

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Apie 1,97 ha teritorijos prie Baltynės, Balio Šližio gatvių ir Vilniaus vakarinio aplinkkelio detalusis planas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu.

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):

UAB „

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius.

Teritorijų planavimo vadovas:

T M , kv. atestato Nr. el. p. tadas@uabprojektavimas.lt, tel. 8 676 37738.

Planuojama teritorija:

Apie 1,97 (vieno ir devyniasdešimt septynių šimtųjų) ha teritorija prie Baltynės, Balio Šližio gatvių ir Vilniaus vakarinio aplinkkelio, atitinkanti kvartalo apibrėžimą (žr. *Paveikslas 1*).

Planavimo uždaviniai:

Inicijuoti apie 1,97 (vieno ir devyniasdešimt septynių šimtųjų) ha teritorijos prie Baltynės, Balio Šližio gatvių ir Vilniaus vakarinio aplinkkelio detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu, kurio tikslai: suformuoti ir suplanuoti laisvos valstybinės žemės teritoriją, suformuoti gatvių raudonąsias linijas, suformavus gatvių raudonąsias linijas prie žemės sklypo Baltynės g. 5 (kadastro Nr. 0101/0038:164) pietinės dalies prijungti įsiterpusios valstybinės žemės plotą pakeičiant šio žemės sklypo plotą ir ribas, žemės sklype Baltynės g. 5 (kadastro Nr. 0101/0038:164) nekeičiant pagrindinės žemės paskirties pakeisti žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

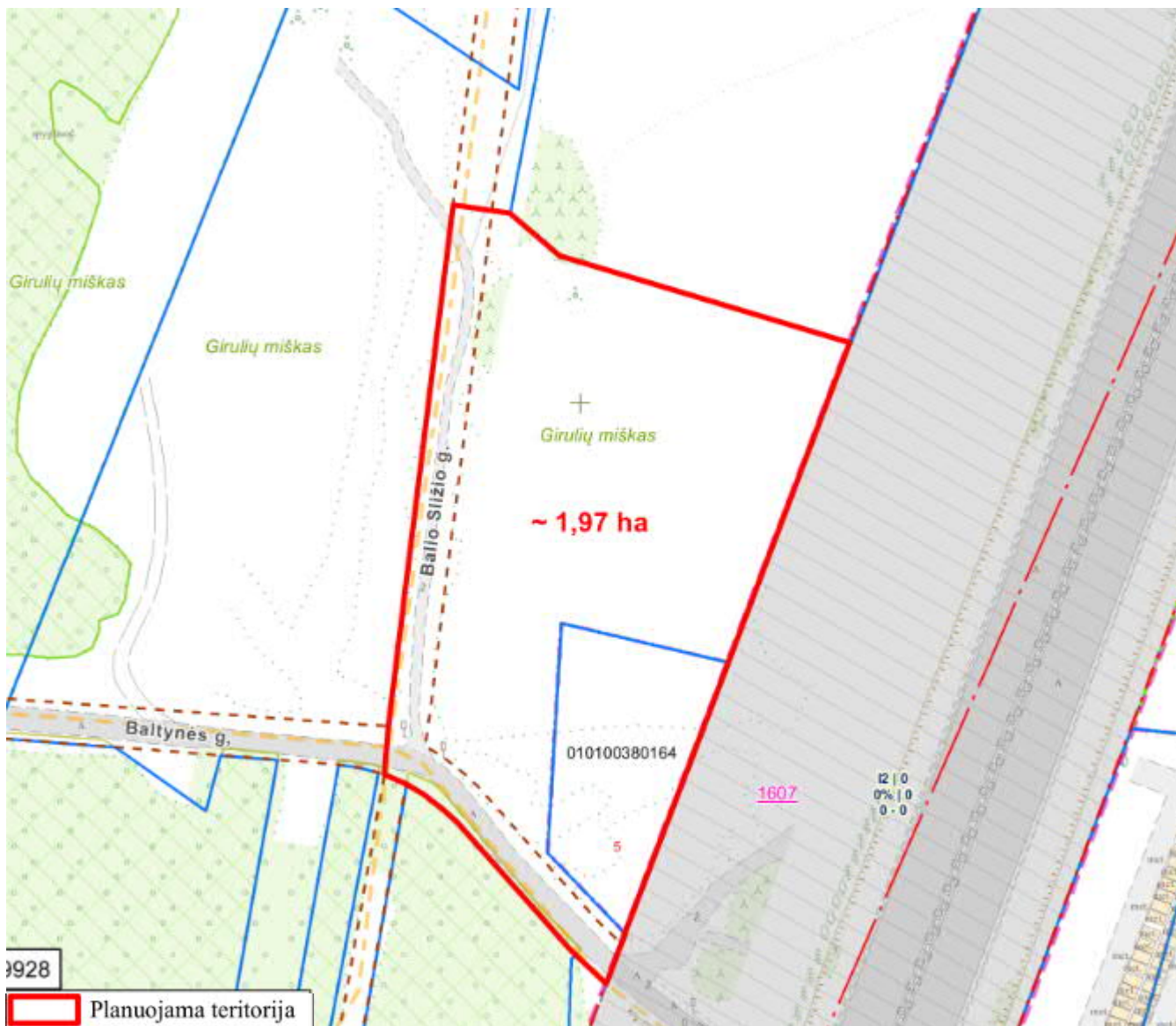
Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. liepos 28 d. įsakymas Nr. A30-3119/22.

Planuojama teritorija.

Į planuojamos teritorijos ribas patenka esamas 0,3200 ha ploto kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypas kad. Nr. 0101/0038:164 ir apie 1,66 ha laisvos valstybinės žemės plotas, kuriame nėra suformuotų žemės sklypų. Planuojama teritorija, atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ją iš trijų pusių riboja esamos arba planuojamos gatvės (žr. *Paveikslas 1*).

Paveikslas 1. Planuojamos teritorijos schema.



Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0038:164.

Adresas: Vilnius, Baltynės g. 5.

Plotas: 0,3200 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, žemės sklypo naudojimo būdas – *Komercinės paskirties objektų teritorijos*.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

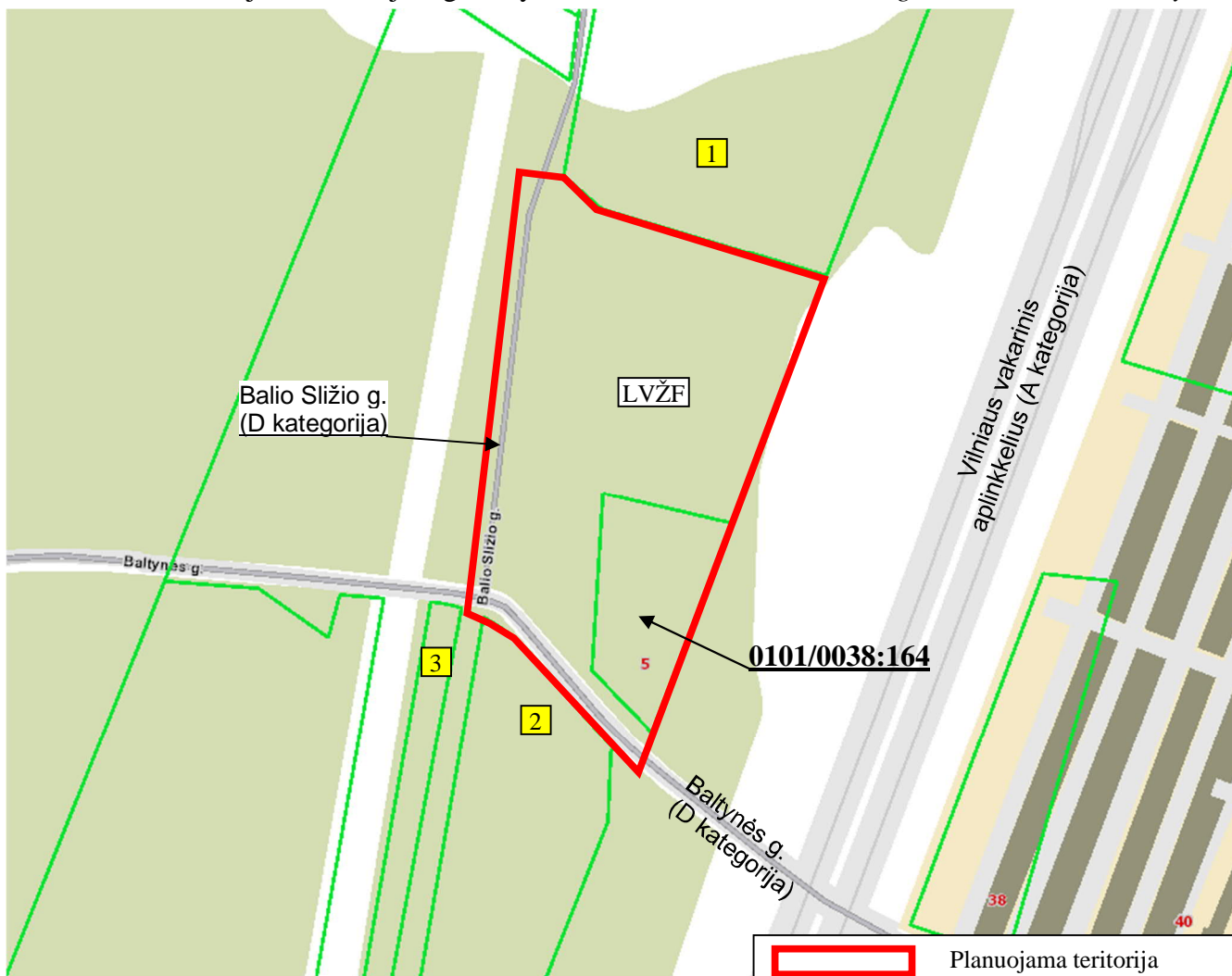
- Nėra.

Žemės sklype registruoti statiniai (pastatai):

- Nėra.

Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės.

www.registrucentras.lt duomenys.



Gretimybės.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 0101/0038:247, pietinėje pusėje – su žemės sklypu kad. Nr. 0101/0166:27, rytinėje pusėje – su Vilniaus vakarinio aplinkkelio (A kategorija) raudonąja linija, o vakarinėje pusėje – su laisva valstybine žeme (D kategorijos Balio Šližio g.). Į planuojamos teritorijos ribas patenka Balio Šližio gatvės (vakarinėje pusėje) ir Baltynės gatvės (pietinėje pusėje) atkarpos. Pietinėje pusėje esantis žemės sklypas kad. Nr. 0101/0166:26 yra priskiriamas prie kaimyninių, kadangi yra nutolęs mažesniu kaip 10 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

2022-09-28 www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilniaus m. sav.	0101/0038:247	Kita	<i>Naudojimo būdas nenustatytas</i>
2.	Vilniaus m. sav.	0101/0166:27	Miškų ūkio	Rekreacinių miškų sklypai
3.	Vilniaus m. sav.	0101/0166:26	Miškų ūkio	Rekreacinių miškų sklypai

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) (toliau – Bendrasis planas) (žr. Paveikslas 3).

Planuojama teritorija patenka į *Miesto dalies (rajonų) centro zoną (PIL-5-1)*. Funkcinės zonos turinys: Mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Galimi teritorijos naudojimo tipai:

GC - Mišri centro teritorija;

GM - Mišri gyvenamoji teritorija;

PA - Paslaugų teritorija;

SI - Socialinės infrastruktūros teritorija.

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

K - Komerčinės 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.

Galimi užstatymo tipai:

pr_u - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai);

pr_a - perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);

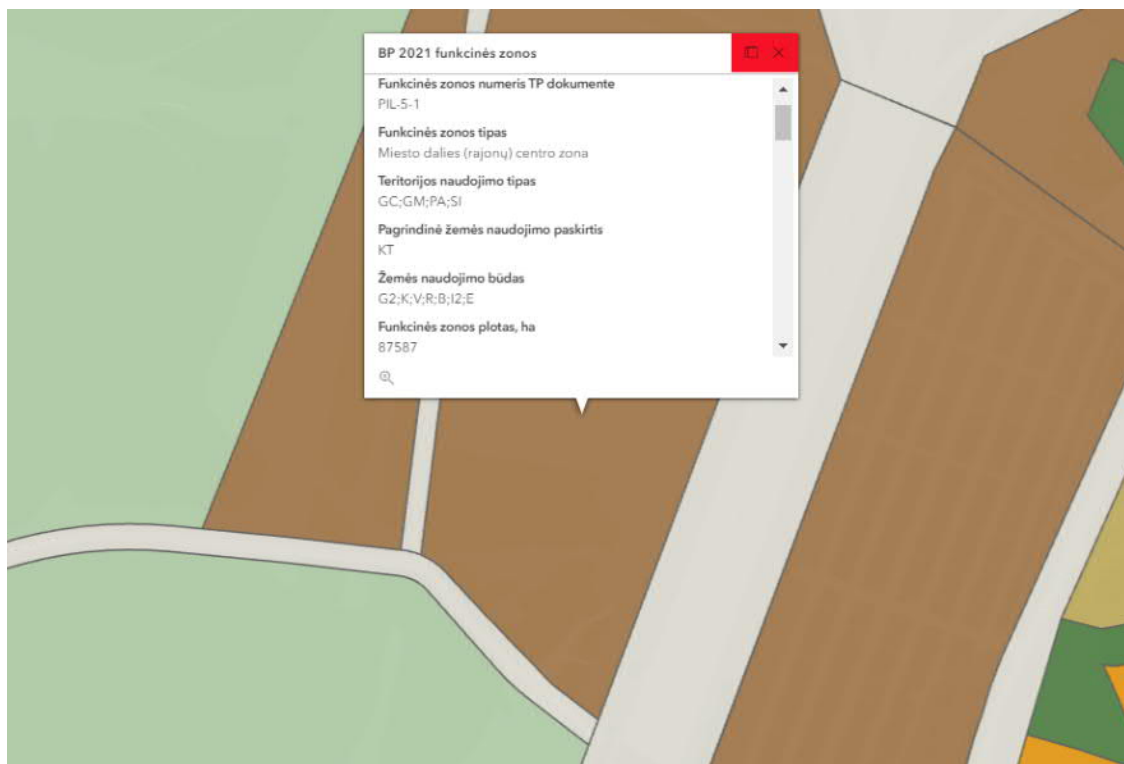
mv - miesto vilų;

lp - laisvo planavimo.

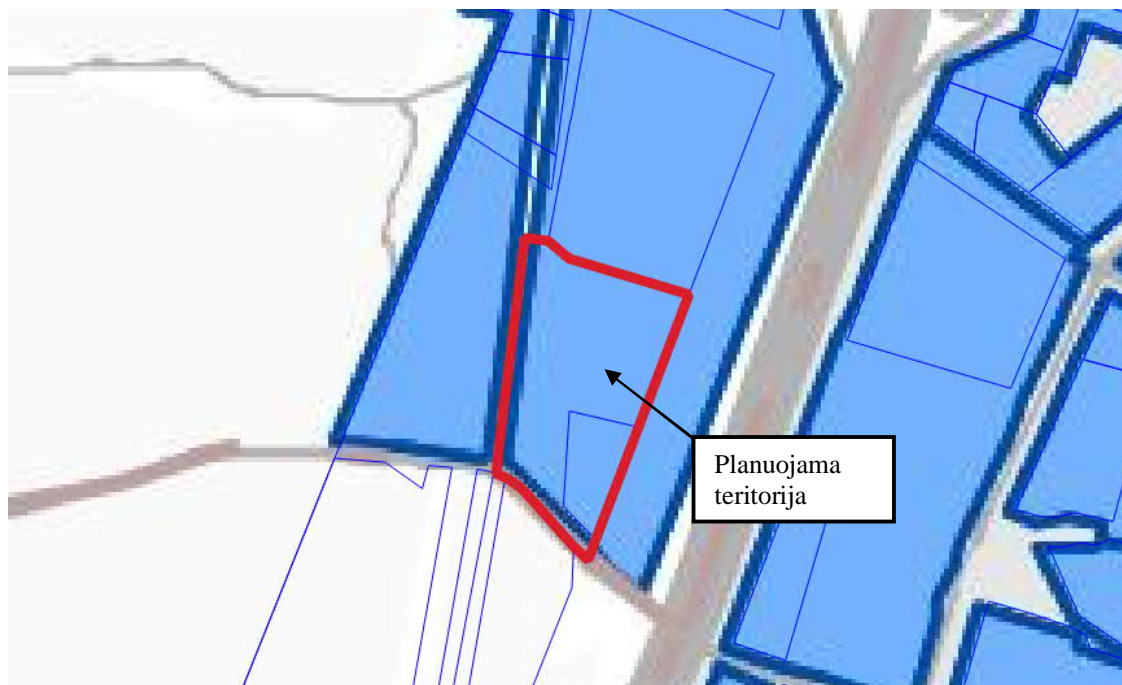
Bendrajame plane numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas yra $\leq 3,0$; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80%, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) < 35 m.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentų lentele, funkcinei zonai PIL-5-1 yra taikomi tekstiniai reglamentai Nr. 01; 02; 03; 05; 08; 13; 32; 36; 39.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano skaitmeninio žemėlapio.



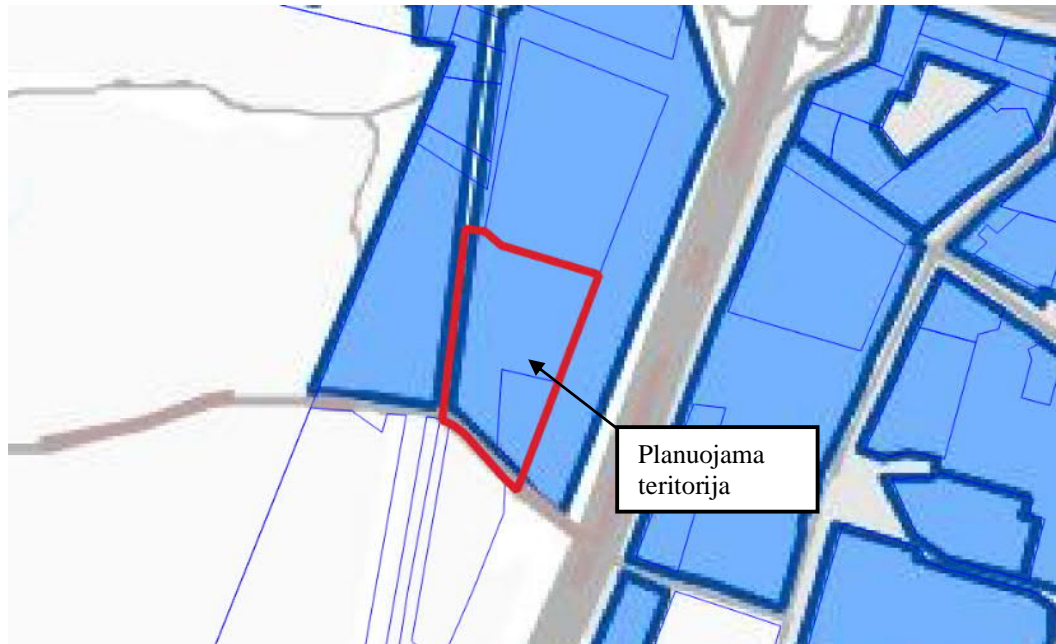
Paveikslas 4. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 01 schemos.



UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą perduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo

Planuojamas didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (2,70) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (3,00).

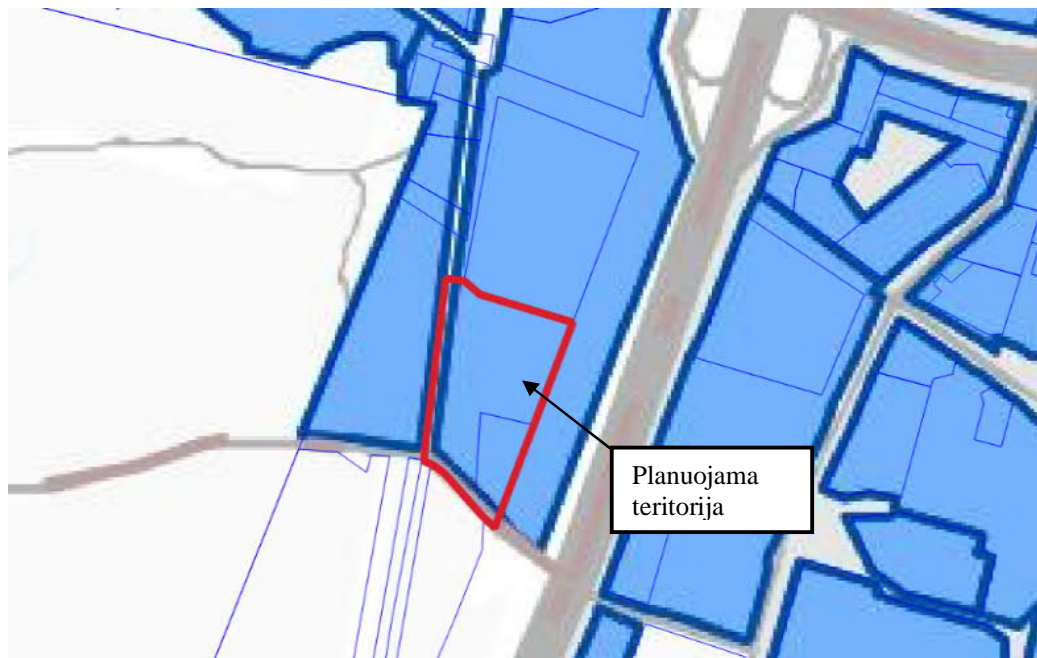
Paveikslas 5. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 02 schemos.



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

Planuojamas didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (2,70) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (3,00).

Paveikslas 6. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 schemos.



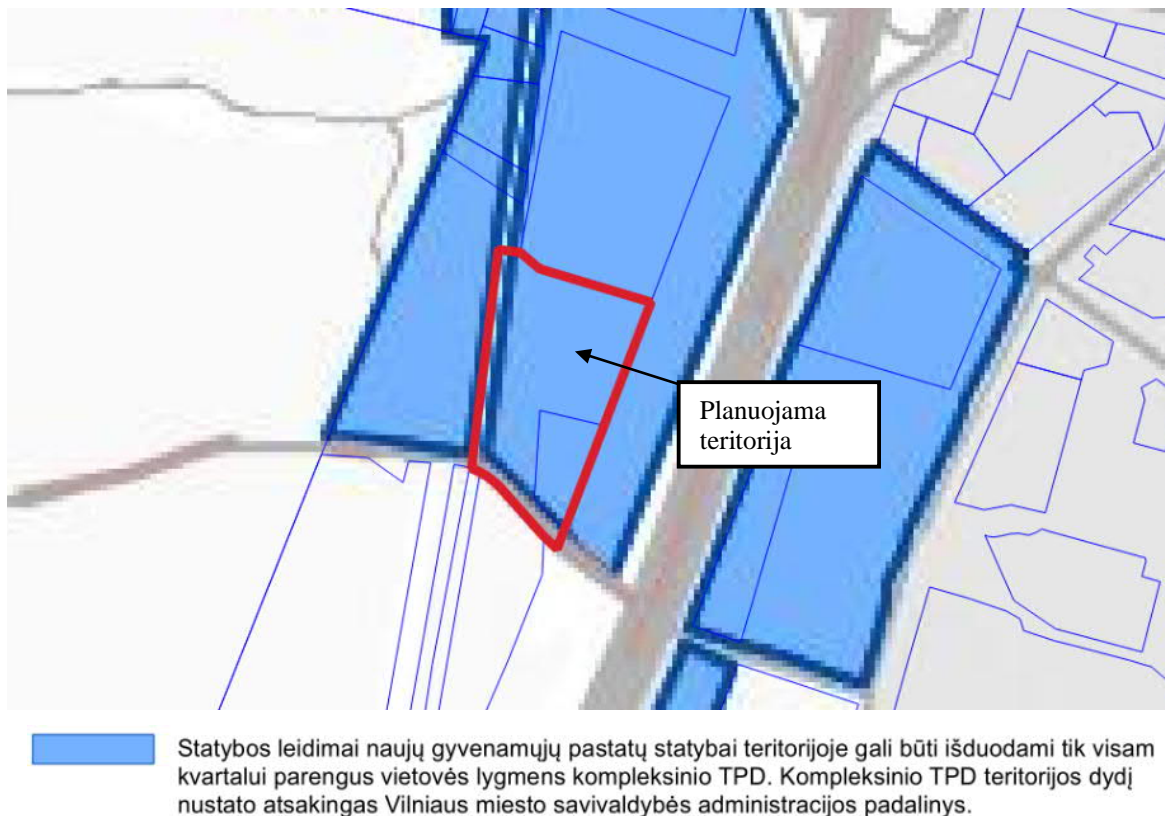
Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Planuojamas didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (2,70) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (3,00).

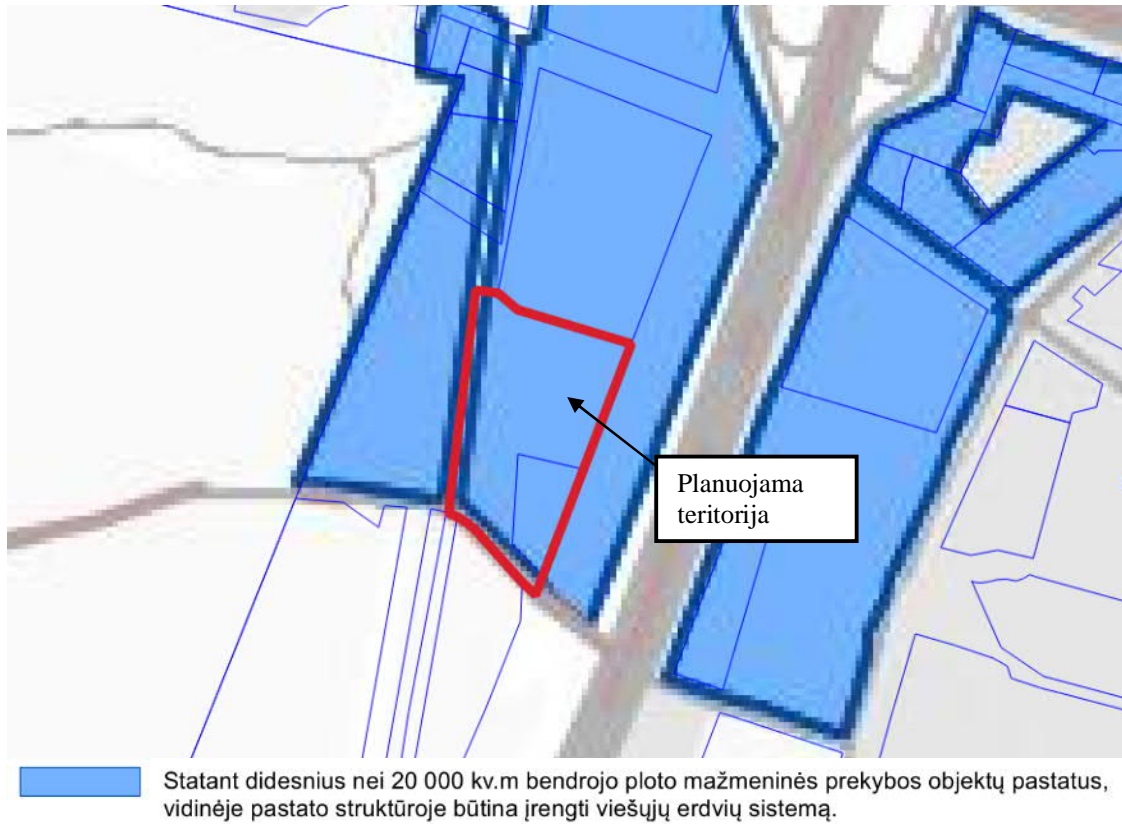
Paveikslas 7. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 05 schemos.



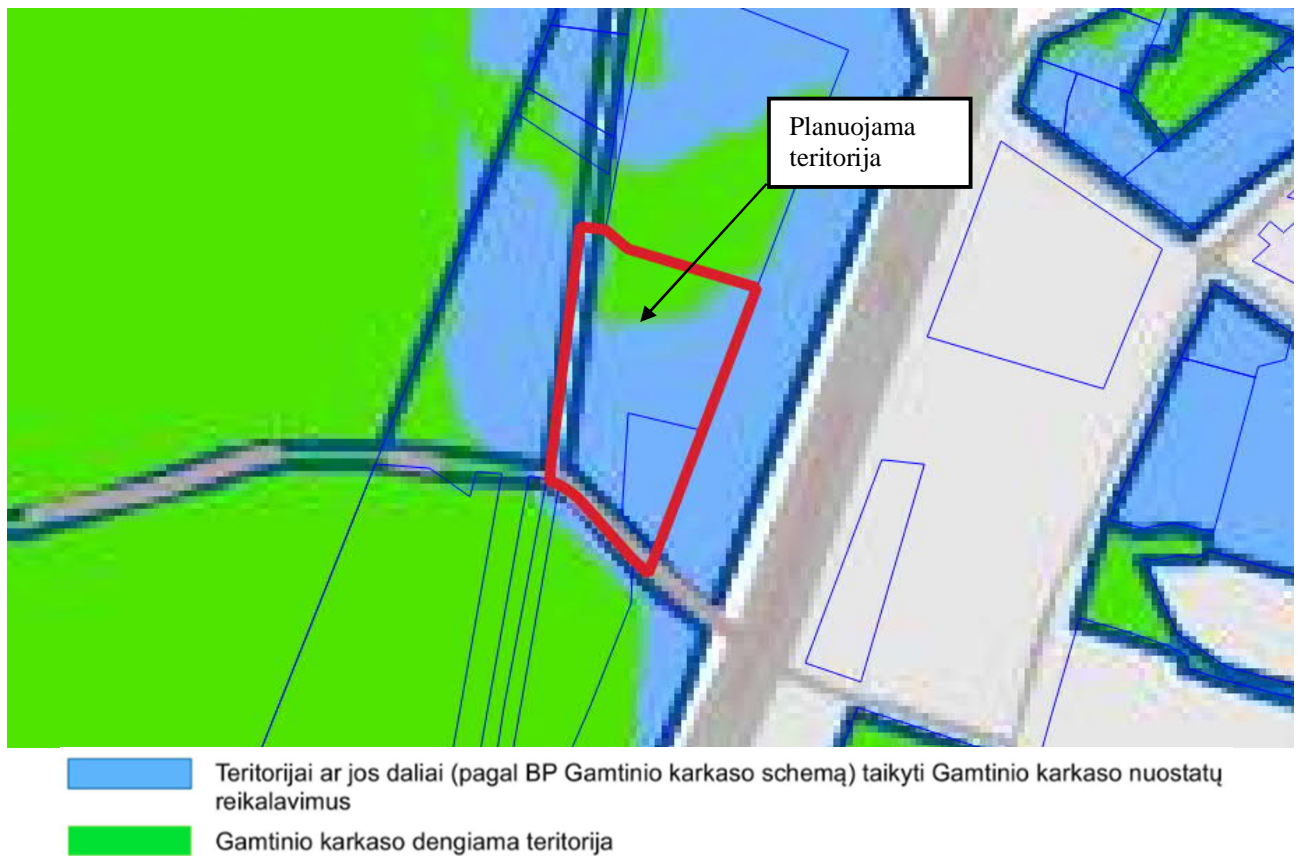
Paveikslas 8. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 08 schemos.



Paveikslas 9. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 13 schemos.



Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.



Planuojamos teritorijos daliai, patenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją yra taikomi gamtinio karkaso nuostatai. Dalis planuojamos teritorijos nepatenka į geomorfologinio gamtinio karkaso elemento – sausaslėnio teritoriją, kuriai yra taikomi gamtinio karkaso nuostatai (žr. *Paveikslas 11*, *Paveikslas 12*). Tačiau, vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenimis (žr. *Paveikslas 13*), taip pat, Georeferencinio pagrindo kadastro (GRPK) ir inžinerinio topografinio plano duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra paviršinių vandens telkinių (tame tarpe upelių), todėl vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.3. p., sausaslėnio teritorijoje nėra formuojama po 50 m pločio nuo kranto linijos abipus upelio neužstatoma juosta.

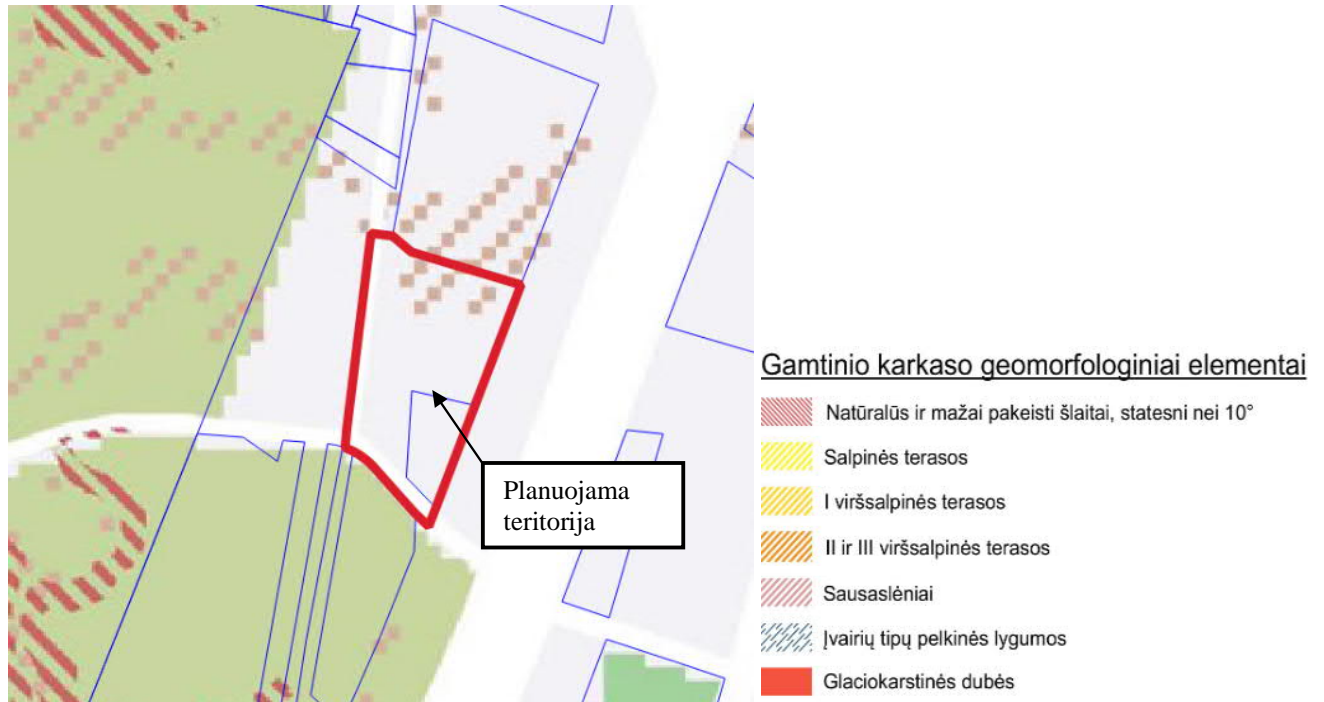
Remiantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.2. p., neužstatytoje sausaslėnio dalyje, esančioje šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje, yra formuojamas atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypą Nr. 5. Projektuojamo užstatomo sklypo Nr. 4 dalyje, patenkančioje į sausaslėnio teritoriją yra nustatomi tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais (sklypo dalis Nr. 4A). Techninio projekto rengimo metu rekomenduojama įvertinti Bendrojo plano sprendinius, tame tarpe aiškinamojo rašto 74.2. p., ir sausaslėnio teritorijoje koncentruoti atskiruosius ir priklausomuosius želdynus.

Paveikslas 11. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 36 schemas.

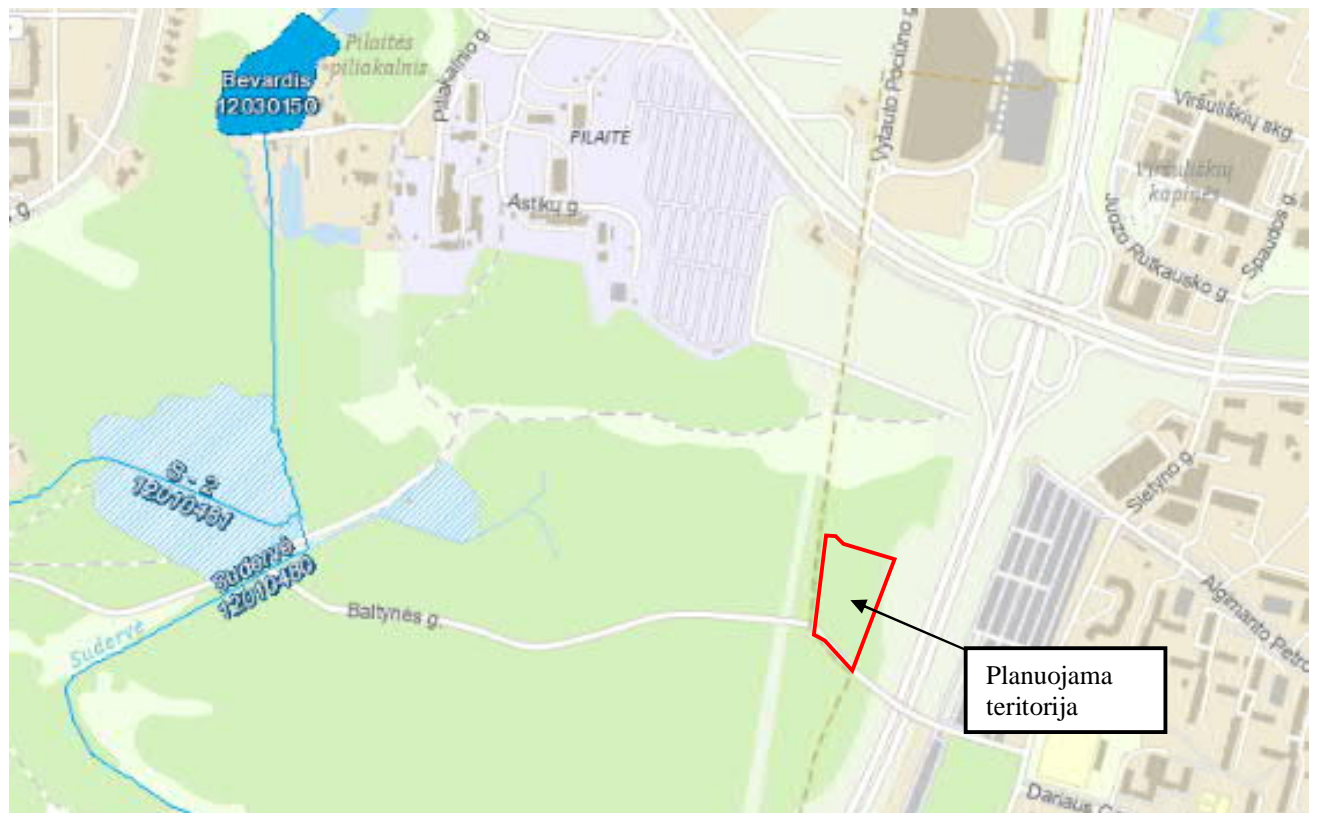


- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

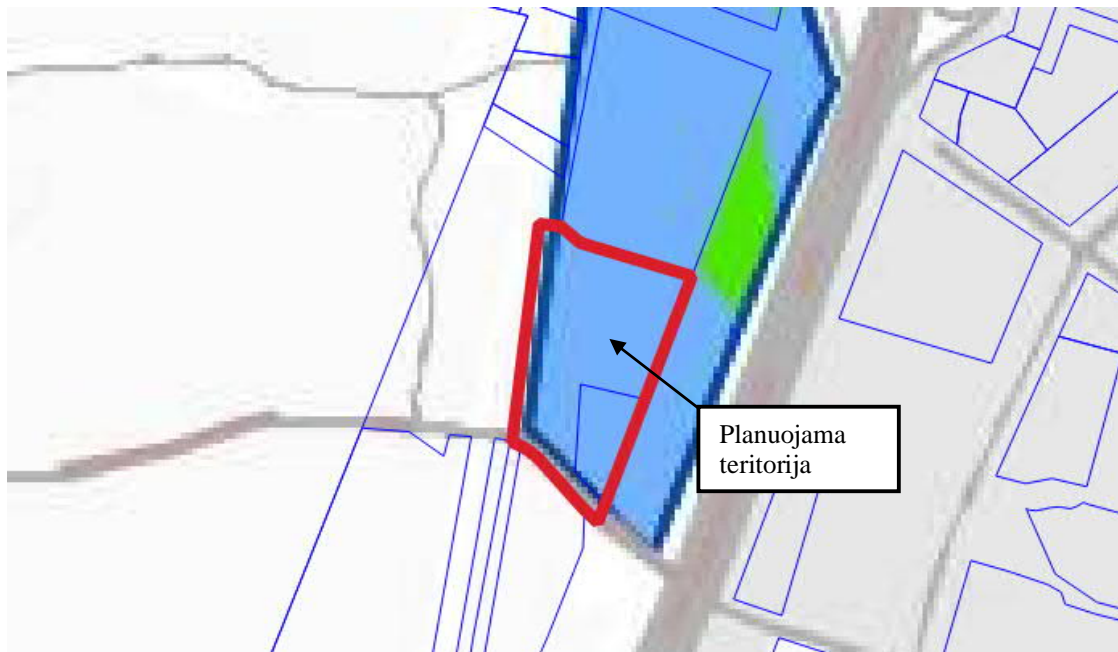
Paveikslas 12. Ištrauka iš Bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinio.



Paveikslas 13. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK).

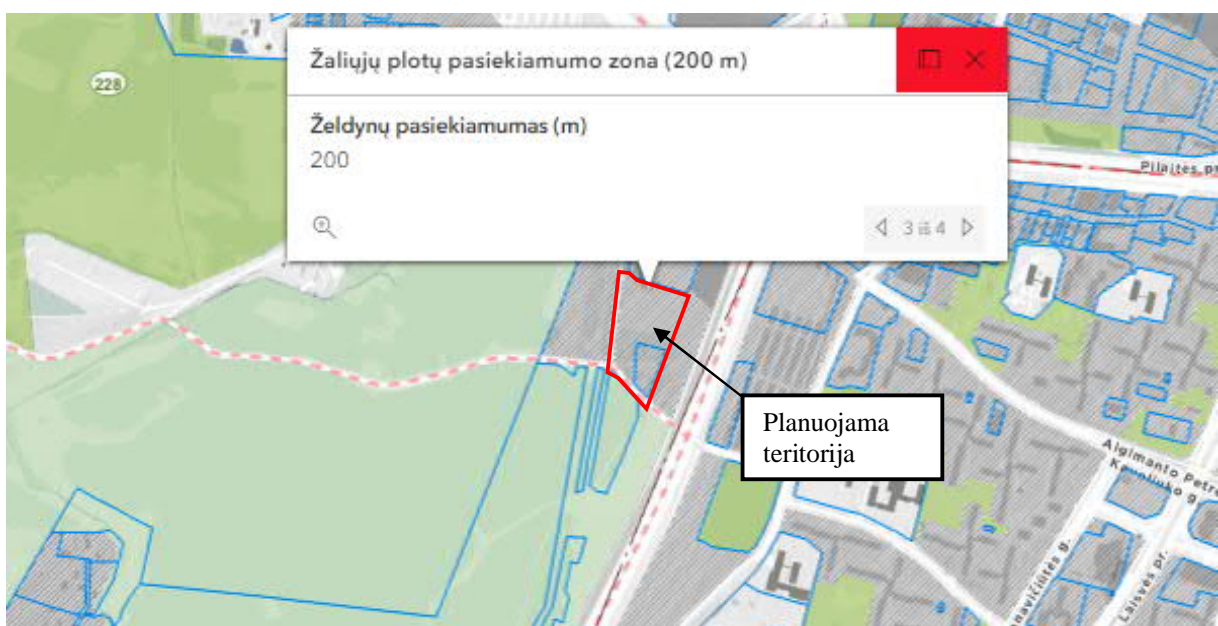


Paveikslas 14. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemas.



- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

Paveikslas 15. 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 specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
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.

Išvardinti teritorijų planavimo dokumentai įtakos detaliojo plano sprendiniams nedaro, todėl nėra kiekvienas nagrinėjamas atskirai.

Detaliojo plano koregavimo 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 arba planuojamos gatvės (žr. Paveikslas 1). 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.

Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje pateiktos planuojamoje teritorijoje esančių D kategorijos Balio Šližio ir Baltynės gatvių raudonosios linijos neatitinka *Naujo Vilniaus gatvių standarto* rekomendacijose nurodytų gatvių parametrų, todėl jos yra tikslinamos. Balio Šližio gatvei yra nustatomas tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų – 15 m, o Baltynės gatvei – 14,25 m.

Detaliojo plano tiksluose yra numatyta suformavus gatvių raudonąsias linijas prie žemės sklypo Baltynės g. 5 (kadastro Nr. 0101/0038:164) pietinės dalies prijungti įsiterpusios valstybinės žemės plotą, tačiau patikslinta Baltynės gatvės raudonoji linija sutampa su pietine esamo žemės sklypo kad. Nr. 0101/0038:164 riba, todėl nelikus įsiterpusio valstybinės žemės ploto, jo prijungimas prie žemės sklypo kad. Nr. 0101/0038:164 yra nebenagrinėjamas.

Detaliojo plano sprendiniais esamo 0,3200 ha ploto kitos paskirties žemės sklypo kad. Nr. 0101/0038:164 esančio Baltynės g. 5, Vilniaus m. (proj. Nr. 1) naudojimo būdas yra keičiamas iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą.

Planuojamos teritorijos dalyje (valstybinėje žemėje), patenkančioje į besiribojančių D kategorijos Baltynės ir Balio Šližio gatvių raudonąsias linijas, yra formuojamas 0,3835 ha ploto kitos paskirties žemės sklypas Nr. 6, kuriam yra nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas.

Likusioje planuojamos teritorijos dalyje (valstybinėje žemėje) yra projektuojami:

- Vienas kitos paskirties žemės sklypas Nr. 2 (plotas – 0,2000 ha), kuriam nustatomas prioritetas žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), bei galimi papildomi naudojimo būdai:
 - Visuomeninės paskirties teritorijos (V);
 - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - Rekreacinės teritorijos (R);
 - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);
 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
 - Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
 - Vienas kitos paskirties žemės sklypas Nr. 4 (plotas – 0,7102 ha), kuriam nustatomas prioritetas žemės naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos (V), bei galimi papildomi naudojimo būdai:
 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
 - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - Rekreacinės teritorijos (R);
 - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);
 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
 - Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- Projektuojamą sklypą Nr. 4 sudaro dvi skirtingo režimo sklypo dalys, brėžiniuose pažymėtos Nr. 4A ir Nr. 4B.
- du kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypai Nr. 3 (plotas – 0,1601 ha), Nr. 5 (plotas – 0,2089 ha).

Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 4 planuojamas perimetrinis užstatymo tipas (pr) - kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždara ar iš dalies uždara kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

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)*“.

Įgyvendinant detalų planą, atliekami suformuotų žemės sklypų kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, o specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos.

Vystant teritoriją planuojamame žemės sklype Nr. 4, kuriam nustatomas prioritetas visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdas, pagal detaliojo plano sprendinius, rengiant techninius projektus nustatyti prioritetas savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus, sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, kompleksškai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius ir su klimato kaitos padariniais susijusius uždavinius; numatyti planuojamos teritorijos gamtinės ir kultūrinės aplinkos svarbių komponentų išsaugojimą; kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią urbanistinę aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas planuojamoje teritorijoje; sudaryti sąlygas investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,3200 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (pr);
- leistinas pastatų aukštis – 25 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 70%;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – 2,70;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 3200 m².

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Projektuojamas sklypas Nr. 1 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2000 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
---	2	2000	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	G2	25	70	2,70	pr	30
		V			25	70	2,70	pr	≥15*	
		K			25	70	2,70	pr	10	
		R			25	70	2,70	pr	40	
		B			---	---	---	---	15	
		I2			---	---	---	---	---	
		E			---	---	---	---	---	

* *Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (toliau – Aprašas), visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį ir gali būti nuo 15 iki 50 % arba nuo 25 iki 60 % jeigu žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Detaliajame plane nustatomos mažiausios galimos priklausomųjų želdynų normų reikšmės, kurios turi būti tikslinamos, vadovaujantis Aprašu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų paskirtį.*

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

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), plotas - 2000 m².

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Projektuojamas sklypas Nr. 2 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.2.3. Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1601 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas 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), plotas - 1601 m².

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Projektuojamas sklypas Nr. 3 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.2.4. Sklypas Nr. 4.

Projektuojamą sklypą Nr. 4 sudaro dvi skirtingo režimo sklypo dalys, brėžiniuose pažymėtos Nr. 4A ir Nr. 4B.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,7102 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
---	4	7102	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	V	25	69	2,70	pr	≥17*
					G2	25	69	2,70	pr	32
					K	25	69	2,70	pr	12
					R	25	69	2,70	pr	42
					B	---	---	---	---	17
					I2	---	---	---	---	---
					E	---	---	---	---	---

* Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (toliau – Aprašas), visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį ir gali būti nuo 15 iki 50 % arba nuo 25 iki 60 % jeigu žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Detaliajame plane nustatomos mažiausios galimos priklausomųjų želdynų normų reikšmės, kurios turi būti tikslinamos, vadovaujantis Aprašu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų paskirtį.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

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), plotas - 7102 m².

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Projektuojamo sklypo Nr. 4 dalis Nr. 4A patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.2.4.1. Sklypo dalis Nr. 4A.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1480 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
---	4A	1480	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	V	25	30	2,70	pr	≥25*
					G2	25	30	2,70	pr	40
					K	25	30	2,70	pr	20
					R	25	30	2,70	pr	50
					B	---	---	---	---	25
					I2	---	---	---	---	---
					E	---	---	---	---	---

* *Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (toliau – Aprašas), visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį ir gali būti nuo 15 iki 50 % arba nuo 25 iki 60 % jeigu žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Detaliajame plane nustatomos mažiausios galimos priklausomųjų želdynų normų reikšmės, kurios turi būti tikslinamos, vadovaujantis Aprašu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų paskirtį.*

Sklypo dalis Nr. 4A patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.2.4.2. Sklypo dalis Nr. 4B.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,5622 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
---	4B	5622	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	V	25	80	2,70	pr	≥15*
					G2	25	80	2,70	pr	30
					K	25	80	2,70	pr	10
					R	25	80	2,70	pr	40
					B	---	---	---	---	15
					I2	---	---	---	---	---
					E	---	---	---	---	---

* *Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (toliau – Aprašas), visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį ir gali būti nuo 15 iki 50 % arba nuo 25 iki 60 % jeigu žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Detaliajame plane nustatomos mažiausios galimos priklausomųjų želdynų normų reikšmės, kurios turi būti tikslinamos, vadovaujantis Aprašu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų paskirtį.*

Sklypo dalis Nr. 4B nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.2.5. Sklypas Nr. 5.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2089 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas 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), plotas - 2089 m².

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Dalis projektuojamo sklypo dalis Nr. 5 patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.2.6. Sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,3835 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- 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 intensyvumas 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), plotas - 3835 m².

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Projektuojamas sklypas Nr. 6 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

1.3. Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai

Sklype Nr. 4 nėra numatytos tikslios planuojamų pastatų vietos, todėl yra taikomi erdvinės sąrangos kūrimo principai. Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei $1,5 \times 1 - 2 \times 1$. 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.

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo (200 m) zoną. Planuojamoje teritorijoje yra projektuojami atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypai Nr. 3 ir Nr. 5, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ar ekologinės paskirties želdynams įrengti.

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 2. 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
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	30	40	-
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams:			
	vaikų darželiams, lopšeliams;	50	60	-
	bendrojo lavinimo mokykloms	40	50	-

	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45 35	55 45	- -
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	10
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

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 esančiame privačiame žemės sklype kad. Nr. 0101/0038:164 esamų medžių nėra (vadovaujantis atlikta medžių taksacija). Likusioje planuojamos teritorijos dalyje (valstybinėje žemėje) 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, sąrašu". 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 (toliau - TP) rengimo metu. Sklypų pajungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Planuojami inžineriniai tinklai:

Vandentiekis:

Planuojami žiediniai vandentiekio tinklai, sužiedinant esamus privačius (Statytojas: UAB „
 d355 mm vandentiekio tinklus V. Pociūno g., preliminari prisijungimo vieta: x=6063554, y=577660, (nuo prisijungimo vietos iki sklypo projektuojant ne mažesnio nei d355 mm skersmens vandentiekio tinklą), su esamais d200 mm vandentiekio tinklais Pilaitės pr., preliminari prisijungimo vieta: x=6063231, y=578115, (nuo prisijungimo vietos iki sklypo projektuojant ne mažesnio nei d225 mm skersmens vandentiekio tinklą). Prijungimo vieta gali būti tikslinama rengiant TP pagal technines sąlygas.

Buitinių nuotekų šalinimas:

Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamą d1000 mm nuotekų kolektorių, esantį tarp Vakarinio Aplinkkelio ir Baltynės g., preliminari prisijungimo vieta: x=6063157, y=577592, projektuojant ne mažesnio nei d315 mm skersmens nuotekų tinklą. Prijungimo vieta gali būti tikslinama rengiant TP 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 (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Balio Šližio gatvę kertantį d1800 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas. TP būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos TP 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.

Į planuojamos teritorijos ribas patenka D kategorijos Balio Šližio gatvės (vakarinėje pusėje) ir D kategorijos Baltynės gatvės (pietinėje pusėje) atkarpos. Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje pateiktos minėtų gatvių raudonosios linijos neatitinka *Naujo Vilniaus gatvių standarto* rekomendacijose nurodytų gatvių parametrų, todėl jos yra tikslinamos. Balio Šližio gatvei yra nustatomas tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų – 15 m, o Baltynės gatvei – 14,25 m. Projektuojant gatves, rekomenduojama įvertinti Vilniaus gatvių standarto reikalavimus.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus yra numatomi iš minėtų besiribojančių gatvių. Įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos TP rengimo metu.

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“ (toliau – Reglamentas) 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 32¹ 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 TP rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. TP rengimo stadijoje įvertinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.32 punktą, numatyti kelius privažiuoti

prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus.

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 – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 150000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 30 l/s.

Lentelė 3. 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 dviejų projektuojamų gaisrinių hidrantų planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje. Atstumas, nuo planuojamų gaisrinių hidrantų iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško numatomas ne didesnis kaip 200 m.

Artimiausia yra Vilniaus APGV pirma komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, Vilnius, nutolusi ~1,2 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;

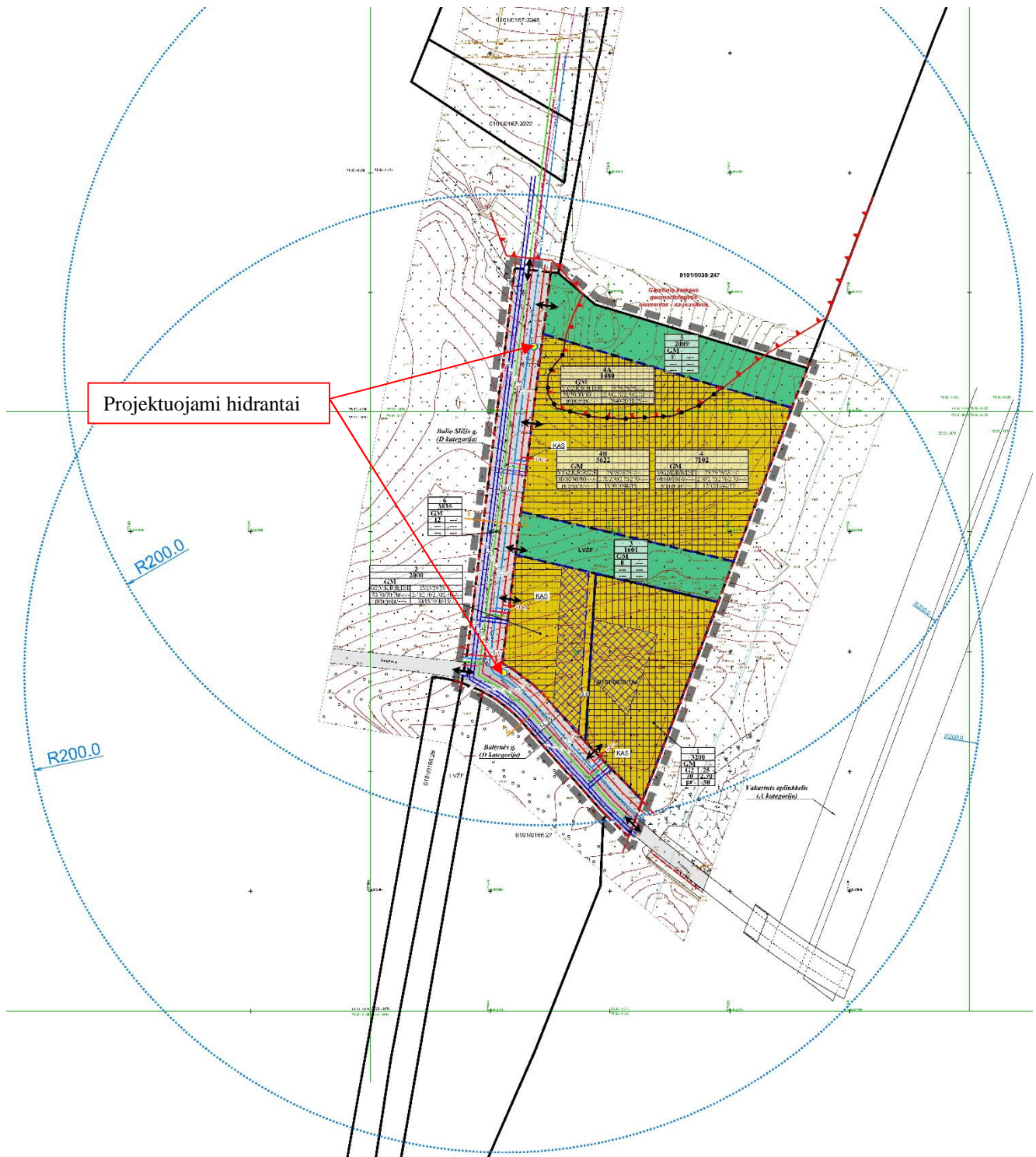
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

- 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 sukeliamą apkrovą.

- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Paveikslas 16.



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 esančiame privačiame žemės sklype kad. Nr. 0101/0038:164 esamų medžių nėra (vadovaujantis atlikta medžių taksacija). Likusioje planuojamos teritorijos dalyje (valstybinėje žemėje) 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, sąrašu". Techninio projekto metu spręsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.

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:

Planuojama teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų ribas (žr. *Paveikslas 13*).

Planuojama teritorija nepatenka į saugomų gamtos vertybių teritorijas.

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 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 priemonės:

- 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 nekeltų 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 priemonės 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_{dienos} , 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

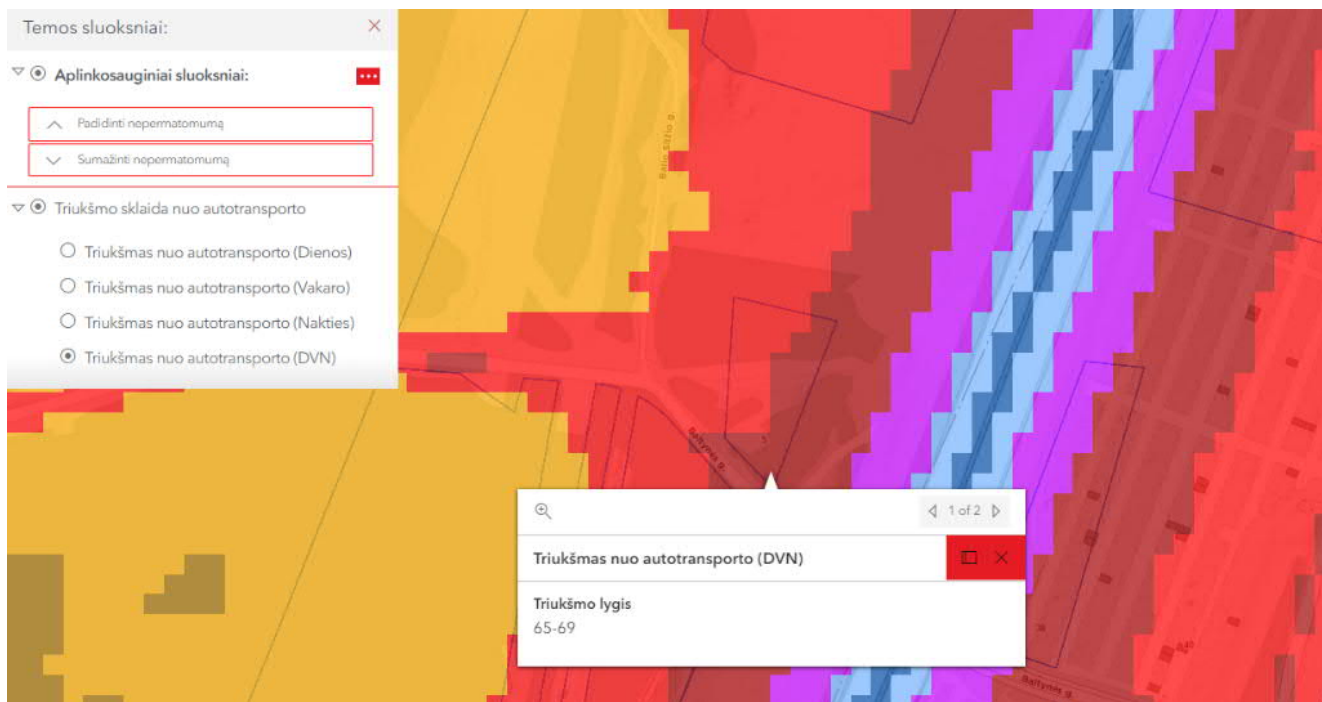
* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienes}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio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

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

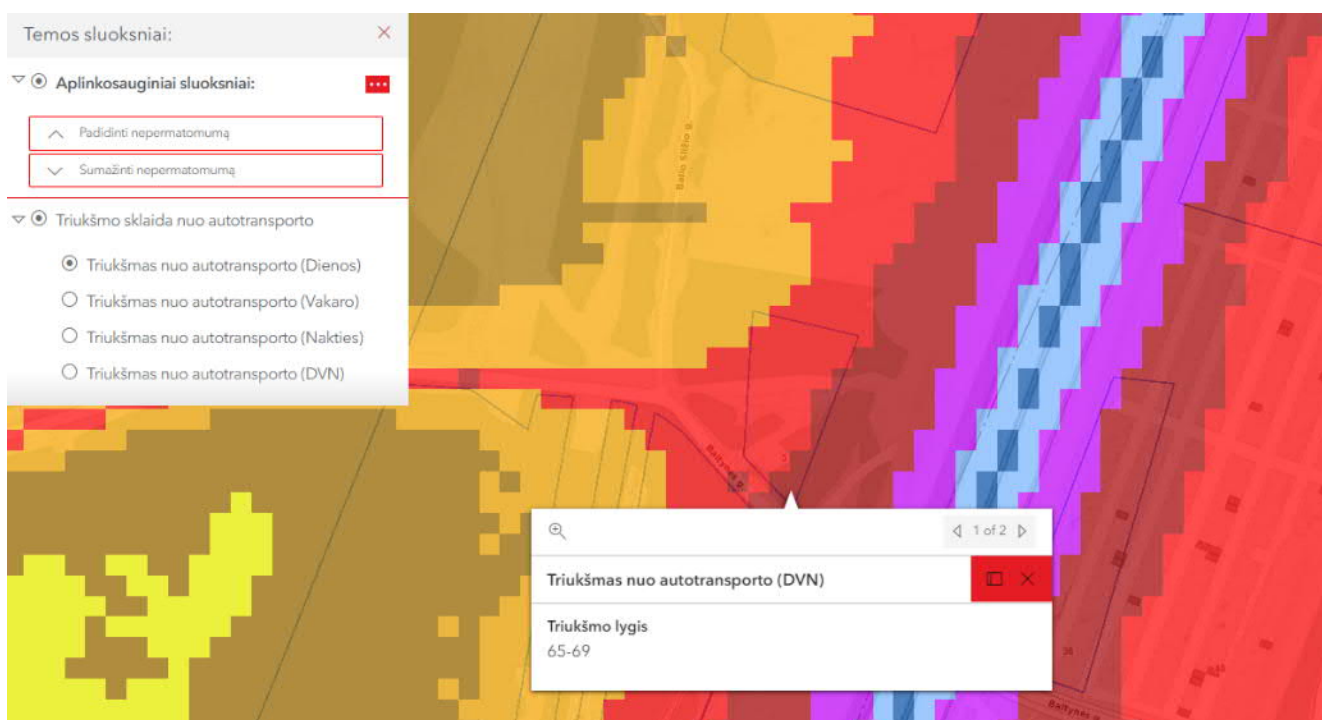
Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L_{dvn} , dBA	L_{dienes} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų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

Didžiausias triukšmo taršos šaltinis yra Vakarinio aplinkkelio gatvė, esanti rytinėje planuojamos teritorijos pusėje. Pagal pateikiamus Vilniaus plano matavimus, esamas didžiausias teritorijoje dominuojantis transporto keliamas triukšmas svyruoja nuo 55 iki 64 dBA (DVN), o rytiniame planuojamos teritorijos pakraštyje, esančiame arčiausiai Vakarinio aplinkkelio gatvės - svyruoja nuo 65 iki 69 dBA (DVN) (žr. *Paveikslas 17*). Didžiausias triukšmo lygis yra dienos metu (žr. *Paveikslas 18*).

Paveikslas 17.



Paveikslas 18.



Rengiant pastatų 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 važiuojančių Vakariiniu aplinkkeliu. Siūloma palei aplinkelį formuoti želdynus, kurie yra puiki triukšmą mažinanti priemonė. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – transporto srautų perskirstymas,

tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvartos 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 teritorijoje ir jos prieigose fiksuojamą aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis (KD₁₀ ir KD_{2,5}) ir ozonu dydžius, galima teigti, kad planuojama teritorija ir mažai paveikta arba visai nepaveikta teršalų. Kaip minėta, 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.)