). Pagrindinės kompozicinės ašies lūžis atsiranda dėl esamo užstatymo ir jungties per miško teritoriją į Tauragės gatvę, taip sukuriant perspektyvinių vaizdų kaitą ir dinamiškumą.

Teritorija komponuojama tarp miškų - kuriamas vizualinis ryšys rytai-vakarai kryptimi, patrauklūs vaizdai sutampa su patogiai gyvenimui orientacija rytai-vakarai. Į planuojamą teritoriją integruojamas esamas užstatymas, vertinami esamų miškų masyvai. Valstybinės žemės teritorijoje, lygiagrečioje pagrindinei planuojamai gatvei, numatoma mažaaukštė statyba. Formuojamas kvartalo nuoseklumas, taip pat numatoma galima gamtinė, socialinė infrastruktūros plėtra. Valstybinės žemės teritorija, esanti ties miškų sklypais (pietinė teritorijos dalis) formuojama kaip atskirųjų želdynų teritorija, taip sukuriant jungtį ir tuo pačiu buferinę zoną tarp formuojamos gyvenamosios teritorijos ir rekreacinių miškų zonos.

Esamų pastatų aukštingumas 1-2 aukštai. Taikomas Vilniaus miesto bendrojo plano reglamentas teritorijoje numato statybą iki trijų aukštų (12m.). Žr. *Paveikslą 21*.

### Suvestinė - išvadų schema

1) Numatytas urbanistinis erdvinis teritorijos formavimas, paremtas kompoziciniais teritorijos formavimo principais, esamomis fizinėmis jungtimis, vizualiniais ryšiais ir gamtiniu kontekstu.

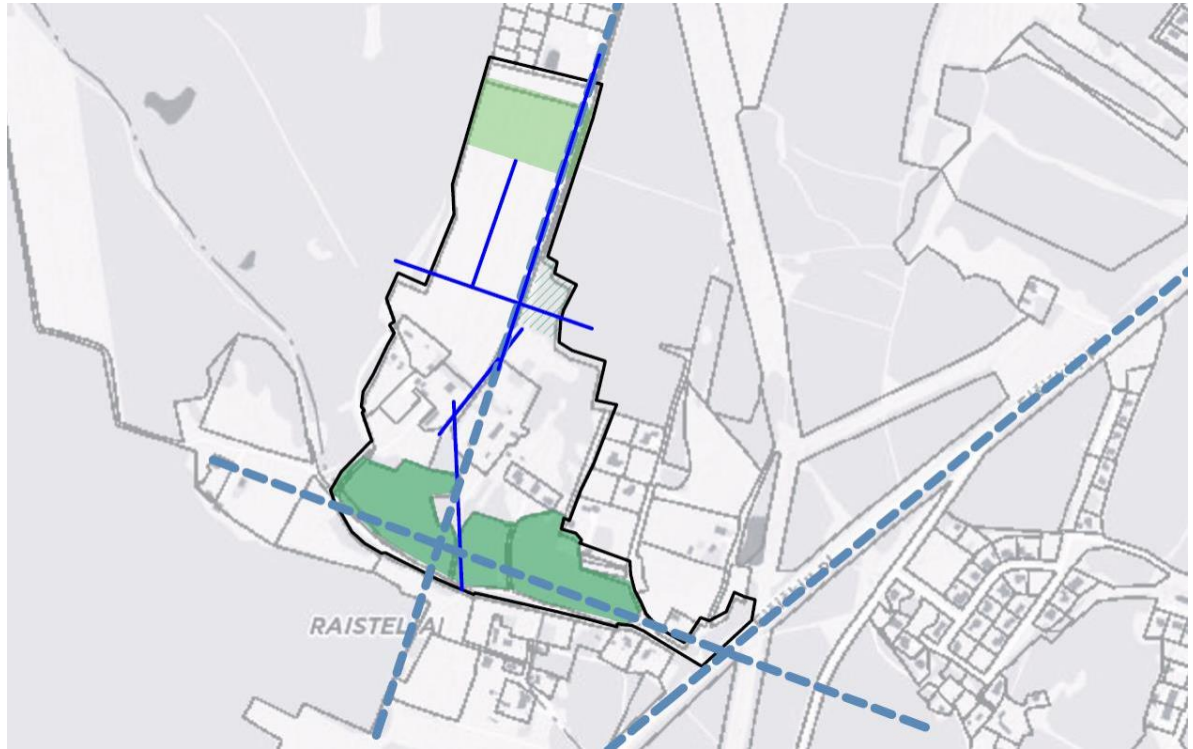
2) Projektuojamoje teritorijoje numatoma bendro naudojimo želdynų teritorija, kuri galėtų turėti jungtį kvartalo viduje. Siekiamas vizualinis ryšys tarp rytinėje ir vakarinėje pusėje esančių miškų.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

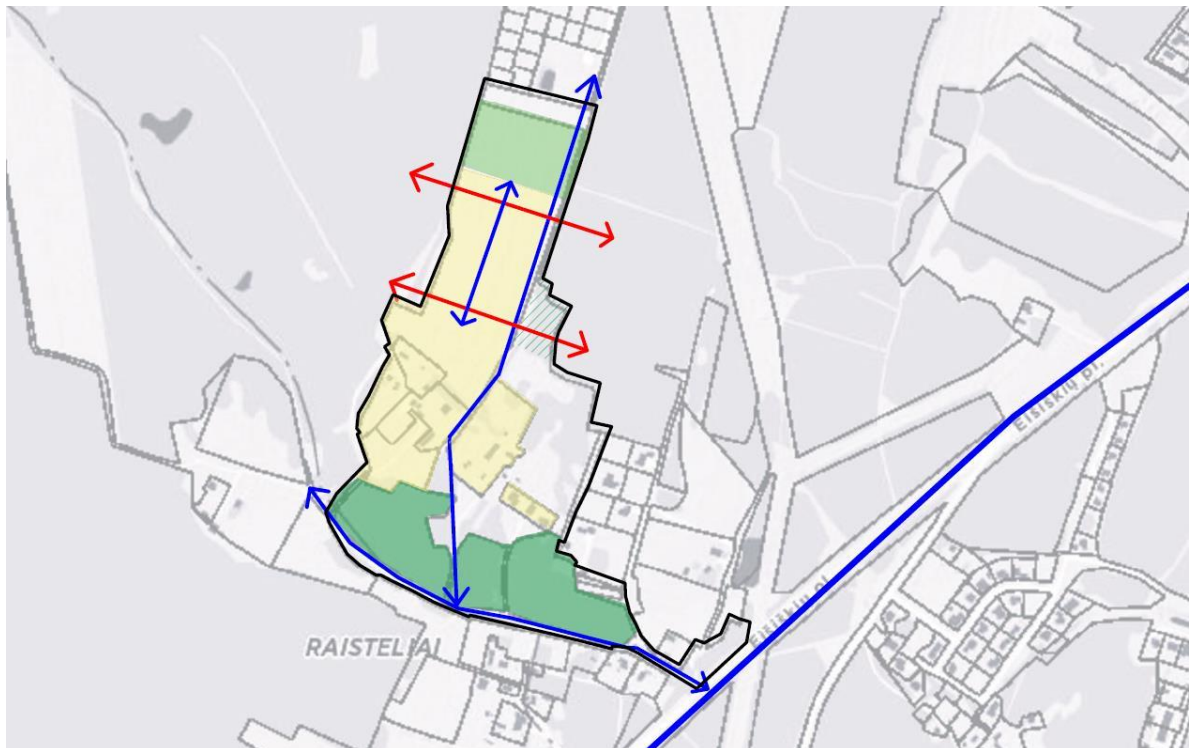
3) Srautų kryptys ir fizinės jungtys su gretimomis teritorijomis numatomos per pagrindines gatves (esamas ir naujai formuojamas), vidinius akligatvius, pėsčiųjų ir dviračių takus, žaliasias zonas.

4) Konceptijos pagrindas- jungtys. Jungiamos urbanizuota teritorija šiaurėje su užstatymu pietuose ir kuriama vizualinė jungtis tarp miškingų teritorijų rytuose ir vakaruose. Žr. *Paveikslą 22*.

Paveikslas 21. „Planuojamos teritorijos komponavimo principai“



Paveikslas 22. „Suvestinė- išvadų schema“



|   |                              |       |       |      |
|---|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104 Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                              | 0     |       |      |

### Principiniai teritorijos vystymo sprendimai

Teritorijoje planuojama suformuoti sklypus pritaikytus vienbučių, dvibučių namų statybai, numatomas 51 sklypas sodybiniam užstatymui. Formuojama susisiekimo infrastruktūra- gatvės, bendro naudojimo želdynų teritorijos- sklypai; Teritorijoje formuojamos atskiros teritorijos- valstybinės žemės teritorijos vietoje, bei esamų sklypų teritorijose.

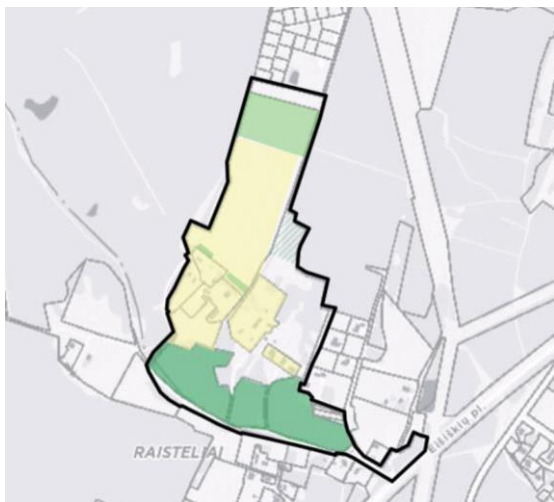
ir miško žemės sklypai- 3 vienetai. Teritorijos vystymo sprendimai matomi pagrindiniame brėžinyje.

### Viešųjų erdvių ir teritorijų išdėstymas

Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių pagrindas, tai bendro naudojimo želdynas ir pietinėje teritorijoje esantis miškas. Tarp šių erdvių kuriamos fizinės jungtys- pagrindinė gatvė, gatvė taip pat priskiriama viešajai erdvei (su savo šaligatvių, takų struktūra, želdiniais). Taip pat teritorijoje planuojami lokalūs bendrųjų želdynų plotai, užtikrinamas jų pasiekiamumas.

Žr. Paveikslą 23. „Viešųjų erdvių struktūra“.

Paveikslas 23. „Viešųjų erdvių struktūra“



### Teritorijos naudojimo tipai/būdai

Pagal funkcinį naudojimą, teritorijoje numatomi šie naudojimo tipai: 1) Gyvenamoji teritorija (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)), 2) Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (atskirųjų želdynų teritorijos), 3) Inžinerinės infrastruktūros koridorius (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), 4) Kitos teritorijos, 5) Rekreacinių miškų sklypai.

### Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

Formuoti užstatymą, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius - statybos riba- apsprendžia užstatymo liniją, numatomas pastatų aukštingumas iki 3 aukštų (12m), užstatymo tipas- sodybinis (sklype vienas vienbutis arba dvibutis namas su priklausiniais).

### Susisiekimo sistema

Planuojamoje teritorijoje numatoma susisiekimo sistema planuojama remiantis jau susiformavusių kelių ir pravažiavimų struktūra, bei numatant naujas atkarpas ir jungtis. Į teritoriją patenkama iš Eišiškių plento, per jungiamąją Tauragės gatvę į planuojamos teritorijos pagrindinę gatvę, kuri apjungia šiaurinę teritoriją su pietine. Kvartalo viduryje formuojama lygiagreti vidinė gatvė, pagal poreikį numatomi akligatviai, apsisukimo aikštelės, servitutai, takai, šaligatviai. Žr. Paveikslą 24. „Susisiekimo sistemos schema“.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |



Paveikslas 24. „Susisiekimo sistemos schema“

### Užstatymo tipai, pastatų aukštis

Teritorijoje planuojamas sodybinis užstatymo tipas, sklype numatomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais. Pastatų aukštis iki trijų aukštų (12m). Papildomi architektūros kokybės kriterijai nenumatomi, pastatai, kurie bus statomi šioje teritorijoje turi atitikti taikomus architektų standartus, teisės aktų reikalavimus, nepažeisti trečiųjų šalių interesų, derėti su supančia aplinka.

### Teritorijos apželdinimas, biologinės įvairovės elementai

Planuojama teritorija apsupta miškų, kuriuose gausu biologinės įvairovės, įvairių rūšių augmenijos- medžiai (lapuočiai, spygliuočiai), krūmai, samanės, todėl planuojamoje teritorijoje nenumatomas specifinis apželdinimas. Bendronaudojimo želdynuose galimas lokalus apželdinimas, atsižvelgiant į teritorijai būdiną augmeniją. Privačių sklypų apželdinimas sprendžiamas individualiai.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

### Planavimo tikslai ir uždaviniai

Teritorijos planavimo tikslai numatyti Teritorijų planavimo sąlygose, kurias 2022-10-05 Nr. REG244472 išdavė Vilniaus miesto savivaldybės administracija:

Nekeičiant žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:333) paskirties padalyti sklypą, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdą ir privalomus bei papildomus naudojimo reikalavimus, visos planuojamos teritorijos funkcionavimui užtikrinti, suplanuoti trūkstamą susisiekimo infrastruktūrą, nustatant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo teritoriją (-jas), taip pat nustatyti miškų ir miškingų teritorijų zonoje galimą (-us) naudojimo būdą (-us), esant poreikiui planuojamoje teritorijoje nustatyti atskirųjų želdynų teritorijos ir kitus galimus teritorijos naudojimo būdą (-us) ir naudojimo reglamentus, nepažeidžiant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių ir paversti miško žemę, reikalingą infrastruktūros plėtrai, kitomis naudmenomis.

### Esamos būklės vertinimas

Planuojamos teritorijos esamos būklės vertinimas aptartas skyriuje „Esamos būklės įvertinimas“. Išanalizavus esamos situacijos būklę, Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius ir taikomus reglamentus, bei apribojimus, analizės išvados pateiktos skirsnyje „Planuojamos teritorijos vertinimo apibendrinimas“: planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną ir miškų ir miškingų teritorijų zoną; teritorijai taikomi apribojimai - oro uosto apsaugos zona, gamtinio karkaso ir sausaslėnių nuostatų taikymas; teritorijoje nėra išvystyta susisiekimo ir inžinerinių tinklų infrastruktūra; planuojama teritorija ribojasi su mišku, į planuojamą teritoriją patenka miškų sklypų; tiek planuojamoje teritorijoje, tiek besiribojančiose teritorijose nėra saugomų kultūros paveldo vertybių, potencialiai pavojingų taršos šaltinių, esama triukšmo tarša pavojaus nekelia; socialinės infrastruktūros plėtrą numato Vilniaus miesto savivaldybė.

### Detaliojo plano sprendiniai

Teritorijos užstatymas formuojamas šio detaliojo plano sprendiniais. Reglamentai nustatomi remiantis esamos būklės vertinimu (analizė, teisės aktai, taikomi reikalavimai, bendrojo plano reglamentai) ir bendruoju sprendinių formavimu (teritorijos urbanistinė koncepcija).

Užstatymo tankis nustatomas interpoliuojant pagal sklypo dydį. Užstatymo intensyvumas numatomas pagal bendrojo plano sprendinius.

Užstatymo zona ir riba nustatoma išlaikant normatyvinį 3 metrų atstumą iki sklypo ribų. Tik gavus gretimo sklypo savininko sutikimą užstatymo zona ir ribos gali būti keičiamos priartėjant prie kaimyninio sklypo ribos.

Esami sklypai ir sklypai su esamu užstatymu performuojami, kitos atskiros teritorijos (sklypai su užstatymu ir kitos paskirties sklypai) skirstomi į atskirus kvartalus. Teritorijas T05-T06, į kurias patenka inžinerinės infrastruktūros, Teritorijos T01-T04 formuojamos kaip gyvenamosios teritorijos, tinkamos vienbučių ir dvibučių namų statybai.

Detaliajame plane išskirtoms teritorijoms T01-T04 gali būti taikomi sklypų pertvarkymo principa, rengiant Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo (toliau ŽSFP) projektus. Pertvarkant šias teritorijas privaloma vadovautis galiojančiais teisės aktais, bendruoju planu, nepažeisti trečiųjų šalių interesų, atsižvelgti į bendrą užstatymo kontekstą, formuojami sklypai privalo atitikti bent minimalius, sklypų formavimui keliamus, reikalavimus (sklypo plotas ne mažesnis nei 400kv.m.; numatyti susisiekimo galimybę gatvėmis, akligatviais, ar kt. privažiavimo galimybę, užtikrinti galimybę inžinerinės

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

infrastruktūros (vandentiekis, nuotekos) įrengimui, gaisrų gesinimui, pagal poreikį planuoti bendras viešiasias erdves; esant poreikiui gali būti rengiamos urbanistinės koncepcijos, kaip ŽSFP rengimo pagrindas).

Miško sklypai – Nr. 70, Nr. 73, Nr. 74, Gyvenamosios teritorijos sklypai – Nr. 01-51, Nr. 65; Nr. 66, inžinerinės infrastruktūros – Nr. 55-64, Nr. 76, Nr. 79 – 81, atskirųjų želdynų – Nr. 52-54, Nr. 67-69, Nr. 71-72, Nr. 75, Nr. 78.

Projektuojamų žemės sklypų privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pateikti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Teritorijos naudojimo būdas nurodytas tiek spalva, tiek ir raide. Reglamente nurodytas maksimalios leidžiamos pastatų aukštų skaičiaus, maksimalaus užstatymo tankio (procentais) (sklypo statinių užstatymo ploto santykis su sklypo plotu), maksimalaus užstatymo intensyvumo, išreikšto bendrojo ploto tankiu (visų sklypo statinių suminio bendrojo ploto santykis su sklypo plotu) reikšmės. Užstatymo ribos nurodo liniją, kurios statiniai negali peržengti.

Detaliajame plane numatyta įvažiavimo/išvažiavimo į sklypą pozicija - sklypo pusė, iš kurios numatoma įvažiuoti (šiaurė/pietūs/rytai/vakarai), konkreti įvažiavimo vieta, sklypo kraštinės atžvilgiu tikslinama rengiant statybos projektą konkrečiam statiniui sklype.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano (T00086338) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos sprendiniams.

### Želdynų poreikis ir pasiekiamumas

Priklausomųjų želdynų norma naujai formuojamiems sklypams 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 (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), (žr. Lentelė 1):

Lentelė 1. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto:

| Eil.nr. | Žemės sklypo naudojimo būdas                         | Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, % |
|---------|--|---|
| 1.      | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | 25  |

Teritorijai patenkant į gamtinio karkaso sudėtį (pietinė planuojamos teritorijos dalis), vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reglamentu, teritorijos daliai taikomi papildomi reikalavimai: gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 35 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Planuojamos teritorijos sklypuose, kurie patenka į gamtinio karkaso zoną, numatytas maksimalus leistinas užstatymo tankis iki 30%, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dydis sklype ne mažiau 35%. Sklypai, kurių dalys patenka į gamtinio karkaso zoną, užstatymo tankis ir želdynų procentas yra paskaičiuotas pagal plotų proporcijas.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

Nuo suprojektuotų sklypų, 300 metrų spinduliu yra pasiekiami želdynai - rekreacinio miško teritorijos, taip pat planuojamoje teritorijoje suplanuoti trys atskirųjų želdynų sklypai. Pagrindinėje planuojamos teritorijos gatvėje numatom galimybė įrengti želdynų juostą.

### Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis

Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos kadastro duomenimis, pertvarkomoje teritorijoje esantys miškai patenka į Valstybinės reikšmės miško teritoriją. Pagal VMT kadastro duomenis, šie sklypai yra Panerių girininkijos 33 miško kvartalo 31 taksacinio sklypo ribose. Šie miškai priskiriami rekreacinių miškų būdai.

Projektuojamoje teritorijoje esančiuose miškų sklypuose Nr. T06, T07, T08 miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis galimas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies nuostatomis bei Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. rugsėjo 28 d. nutarimu Nr. 1131 „Dėl Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašo patvirtinimo ir kai kurių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pripažinimo netekusios galios“ reikalavimais.

Projektuojamose žemės sklypuose Nr. T06, T07, T08 miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis planuojamas susisiekimo infrastruktūros teritorijoms formuoti, kas atitinka Lietuvos Respublikos Miškų įstatymo 11 straipsnyje 1 dalyje 3 punkte numatytą išimtinį atvejį, taip pat neprieštaruja Vilniaus miesto savivaldybės bendrajam planui.

Pagal Lietuvos Respublikos Miškų įstatymo 11 straipsnio 8 dalies nuostatas, už tą kitomis naudmenomis paverčiamos miško žemės dalį, kurioje formuojamos kitos naudmenos, numatomas reikalavimas sumokėti piniginę kompensaciją.

Miško žemė paverčiama kitomis naudmenomis 0,083 ha plote.

| Miško ploto numeris brėžinyje | Proj. sklypo Nr. | Girininkija | Miško kvartalo numeris | Miško sklypo numeris | Miško plotas, ha | Galimas teritorijos naudojimo būdas           |
|-------------------------------|------------------|-------------|------------------------|----------------------|------------------|---|
| 1                             | 2                | 3           | 4                      | 5                    | 6                | 7   |
| A                             | T06              | Panerių     | 33                     | 31                   | 0,0236           | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos |
| B                             | T07              | Panerių     | 33                     | 31                   | 0,0220           | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos |
| C                             | T06              | Panerių     | 33                     | 31                   | 0,0074           | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos |
| D                             | T08              | Panerių     | 33                     | 31                   | 0,0299           | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos |
| Iš viso:                      |                  |             |                        |                      | 0,083            |   |

### Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai atlikti įvertinant detaliame plane numatomus teritorijos užstatymo reglamentus.

|  |                       |       |       |      |
|--|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104 Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                       | 0     |       |      |

### Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2022-10-11 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG245361 vandens tiekimas planuojamas sklypams nuo esamų d200mm vandentiekio tinklų Mechanikų g./Karaliaus šulinio g. sankirtoje (atstumas – 1,81 km). Vandentiekio sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

Lauko gaisrų gesinimui planuojamos dvi priešgaisrinės kūdros su priešgaisriniais vandens paėmimo šuliniais. Planuojamų sklypų numatomas vandens kiekis:

35,6 kub.m/d; 11.2 kub.m/h; 3.1 l/s.

### Ūkio-buities nuotekos

Remiantis išduotomis 2022-10-11 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG245361 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas į esamus d200mm nuotekų tinklus Mechanikų g. (atstumas apie 1,48 km). Nuotekų tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

Bendras iš planuojamų sklypų numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis: 35.6 kub. m./d; 11.0 kub.m/h; 2.45 l/s.

### Lietaus nuotekų šalinimas

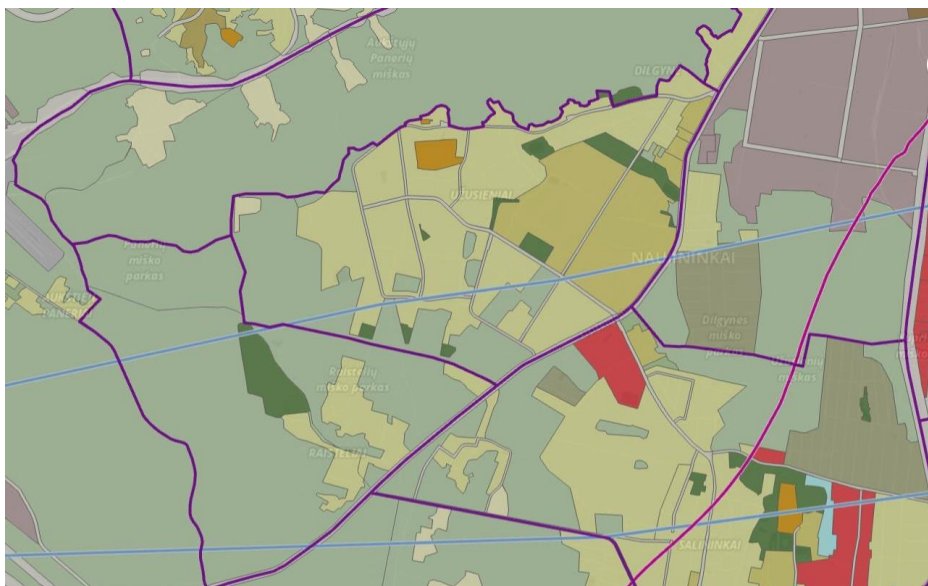
Nuo planuojamų gatvių- kietų dangų lietaus vandenį savitakiniais tinklais numatoma surinkti ir išleisti į dvi planuojamos priešgaisrinės kūdros, iš kurių lietaus vandenį numatoma panaudoti sklypų gaisrų gesinimui. Taip pat vasaros metu galima bus naudoti surinktą vandenį sklypų laistymui. Lietaus surinkimo ir panaudojimo sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

Nuo planuojamų gyvenamųjų namų stogų ir kietų dangų lietaus nuotekos planuojama surinkti planuojamų sklypų ribose, išleidžiant paviršinės nuotekos į kaupimo arba filtracijos šulinius (būdas tikslinamas techninio projekto stadijoje, kai bus atlikti grunto geologiniai tyrimai).

### Susisiekimo infrastruktūra

Analizuojamoje teritorijoje sprendiniai atlikti įvertinant Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį planą, Vilniaus miesto darnaus judumo planą bei kitus planavimo dokumentus. Vilniaus miesto bendrasis planas nenumato jokių esminių pokyčių magistralinių gatvių struktūroje, transporto eismui išlieka pagrindinės Eišiškių plento ir Salininkų B ir C kategorijos gatvės.

Paveikslas 25. „Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendinių“

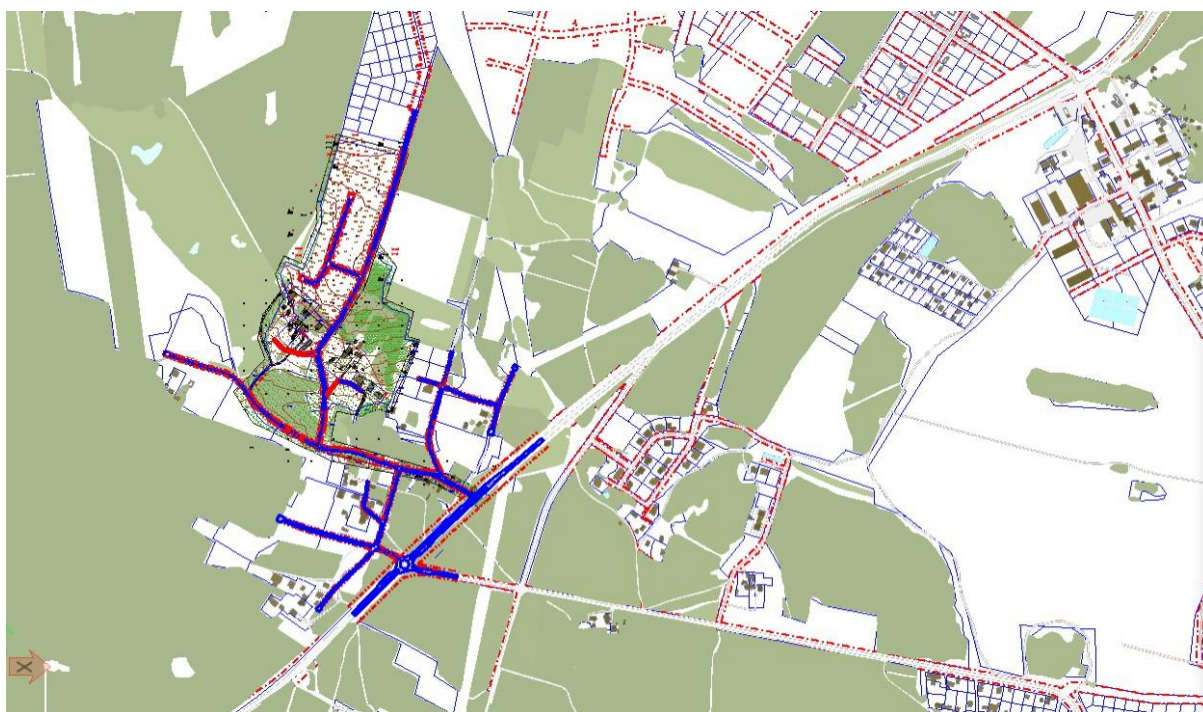


|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

Pagrindine sankryža analizuojamoje zonoje su Eišiškių plentu išlieka Salininkų gatvė, kuri yra magistralinio miesto gatvių tinklo dalis. Šioje sankryžoje išlieka ir esama jungtis su Raisteliais. Sankryža su Tauragės gatve yra naikinama, kaip neatitinkanti STR reikalavimų. Tam, kad užtikrinti šios pagrindinės Raistelių gatvės funkcionavimą siūloma tokia eismo organizavimo schema: esama Eišiškių pl. - Salininkų g. sankryža perdaroma į žiedinę sankryžą, o nuo jos iki Tauragės gatvės įvedama vidurinė skiriamoji juosta eismo saugumui užtikrinti uždarius kairiuosius posūkius ties Tauragės gatve. Važiuojantys centro kryptimi galės saugiai apsisukti žiedinėje sankryžoje. Galimas variantas uždaryti kairiuosius posūkius sankryžoje su Tauragės gatve ir viską organizuoti per vidinę Raistelių gatvę likusius manevrus atliekant esamoje keturslalėje Salininkų - Eišiškių g. sankryžoje.

Kitas svarbus uždavinys yra suformuoti Raistelių gyvenvietės vidinį gatvių tinklą taip, kad užtikrintų vidinius susisiekimo ryšius neišvažiuojant į magistralinį Eišiškių plentą. Svarbi vidinė gatvė Nr.1, jungianti Tauragės gatvę su Užusieniais ir naujai planuojamu kvartalu ir Jurbarko g. Vidinis tinklas įgalintų turėti kelias galimas jungtis su magistralinių kelių tinklu, užžiedintų Raistelių - Užusienių rajonus, leistų atsisakyti pavienių įvažiavimų per valstybinių miškų teritoriją. Kiti privažiavimai prie sklypų formuojami kaip servitutai arba per susisiekimo infrastruktūros suformuotą teritoriją.

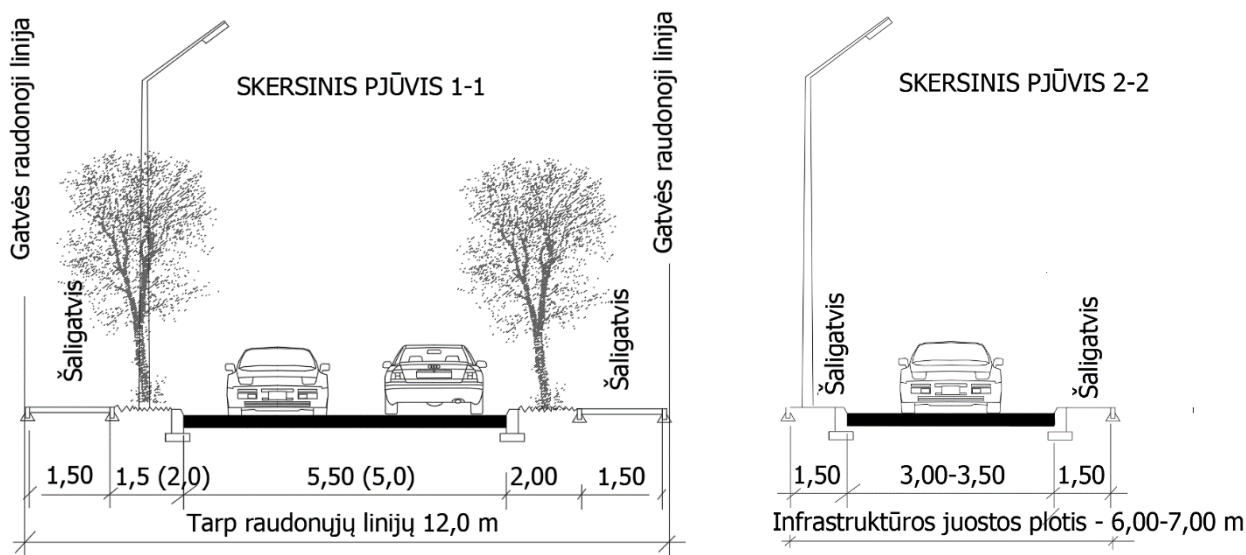
Paveikslas 26. „Analizuojamos teritorijos susisiekimo tinklo schema“



Akligatvinės D kategorijos gatvės ir privažiavimai užbaigiami apsisukimo aikštelėmis pagal STR reikalavimus nepriklausomai nuo jų ilgio ir važiuojamosios dalies pločio. Siaurose gatvėse ir privažiavimuose rekomenduojama kas 50 m padaryti gatvės išplatėjimą su borto nuleidimu automobilių prasilenkimui.

|  |                              |       |       |      |
|--|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                              | 0     |       |      |

Paveikslas 27. „ Principiniai gatvės pjūviai planuojamoje teritorijoje“



Susisiekimui dviračiais numatomi 2,5 m pločio dviračių takai magistralinėje B kategorijos Eišiškių pl. gatvėje. Vietinėse gatvėse eismas numatomas bendrame sraute. Dviračių ir pėsčiųjų takų plotis ir jų vieta gali būti koreguojama atlikus dviratinių srautų modeliavimą ar patikslinus topografinę medžiagą.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius planuojamoje mažaaukščio užstatymo teritorijoje paskaičiuotas pagal STR reikalavimus, numatant 1-2 automobilių stovėjimo vietas sklypuose. Orientacinis automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypuose apie 42-84 vietas. Automobilių stovėjimas planuojamose magistralinėse B kategorijos gatvėse dėl minimalios važiuojamosios dalies pločio – nenumatomas. Svečių automobilių trumpalaikis parkavimas galimas vietinės reikšmės D kategorijos gatvių važiuojamoje dalyje.

Susisiekimas miesto viešuoju transportu planuojamas įvertinant gyventojų norminį prieinamumą pėsčiomis iki stotelių. Jos perkeliamos prie Salininkų – Eišiškių g. sankryžos. Stotelėse planuojamos įvažos, kurių ilgis 30 metrų, analizuojamoje teritorijoje VT eismas galimas Gatvėje Nr. 1 nes iš Eišiškių pl. neužtrinamas norminis stotelių pasiekiamumas

**Visi teikiami susisiekimo infrastruktūros planavimo ir eismo organizavimo sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio. Pasikeitus STR reikalavimams detaliojo plano susisiekimo sprendiniai turi būti peržiūrėti ir esant būtinybei - pakoreguoti.**

Papildomas transporto srautas realizavus DP sprendinius paskaičiuotas įvertinus procentinę kelionių struktūrą ir joje numatomus pokyčius.

Orientacinis perspektyvinis gyventojų skaičius planuojamoje teritorijoje apie 175. Pagal bendrą gyventojų judrumą vienas gyventojas per parą atlieka apie 3 keliones, iš kurių apie 40 procentų būtų lengvaisiais automobiliais su užpildymu 1,5 keleivio. Taigi bendras paros transporto srautas turėtų siekti  $175 \times 3 \times 0,40 : 1,5 = 140$  automobilių/parą arba apie 30 aut./h abiem kryptimis. Toks papildomas esamų ir planuojamų gatvių apkrovimas iš principo mažai įtakoja bendrus gatvių parametrus ar eismo saugumą.

### Gaisrinė sauga

Gaisrinė sauga planuojamoje teritorijoje užtikrinama 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. Pastatų atsparumas ugniai nustatomas rengiant statinio techninį projektą. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumu 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.

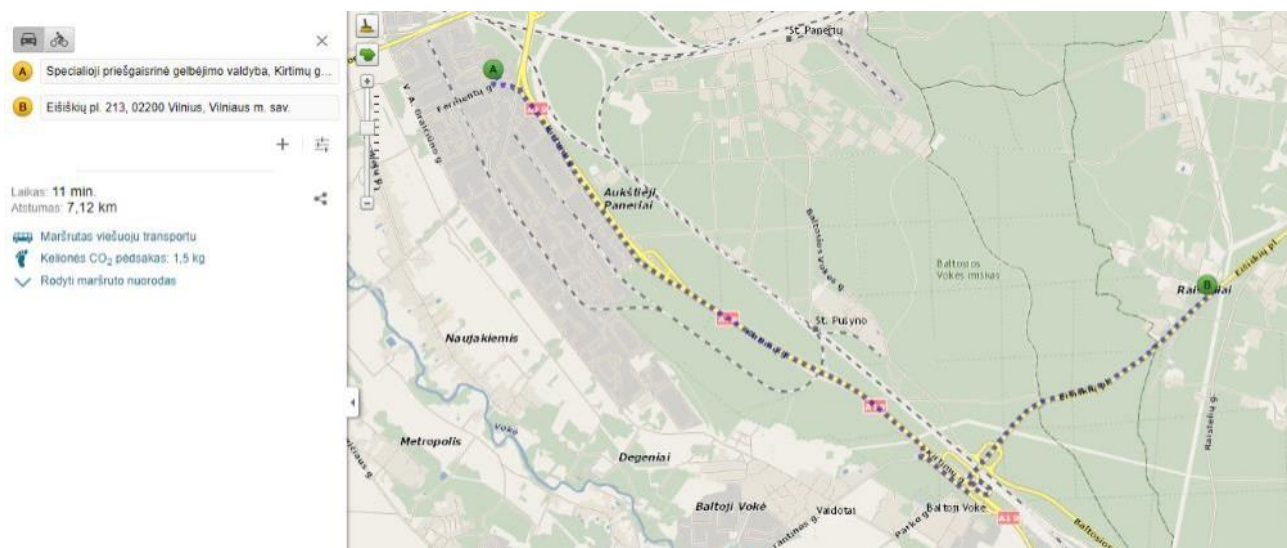
Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1.

Formuojamas pravažiavimo kelias yra 12 metrų, kuris baigtusi kiekvieno sklypo akligatviu ne mažesniu nei 12 x 12 m, kad sudaryti sąlygas manevruoti ir apsisukti gaisro gesinimo transportui. Tokia aikštelė detalizuojama techninio projekto rengimo metu, sklypų dydžiai ir numatomi pravažiavimai sudaro visas sąlygas įrengti papildomus akligatvius ir 12x12 m aikštelei.

Teritorijoje planuojamos priešgaisrinės kūdros ir vandens paėmimo šuliniai, kurie užtikrina reikiamą atstumą iki kiekvieno sklypo tolimiausio kampo.

Nustatomas atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos stoties. Artimiausios V-osios komandos stotis Kirtimų g. 37 – atstumas iki planuojamos teritorijos apie 8 km, o prognozuojamas atvykimo laikas pagal prieinamus žemėlapius internete - apie 13 min. Žr. *Paveikslas 28. „Gaisrų gesinimo schema“.*

Paveikslas 28. „Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba“



|  |                              |       |       |      |
|--|------------------------------|-------|-------|------|
| <p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br/>                 Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p> | <p><b>K-VT-13-22-416</b></p> | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                              | 0     |       |      |

## Visuomenės sveikata

### Vandentiekis, nuotekos

Teritorijoje planuojami centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų surinkimas sprendžiamas kvartališkai, projektuojamos priešgaisrinės kūdros, kurios talpins lietaus nuotekų vandenį. Detalūs sprendiniai pateikti projekto inžinerinių tinklų dalyje.

Geriamasis vanduo atitiks geriamojo vandens saugą ir kokybę reglamentuojančios higienos normos HN 24:2003 reikalavimus.

### Buitinės atliekos

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vieta numatoma ties įvažiavimais patogiam aptarnaujamam transportui privažiuoti. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarantios atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams. Pavojingų atliekų susidarymas nėra galimas ir nenumatomas. Atliekų išvežimo grafikas sprendžiamas autonomiškai, pasirašius atliekų išvežimo sutartį, su atliekas išvežančia bendrove.

### Insoliacija

Planuojant teritoriją, vertinamas jos išsidėstymas- vertikalumas. Sklypai dėstomi taip, kad dauguma turėtų patekimus iš rytinės arba vakarinės pusės, nenumatomi barjerai, ateityje trukdantys natūralios šviesos patekimui į statomus pastatus. Užstatymo zonos sklypuose planuojamos taip, kad būtų išlaikyti reikiami atstumai tarp vėliau statomų pastatų.

Sklypuose projektuojant pastatus, privaloma vadovautis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai", Higienos normomis ir kitais galiojančiais teisės aktais, reglamentuojančiais reikiamą apšvietą.

### Elektromagnetinis laukas

Planuojama teritorija nepatenka į potencialiai pavojingų taršos šaltinių zoną. Elektromagnetinio lauko poveikis gyvenamajai teritorijai ir žmonėms nenumatomas.

### Susisiekimas

Planuojamoje teritorijoje suprojektuotas naujas gatvių ir akligatvių tinklas. Gatvių plotis tarp raudonųjų linijų - ne mažiau 12 m, numatytos apsisukimo aikštelės nemažesnės kaip 12x12m. Užtikrintas patekimas į bendro naudojimo teritorijas, numatytas Tauragės gatvės raudonųjų linijų nustatymas, bei jungtis į Eišiškių plentą. Konkretūs sprendiniai aprašyti skirsnyje „Susisiekimo infrastruktūra“.

Automobilių statymas sprendžiamas kiekviename sklype individualiai, pagal poreikį, kuris numatomas techniniame statinio projekte atskirai; išlaikant norminius atstumus iki gretimų teritorijų, pastatų ir kitų objektų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

### Socialinė infrastruktūra

Padidėjęs gyventojų skaičius (suplanuotas 51 sklypas gyvenamųjų namų statybai), neturės ženklios įtakos esamos socialinės infrastruktūros kitimui. Naujas gyventojų kiekis aptarnaujamas jau esamos socialinės infrastruktūros (vaikų darželis, mokykla, ligoninė, parduotuvė). Esant poreikiui ir nepažeidžiant teisės aktų, teritorijoje suplanuotame gyvenamosios paskirties pastate gali būti vykdoma kita socialinė veikla.

|   |                       |       |       |      |
|---|-----------------------|-------|-------|------|
| <b>UAB „Regroup projektavimas“</b><br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | <b>K-VT-13-22-416</b> | Laida | Lapas | Lapų |
|   |                       | 0     |       |      |

**Triukšmas ir oro tarša**

Esama triukšmo tarša neturi reikšmingos įtakos planuojamos teritorijos gyvenamajai zonai. Numatoma, kad triukšmą gali sukelti transporto priemonės, automobiliai, dėl naujų gyventojų srauto. Padidėjęs automobilių skaičius neturės esminės įtakos triukšmo dydžiui aplinkoje, kadangi numatomas vienbučių – dvibučių užstatymo tipas, kuris sąlygos automobilių stovėjimo vietų išdėstymą sklype ir nenumatant jo priartėjimo prie kaimyninių sklypų gyvenamosios aplinkos.

Transporto srautų poveikis pastato patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiais. Techninio projekto rengimo metu užstatymo sprendinius triukšmo ribinis dydžius patalpose ir teritorijoje numatyti tokius, kurie turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011. gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, reikalavimus.

Planuojant statinius turi būti užtikrinti norminiai triukšmo ir atmosferos taršos parametrai, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir galiojančių teisės aktų.

Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų koncentracija gyvenamosios aplinkos ore atitiks Lietuvos higienos normos HN 35:2007 nustatytus reikalavimus. Oro taršą kelianti veikla nenumatoma.

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

Arch. [REDACTED] BK021002

|  |                |       |       |      |
|--|----------------|-------|-------|------|
| UAB „Regroup projektavimas“<br>Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius | K-VT-13-22-416 | Laida | Lapas | Lapų |
|  |                | 0     |       |      |