

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

Detalusis planas  
PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALUSIS PLANAS

Zonos Nr.	I.	II.	III.	IV.
Aukštu sk.	1-5	1-3	1-2	3-5
Aukštis, m	-	-	-	-
Užstatymo intensyvumas	1.6	-	-	-
Užstatymo tankumas	60	-	-	-

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. 55197  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
SKLYPŲ (KADASTRO NR. 0101/ 0167:1154 IR NR. 0101/ 0167:1097) PLYTINĖS KAIME DETALUSIS PLANAS

Zonos Nr.	I.	II.	III.
Aukštu sk.	1-4	1-3	1-2
Aukštis, m	16	12	10
Užstatymo intensyvumas	0.8	0.4	0.4
Užstatymo tankumas	50	30	25

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. 3210  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
SKLYPŲ PILIAVOS G. 2 (KAD. NR. 0101/ 0167:38), VARNĖS G. 15 (KAD. NR. 0101/ 0167:1242), PLYTINĖS K., (KAD. NR. 0101/ 0167:1240), DETALUSIS PLANAS

Zonos Nr.	I.	II.	III.
Aukštu sk.	1-3	1-3	1-2
Aukštis, m	12	10	8.5
Užstatymo intensyvumas	0.4	0.4	0.2
Užstatymo tankumas	60	30	20

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. 78804  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
SKLYPO, SMALINĖS K. (KAD. NR. 0101/ 0167:1265), DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBŲ KOREGAVIMAS

Zonos Nr.	I.	II.	III.
Aukštu sk.	1-10	1-10	1-6
Aukštis, m	34	34	22
Užstatymo intensyvumas	2.4	1.8	1.6
Užstatymo tankumas	80	45	40

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. 55834  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
PLAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 649 (KARALIAUČIAUS G. 26, KAD. NR. 0101/ 0167:2774) SPRENDINIŲ

Aukštu sk.	5
Aukštis, m	15
Užstatymo intensyvumas	2
Užstatymo tankumas	40

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. 79946  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
ŽEMĖS SKLYPŲ PLIAVOS G. 2 (KAD. NR. 0101/ 0167:38), VARNĖS G. 15 (KAD. NR. 0101/ 0167:1242) IR SKLYPO (KAD. NR. 0101/ 0167:1240) DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 4, 5, 6, 7 UŽSTATYMO ZONOS IR RIBŲ KOREGAVIMAS

Aukštu sk.	1-3
Aukštis, m	10
Užstatymo intensyvumas	0.4
Užstatymo tankumas	25

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. -  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
SKLYPŲ (KADASTRO NR. 0101/ 0167:1154 IR NR. 0101/ 0167:1097) DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA (NAUJAI FORMUOJAMI SERVITUTAI IR STATYBOS ZONOS KEITIMAS BRETKŪNO G. 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 46, 48 IR PILIAVOS G. 21, 23, 25, 27, 29.

Aukštu sk.	3
Aukštis, m	12
Užstatymo intensyvumas	0.4
Užstatymo tankumas	30

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. -  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 0101/ 0167:2245) FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

Aukštu sk.	-
Aukštis, m	-
Užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tankumas	-

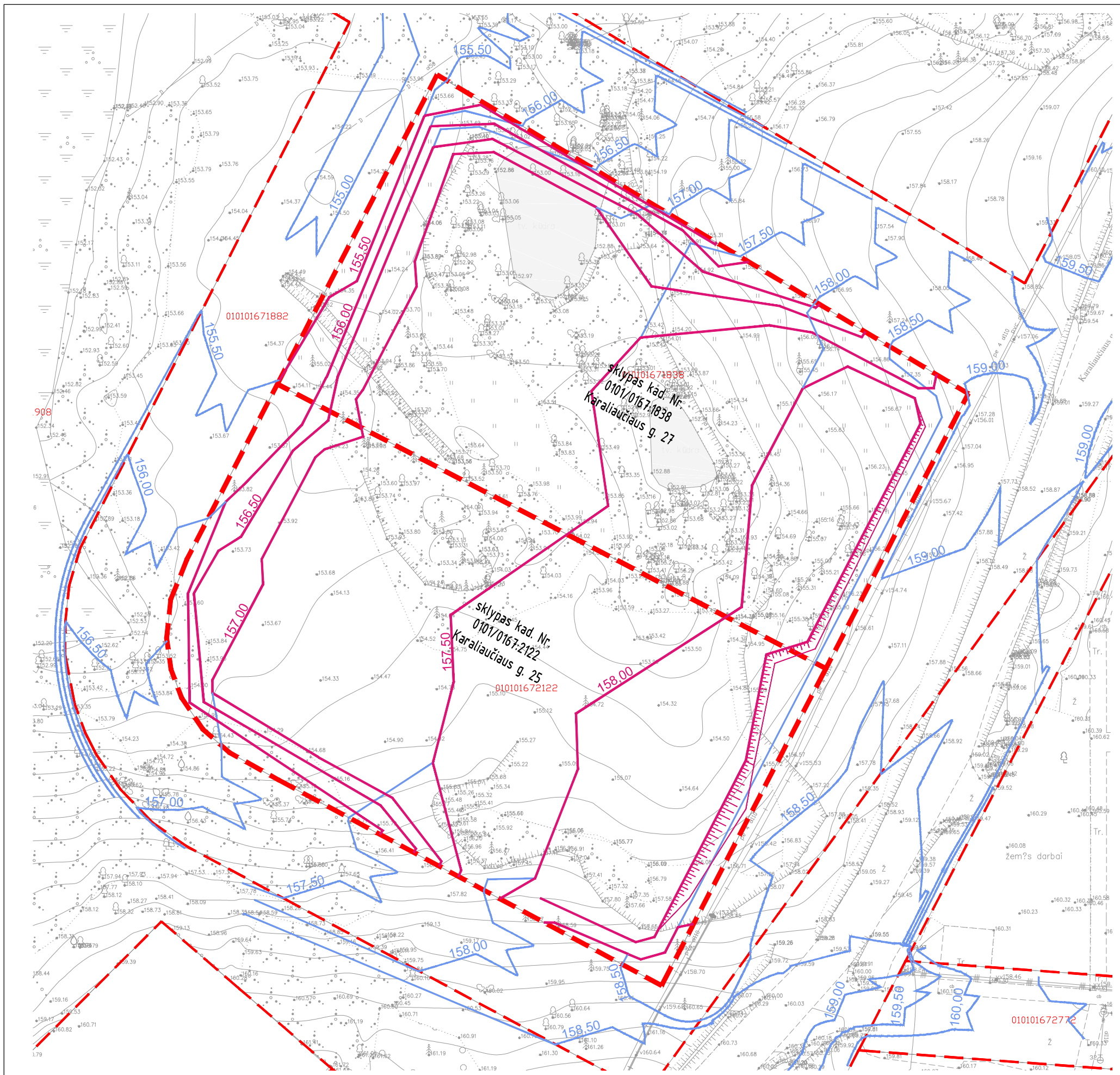
Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. -  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

Detalusis planas  
ŽEMĖS SKLYPO SMALINĖS G. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

Aukštu sk.	-
Aukštis, m	-
Užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tankumas	-

Teritorijos tipas  
Galiojimo teritorija  
Valstybinio registro Nr. -  
Etapas  
Patvirtintos galiojimo ribos

- Privatūs sklypai
- kiti detalieji planai



Sutartiniai žymėjimai

- Sklypu, kuriuose numatyti žemės paviršiaus koregavimo sprendiniai ribos
- Gretimų sklypų riba
- Žemės paviršiaus koregavimo sprendiniais numatytos altitudės
- Perspektyvines altitudes, kituose gretimuose sklypuose

Pastabos

1. Įgyvendinant žemės paviršiaus tikslinimo darbus, nustumti derlingą žemės substrato sluoksnį, pakoreguoti paviršių. Jį paaugštinti piltiniu žvyrinio smėlio pasluoksniu. Atlikus lyginimo darbus suformuoti reikiamo storio pasluoksnių želdiniams;
2. Šiuo projektu numatytas žemės reljefo koregavimas tik sklypo ribose (žemės darbu nevykdytą tinklų apsaugos zonoje);
3. Už sklypo ribų numatyti žemės paviršiaus tikslinimo sprendiniai bus detalizuojami (projektuojami) įgyvendinant askirus Karaliaučiaus, Vištyčio, J. Bretkūno gatvių statybos ir/ar rekonstravimo projektus;

Kordinacinė sistema: LKS-1994		Pašalinis Nr. 310898		TOPD sutelktas unikalus numeris: 13:21:6367						
Atskaičių sistema: LAS97										
PAREIGOS	PAVARDĖ					PARAŠAS				
Direktorius	G. Spilys									
Matavimų kvalifikacijos patvirtinimo Nr. 13/2012/222						MB "KADASTRIŲ TAIKINIAI LT" Iš: 300572867, Laukėjų pr. 60-190, Vilnius Tel. 8 (629) 4139, E.P. info@kadastriniai.lt				
Geodėzinio kvalifikacijos patvirtinimo Nr. 13/2012/222						Objektas: Vilniaus m. Karaliaučiaus g.				
Matavė			G. Spilys							
Geodėzinio kvalifikacijos patvirtinimo Nr. 13/2012/222			BŖEZINYS							
UZSAKOVAS			Topografinė nuotrauka							
			Objekto Nr.:							
			Mastelis							
			Lapų sk. / Nr.							
			Data							

Sutartiniai žymėjimai

- Sklypu, kuriuose numatyti žemės paviršiaus koregavimo sprendiniai ribos
- Greitimo sklypu riba
- Statinių statybos zona
- Užstatymo zona (požeminis ar antžeminis užstatymas)
- Antžeminis užstatymas
- Žemės paviršiaus koregavimo sprendimais numatytos altitudės
- Perspektyvines altitudės, kituose greitimuose sklypuose

172,70 Žemės sklypo paviršiaus altitudės

$\frac{[3]}{142,00}$  UŽSTATYMO DALIES NUMERIS

UŽSTATYMO DALIES VIDUTINĖ ALT.

Pagrindiniai objektų rodikliai

	I objektas	II objektas	III objektas	IV objektas
Užstatymo zonos vidutinė žemės paviršiaus alt.	158,06 m	157,22 m	158,04 m	157,22 m
Absoliuti galima altitudė (pagal DP)	171,20 m	171,20 m	171,20 m	171,20 m
Maksimalus galimas aukštis (atsižvelgiant į DP nurodytą absoliutią galima altitudę ir nustatytą užstatymo zonos altitudę)	13,14 m	13,98 m	13,16 m	13,98 m

Projektuojamų objektų rodikliai (nurodant atskirai stovinius pastatus)

	I objektas	II objektas	III objektas	IV objektas
projektuojamo objekto nulinė alt.	158,15 m	157,40 m	158,15 m	157,40 m
projektuojamo objekto aukštis nuo nulinės alt.	13,05 m	13,05 m	13,05 m	13,05 m
projektuojamo objekto viršaus absoliuti alt.	171,20 m	170,45 m	171,20 m	170,45 m
projektuojamo objekto aukštis nuo vidutinės to objekto užstatymo zonos vidutinės alt.	13,14 m	13,23 m	13,16 m	13,23 m



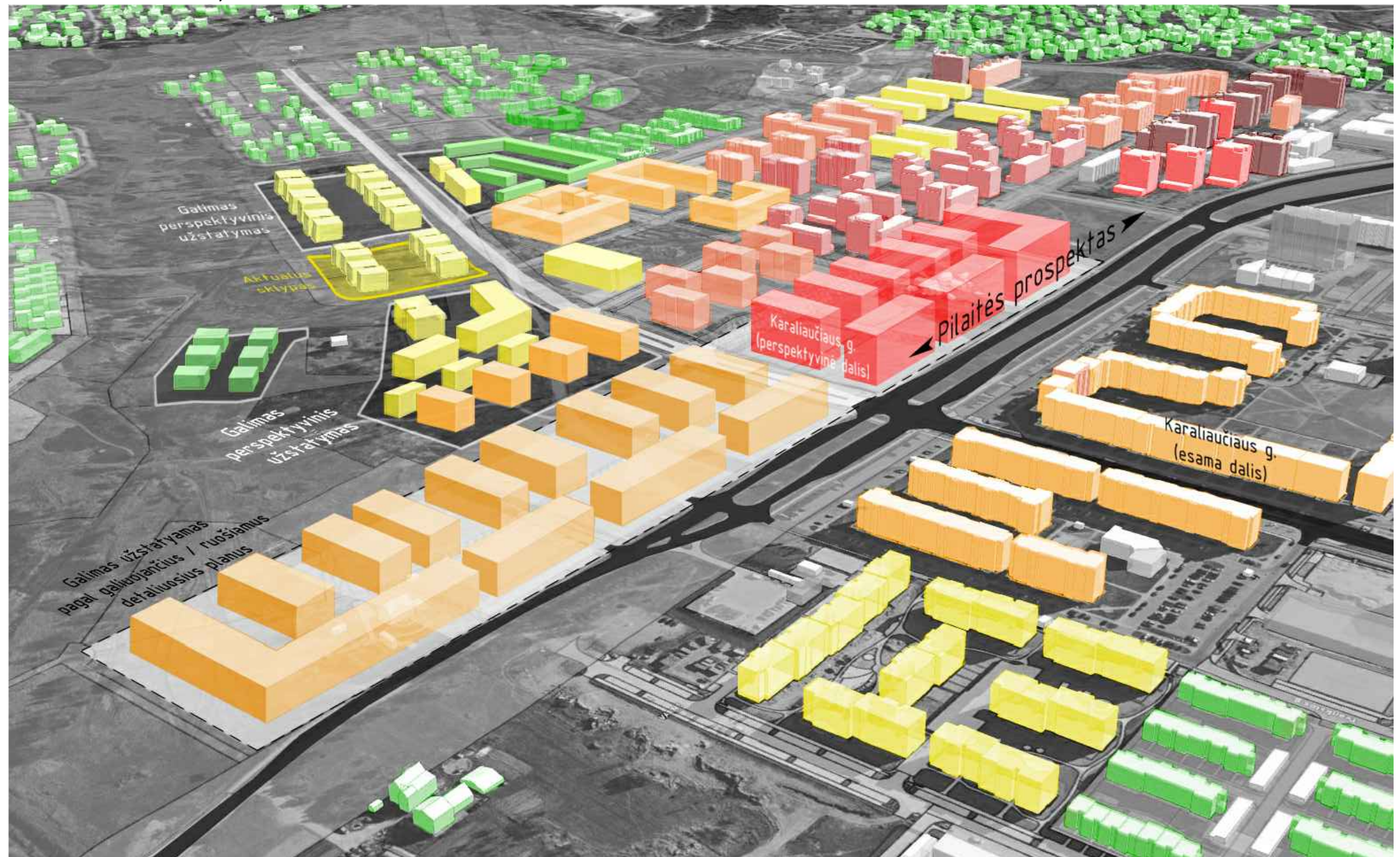
Paraiškės Nr. 310898 TOPD sutelktas unikalus numeris 13.21.6367

Koordinatų sistema: LKS-1994  
Aukščių sistema: LAS07

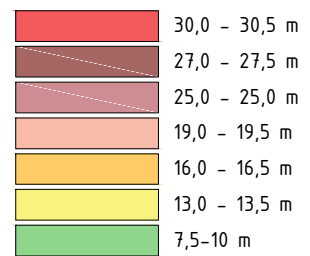
PARBŪDOS	PAVARDE	PADAIS	
Direktorius	G. Špinkys		
Matavimų kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2010/030 C			
Geodezinio kvifikacijos pažymėjimo Nr. 2011/032			
Miesto			
Geodezinio kvalifikacijos pažymėjimo Nr. KALVIUS			
UŽSAKOVAS	BREŽINYS	Topografinė anotacija	
	Objekto Nr.	Alinotai	Logų at. Nr.
			Data

MB "KADASTRIŲ ALI" JK 30572867, Loivies pr. 60-103, Vilnius  
Tel. 8 020 31130, El.P. info@kadastrai.lt

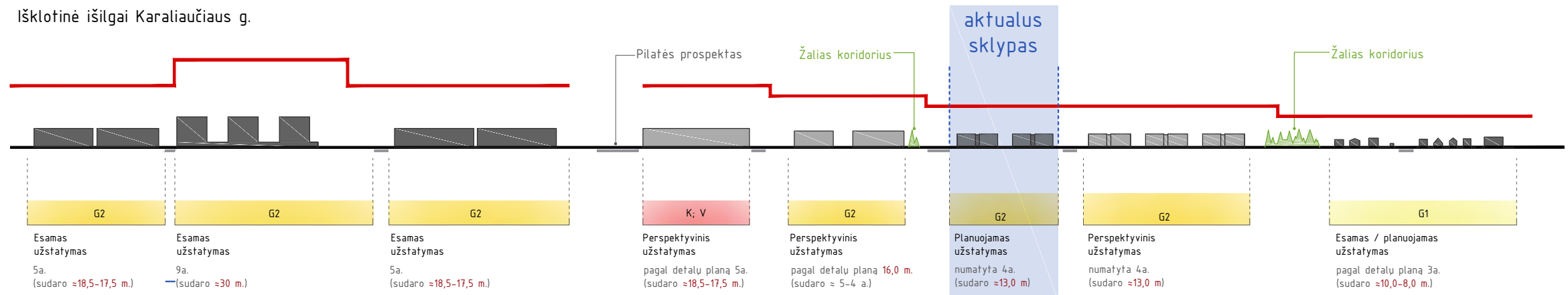
Pilaitės šiaurinės dalies 3D užstatymo schema



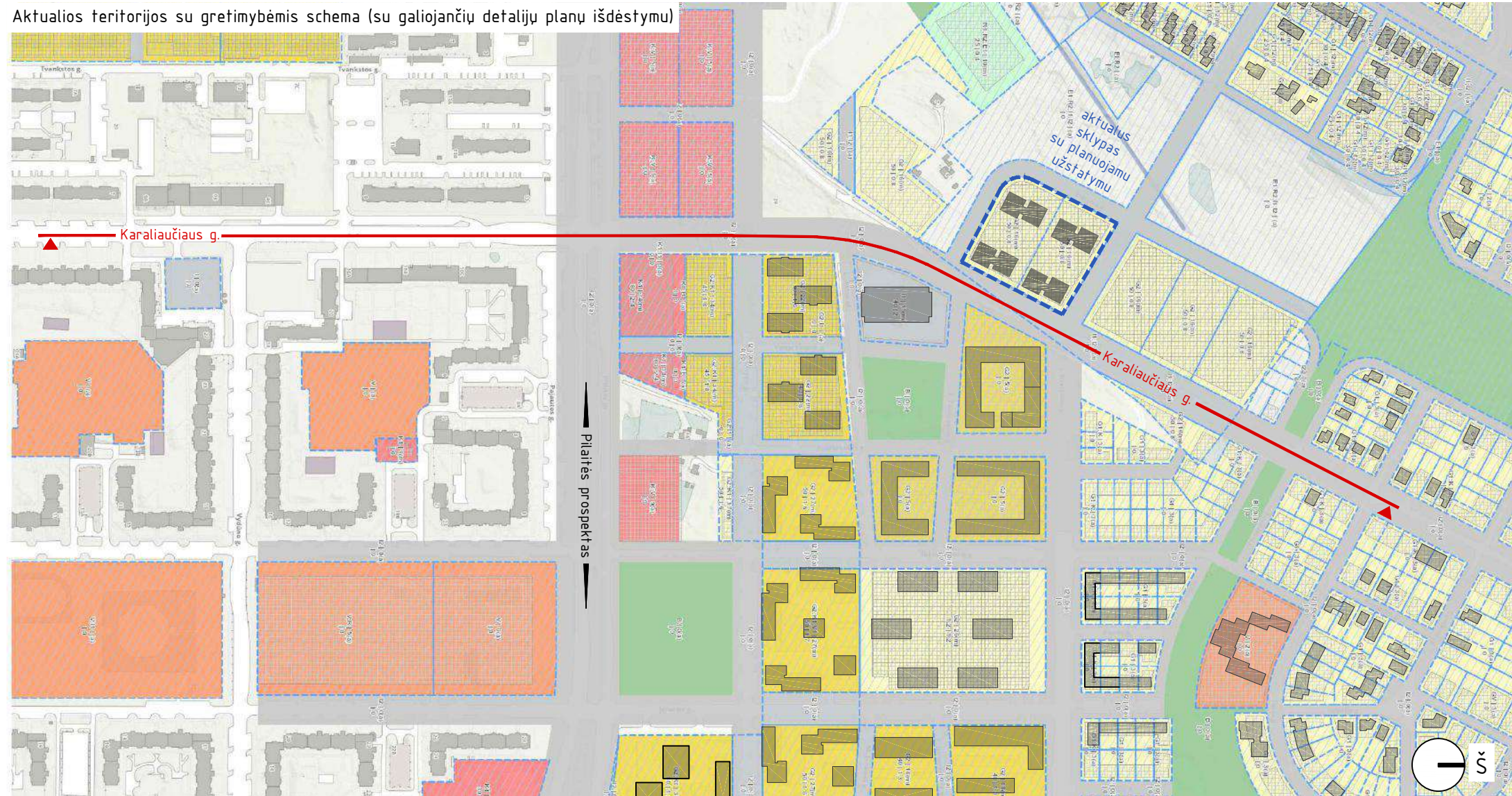
Statinių aukštingumas



Išklotinė išilgai Karaliaučiaus g.

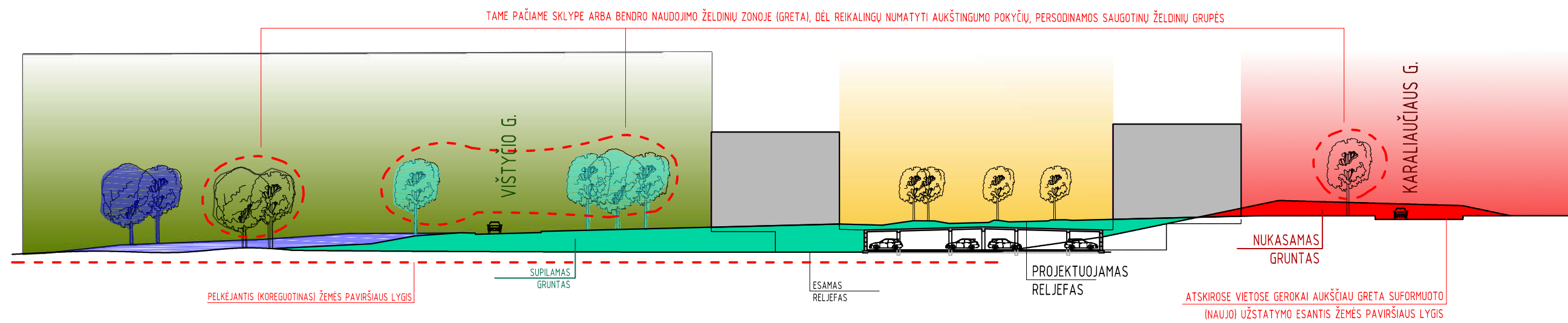
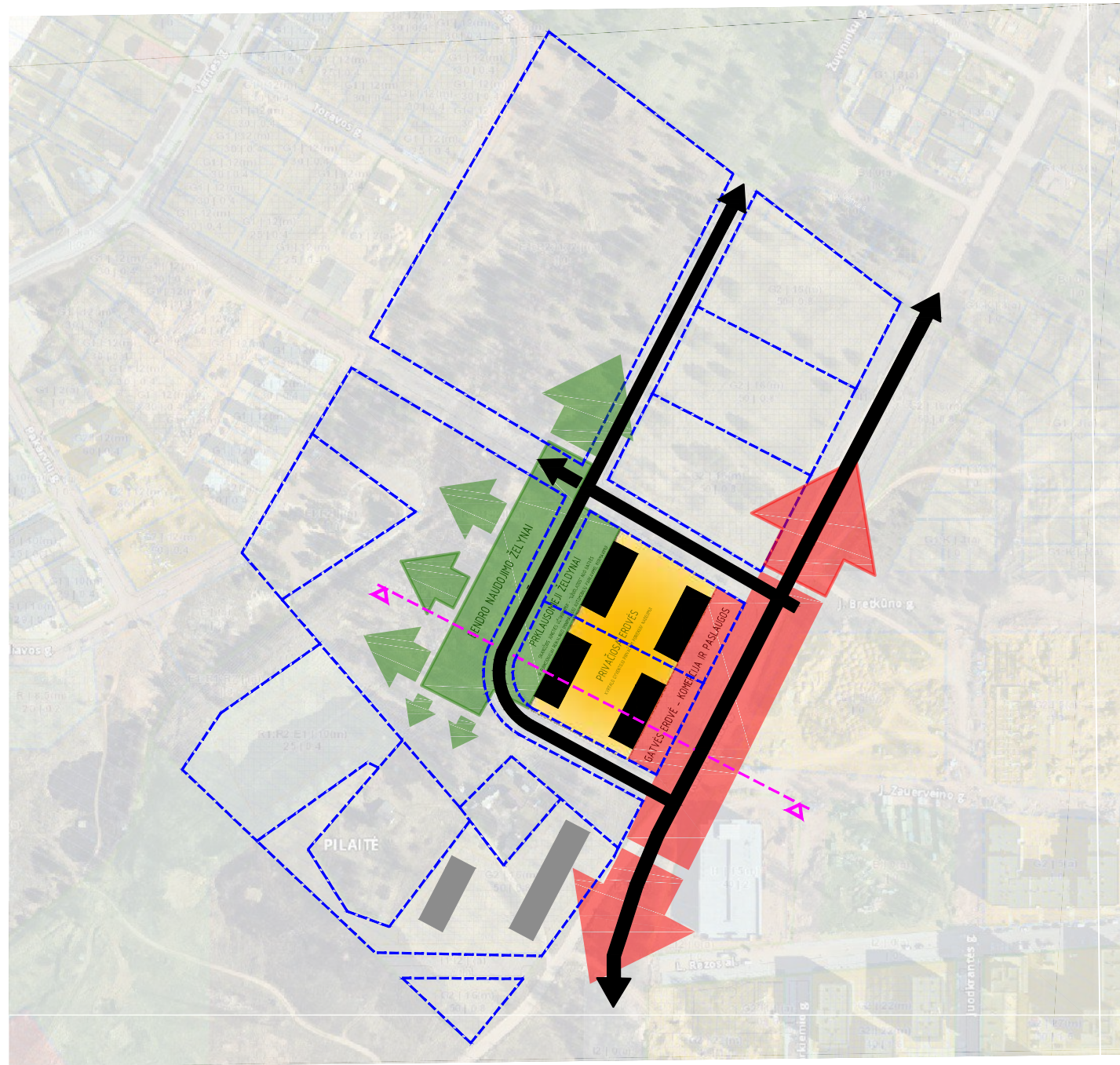


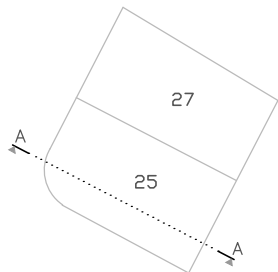
Aktualios teritorijos su gretimbėmis schema (su galiojančių detalijų planų išdėstymu)



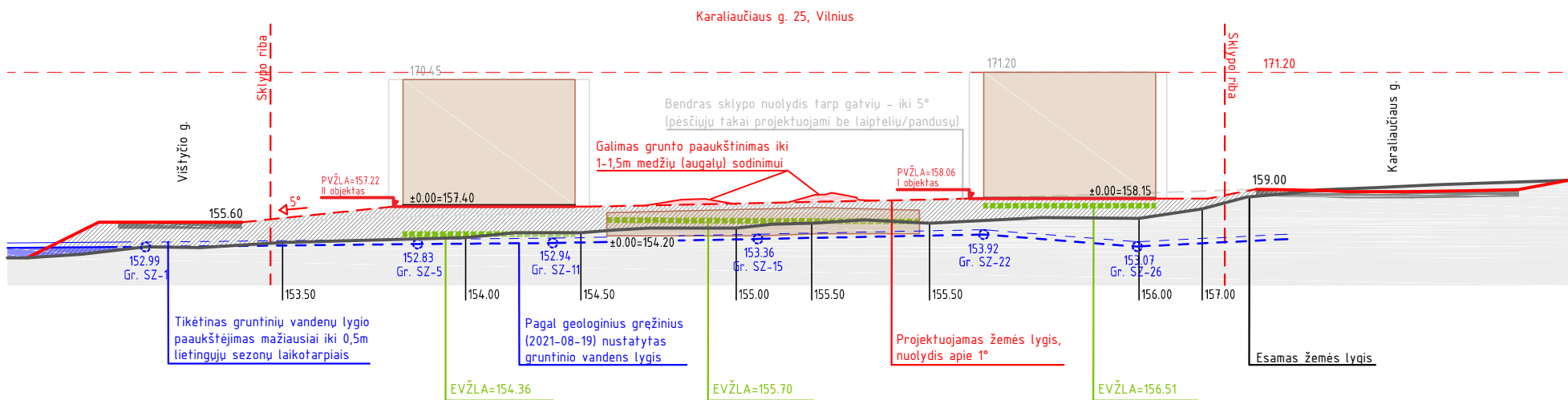
Pilaitėi būdingi nuoseklūs (nedinamiški ir nedažnai kintantys) aukščių pokyčiai išklotinėse







Sklypai Karaliaučiaus g. 25, 27 Vilnius



### Pjūvis A-A

EVŽLA - Esama (statybos projektu numatyta koreguoti) vidutinė žemės lygio altitudė

PVŽLA - Projektuojama (patikslinus žemės paviršius prilygintina esamai) vidutinė žemės lygio altitudė kiekvieno atskiro statinio statinių statybos zonoje

- Projektuojami požeminiai ir antžeminiai statiniai

Gr. SZ-5 - Geologinio gręžinio numeris



Kvartalas ties M. Mažvydo g.



Kvartalas ties M. Mažvydo g.



I. Kanto g. 23



Kvartalas tarp Jsrutės ir Tolminkiemio gatvių



Kvartalas ties M. Mažvydo g.



Tvanktos g. 13



Kvartalas ties M. Mažvydo g.



Karaliaučiaus g. 16, 20



Jsrutės g.



I. Simonatytės g. 2, 2A

prieigose esančio užstatymo fotofiksacijos

Šiuo statybos etapu ketinami įgyvendinti sprendiniai

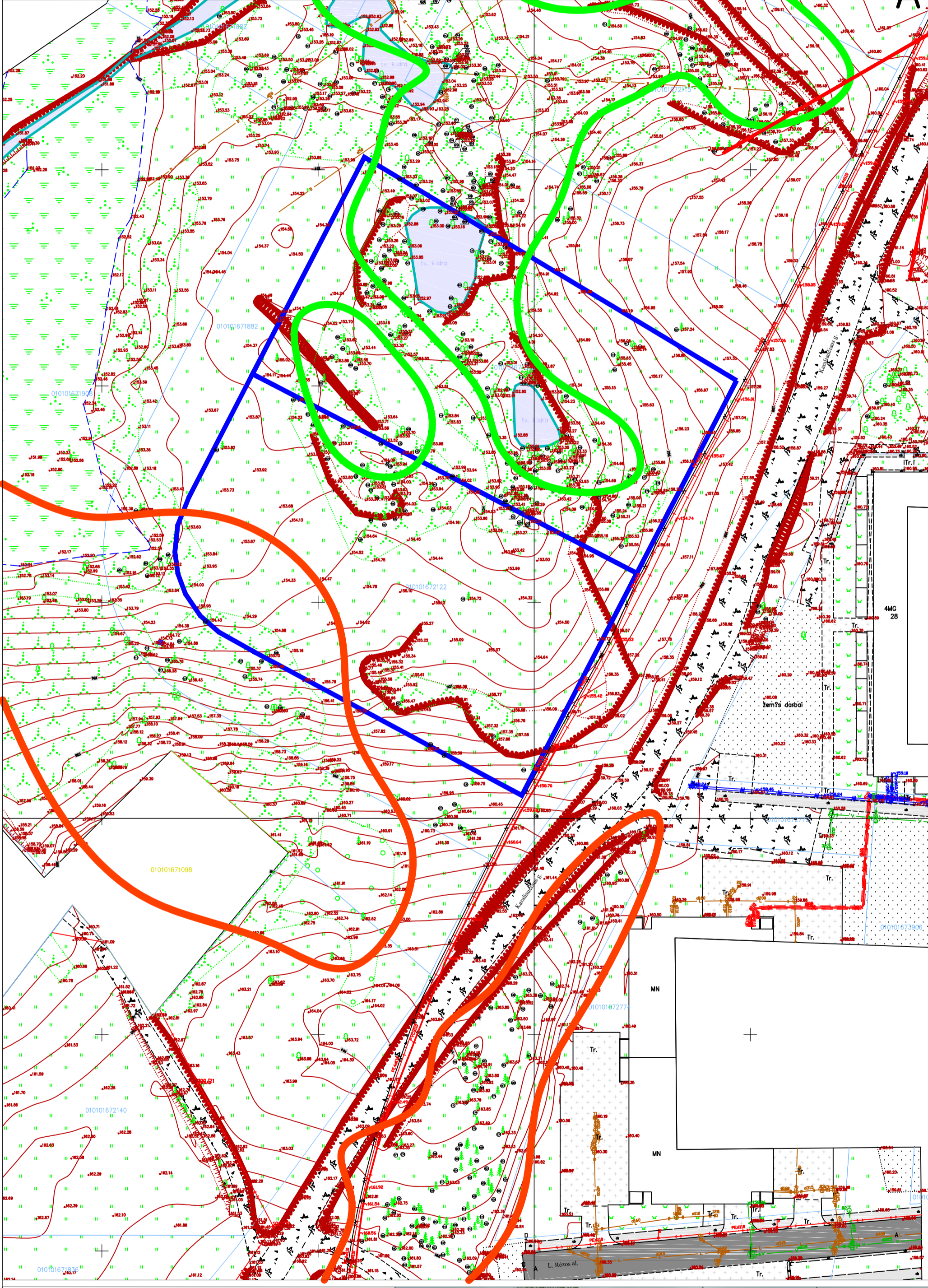
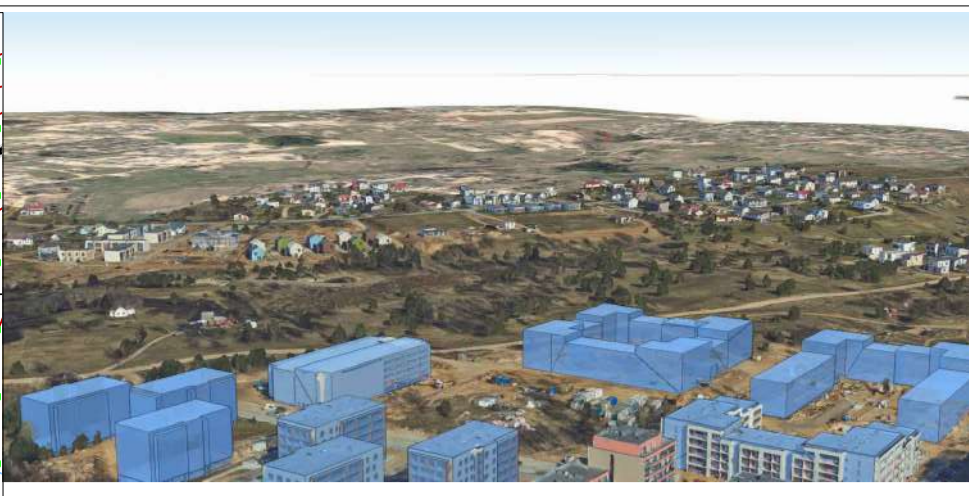
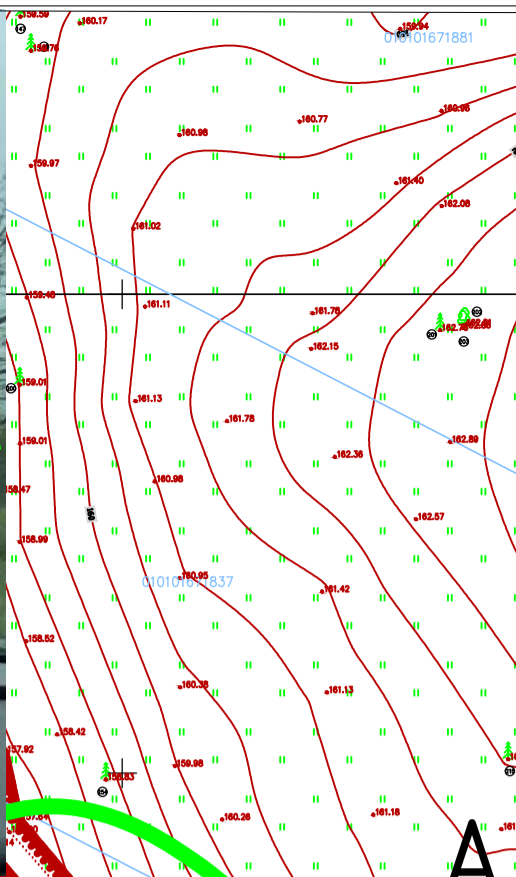


Sekančiu statybos etapu gretimoje teritorijoje ketinami įgyvendinti sprendiniai



projektuojami pastatai

Vaizdas iš taško A



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Labai drėgnuose gruntuose augantys beržynai
- Viršukalnėje augantis spygliuočių masyvas
- ▨ Labai drėgnuose gruntuose augantys beržynai
- ▨ Viršukalnėje augantis spygliuočių masyvas



Sutartiniai ženklai:

### Ikimokyklinio ugdymo įstaigos

Ikimokyklinio ugdymo įstaigos

● Valstybinės įstaigos

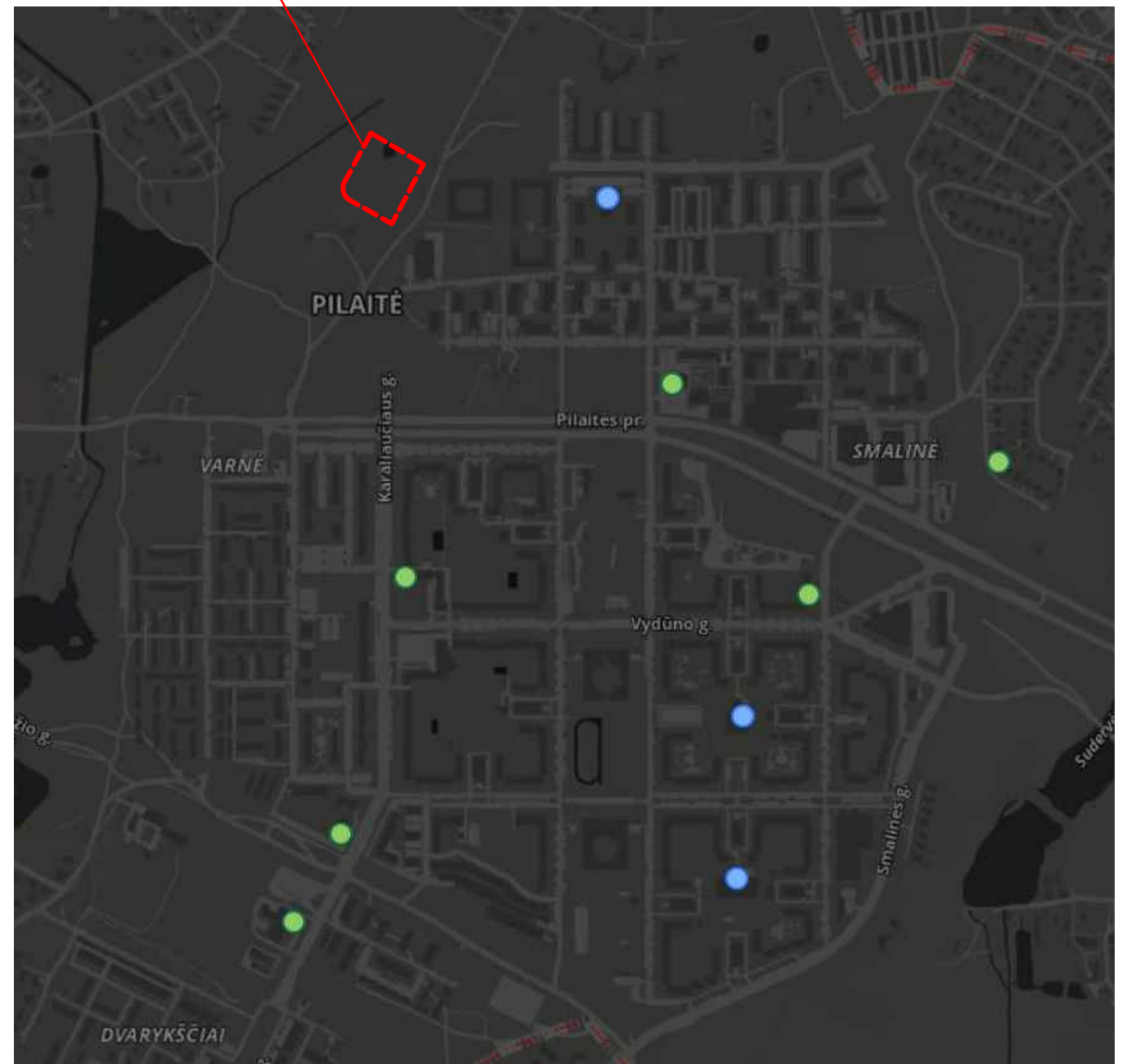
● Privačios įstaigos

Seniūnijos



Bendrai Pilaitėje esančių ikimokyklinio ugdymo įstaigų kiekis - 27 vnt.

Projekto teritorija



Netoli projekto teritorijos išsidėsčiusios ikimokyklinio ugdymo įstaigos

Sutartiniai ženklai:

Mokyklos

- Lietuvių kalba
- Rusų kalba
- Lenkų kalba
- Rusų / Lenkų kalba
- Kitos kalbos
- Nevalstybinės bendrojo ugdymo įstaigos
- ▲ Specialiosios mokyklos

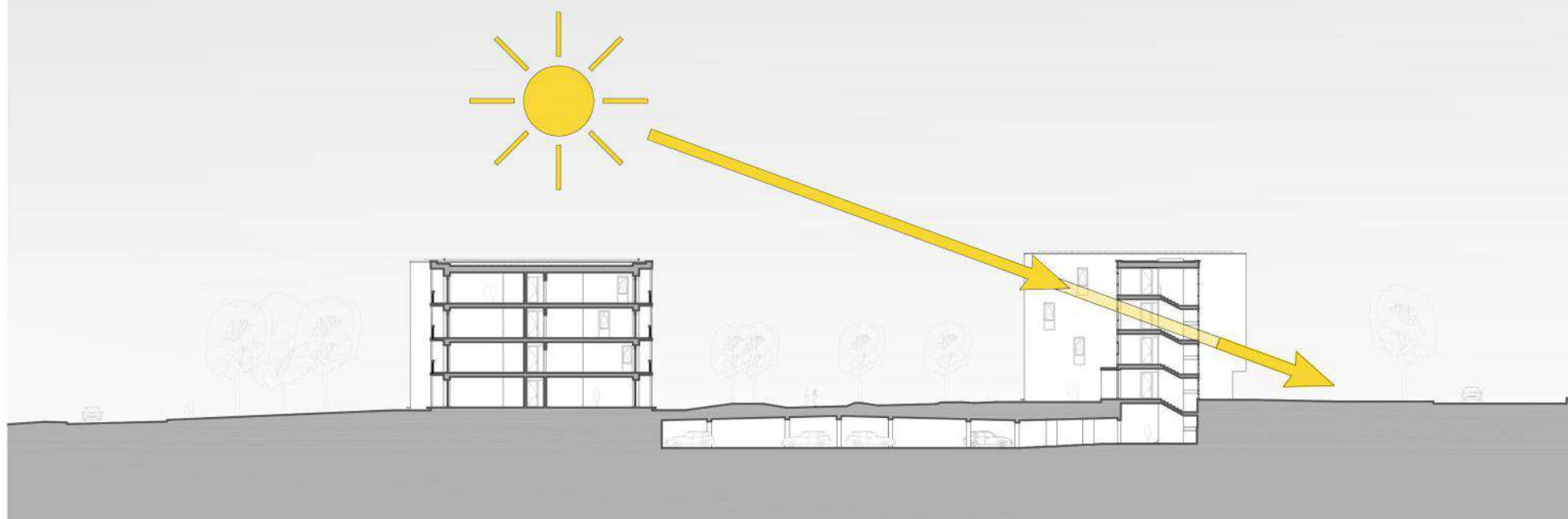


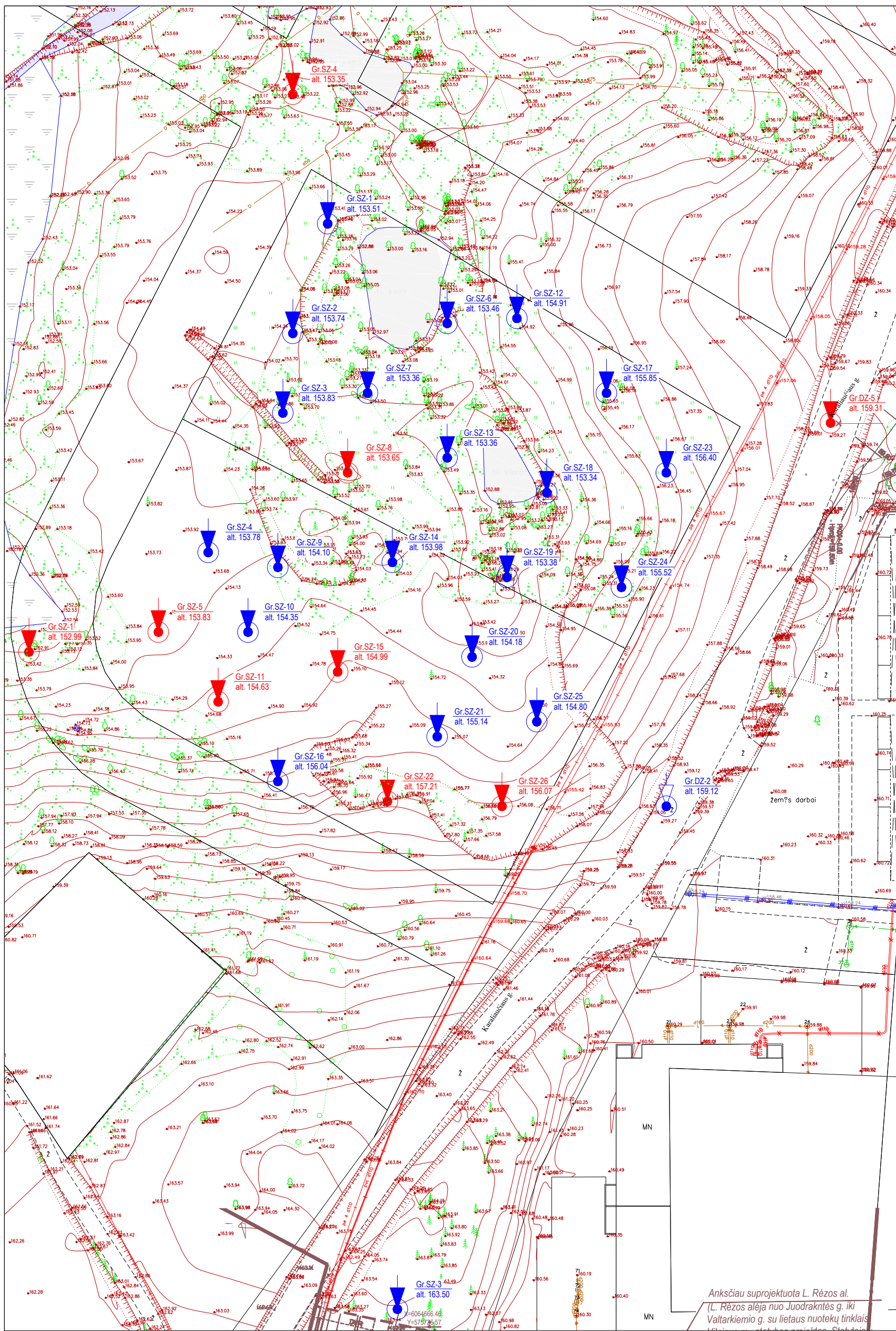
Arčiausiai teritorijos esanti mokykla - 1km atstumu



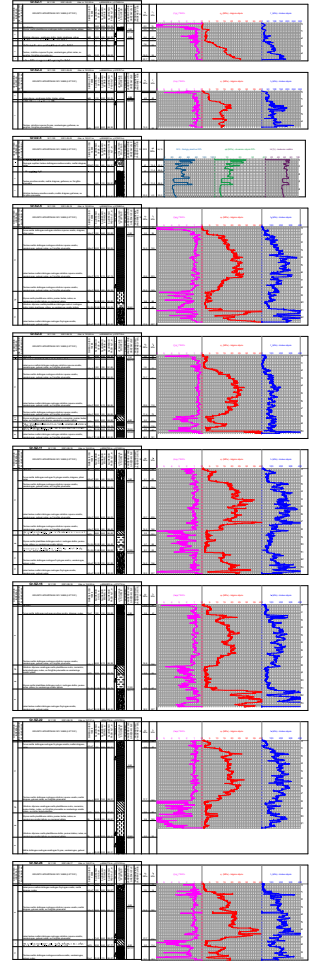
Netoli projekto teritorijos išsidėsčiusios mokyklos

Skaidriu stiklu stiklinta (prašviečiama/ praregima) laiptinės tūrio dalis- Erdvinio komforto pastato viduje sukūrimui ir dviejų atskirų turinių kompozicijos paryškkinimui.







Gręžinių aprašymas



**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

-  Aktualūs pļūvyje nurodyti geologijos duomenys
-  Kiti geologijos duomenys



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
TARYBA**

**SPRENDIMAS**

**DĖL SKLYPŲ (KADASTRO NR. 0101/0167:1154 IR NR. 0101/0167:1097) PLYTINĖS  
KAIME DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO**

2013 m. liepos 24 d. Nr. 1-1377

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 24 d. sprendimą Nr. 1-1823 „Dėl paramos socialinės infrastruktūros plėtrai dydžių ir Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai teikimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

1. Patvirtinti sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime, Pilaitės seniūnijoje, detalųjį planą ir jo sprendinius (pagal pridedamą brėžinį).

2. Įgalioti Teisės departamento Sutarčių skyriaus vedėją teisės aktų nustatyta tvarka pasirašyti su asmenimis, nusprendusiais suteikti paramą, pagrindinę paramos sutartį dėl infrastruktūros teritorijos įrengimo ir nurodytų pridedamame brėžinyje sklypų Nr. 47 ir Nr. 58 perdavimo Savivaldybės nuosavybėn.

3. Siūlyti Miesto plėtros departamentui išduoti statybą leidžiantį dokumentą statytojui (detaliojo plano įgyvendintojui) pasirašius paramos sutartį dėl socialinės infrastruktūros plėtros ir specialiuosius architektūrinius reikalavimus pasirašius 2 punkte nurodytą pagrindinę paramos sutartį dėl infrastruktūros teritorijų įrengimo ir perdavimo Savivaldybės nuosavybėn.

4. Nustatyti, kad:

4.1. sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime, Pilaitės seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniai keičia Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528, sprendinius sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097);

4.2. planavimo organizatorius patvirtintą detalųjį planą nustatyta tvarka per 15 dienų turi įregistruoti Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre;

4.3. sklypų ribos ir plotai gali būti tikslinami atlikus tiksliuosius geodezinius matavimus;

4.4. sklypų užstatymas galimas tik įrengus inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūrą, numatytą detalajame plane;

4.5. už šio sprendimo vykdymą yra atsakingas Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo skyriaus vedėjas.

Meras



A Z



<b>UAB „SOSTINĖS STUDIJA“</b>	PROJEKTO NR.	STADIJA	TOMAS	METAI
	DP-SS/09	.	1	2011

**SKLYPŲ (kad. Nr.0101/0167:1154 IR Nr.0101/0167:1097) PLYTINĖS K.,  
PILAITĖS SEN., VILNIAUS m., DETALUSIS PLANAS, KEIČIANTIS  
PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO  
SPRENDINIUS ŽEMĖS SKLYPUOSE (KAD. Nr.0101/0167:1154 IR  
Nr.0101/0167:1097).**

<b>PAREIGOS</b>	<b>PAVARDĖ</b>	<b>PARŠAS</b>
PROJEKTO VADOVĖ KV. ATESTATAS NR.A1682	A K	



Suinteresuotiems asmenims

2013-01-04 Nr. 530-13-1

### Dėl leidimo rengti detalųjį planą, padalijant įkeistą žemės sklypą

AB DNB bankas (toliau – Bankas), neprieštaruja, kad užtikrinant [redacted] prievolių pagal [redacted] d. Kreditavimo sutartį [redacted] su visais pakeitimais ir papildymais (toliau – Kreditavimo sutartis), įvykdymą Bankui hipotekos lakštu, identifikavimo kodas [redacted] įkeisto UAB „PL Investicija“, į.k. 301794748, nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, unikalus numeris 4400-0025-9990, adresu Plytinės k. Vilnius, būtų rengiamas detalusis planas, kurio tikslas būtų pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį iš „ūkio“ į „gyvenamosios“, į „susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros“, į „atskirųjų želdynų“ numatant gyvenamosios teritorijos būdą, daugiabučio gyvenamojo pastato statybos pobūdį, inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių pobūdį, želdynų plėtojimą ir padalinti Bankui įkeistą žemės sklypą į atskirus turtinius vienetus, suformuojant atskirus žemės sklypus ir jiems suteikiant atskirus unikalius numerius bei/ar adresus. Visi padaryti pakeitimai turi būti registruojami Nekilnojamojo turto registre UAB „PL Investicija“, į.k. 301794748, vardu.

Padaryti pakeitimai turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir šį faktą patvirtinantys dokumentai pateikti Bankui. Kredito gavėjai turi apmokėti visas išlaidas, susijusias atitinkamų pakeitimų hipotekos lakštuose/sutartyse padarymu ir jų užregistravimu. Kredito gavėjas įsipareigoja užtikrinti, kad įsipareigojimų pagal Kreditavimo sutartį, įvykdymui pateiktos užtikrinimo priemonės ir toliau galiojantys pagal Kreditavimo sutartyje nustatytas sąlygas.

Šis sutikimas nereiškia, kad Bankas atsisako ar prisiima įsipareigojimus ateityje atsisakyti aukščiau nurodyto turto hipotekos Banko naudai.

Finansų konsultantė



Jos [redacted]

AB DNB bankas

Įprastinis adresas: Naugardų Vokietų  
Banko būstinė, Vilnius

Įprastinis telefonas:  
Klaipėda: +370 8 610 0000  
El. paštas: dnb@dnb.lt, www.dnb.lt

Banko pagrindinis telefonas: +370 8 610 0000  
Darbo dienų, savaitgalio ir šventėse  
Jūs galite rasti mūsų internete

TVIRTINU  
 Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos  
 valstybinės priežiūros skyriaus vedėjas  
 [Signature]  
 2012 m. [Signature] 07 05

**TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO  
 PATIKRINIMO AKTAS Nr. TP1 - 1339**

Tikrinanti institucija - Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius.

Tikrinamasis dokumentas - Projektas „Žemės sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir kad. Nr. 0101/0167:1097), esančių Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detalusis planas, keičiantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir kad. Nr. 0101/0167:1097)“.

Planavimo organizatorius - UAB „Modernus būstas“, Tauro g. 5-302, Vilniaus m., UAB „PL investicija“, H [Redacted]

Plano rengėjas - UAB „Sostinės studija“, Vaidilutės g. 14-4, Vilnius. PV Ar F atestato Nr. A 1682.

Tikrinti pateiktų dokumentų sąrašas: Detaliojo plano aiškinamasis raštas, brėžiniai, viešo svarstymo su visuomene ataskaita, procedūrų ir papildomi dokumentai.

Patikrinimo apibendrinimas - Projekto rengimo, derinimo ir viešumą užtikrinančių procedūrų bei teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų esminių trūkumų nenustatyta.

Patikrinimo išvada – Teigiama  
 Siūlymas

tvirtinančiai institucijai - Projektą „Žemės sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir kad. Nr. 0101/0167:1097), esančių Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detalusis planas, keičiantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir kad. Nr. 0101/0167:1097)“ galima tvirtinti.

PASTABA. Patikrinimo aktas su tikrinimo išvada galioja vienerius metus nuo jo tvirtinimo datos. Nepatvirtinus teritorijų planavimo dokumento per vienerius metus, dokumentas tikrinamas pakartotinai, išduodant naują patikrinimo aktą.

Dokumentą tikrino:

Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus Teritorijų planavimo valstybinės priežiūros poskyrio vyr. spec. [Redacted] tel. (8 5) 207 4806.

Parašas..... [Signature]

Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus Teritorijų planavimo valstybinės priežiūros poskyrio vyr. spec. [Redacted] tel. (8 5) 207 4809.

2012 m. [Signature] 07 05 d.

Projekto vadovė  
 Parašas ..... [Signature] Atest. Nr. A 1682



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
NUOLATINĖ STATYBOS KOMISIJA

INDEKSAS  
4337

PROTOKOLAS

2012 m. 02 mėn. 22 d. - 02 mėn. 23 d. Nr. 1 - 9 - 11

Vilnius

1. Nuolatinė statybos komisija (toliau Komisija), susidedanti iš pirmininko

E de

ir narių, tarp jų pagal Komisijos pirmininko nurodymą privalančių dalyvauti (pateikti nuomonę raštu) Komisijos darbe, išvardintų šio protokolo 2, 3 punktuose, dalyvaujant planavimo organizatoriui ir/ar jo įgaliotam atstovui

**UAB „Modernus būstas”, UAB „PL investicija”**

teritorijų planavimo projekto rengėjui

**UAB „Sostinės studija”; PV- /** la

ir vadovaudamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. liepos 2 d. įsakymu Nr. D1-39 patvirtintais Nuolatinės statybos komisijos pavyzdiniais nuostatais, patikrina planavimo organizatoriaus pateiktus dokumentus (detalusis planas):

**Sklypų (kad.Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pliaitės-seniūnijoje detalusis planas**

2. Komisijos narių pritarimas ar nepritarimas parengtam statinio projektui patvirtinamas parašais:

Komisijoje atstovaujamos institucijos (subjekto) pavadinimas	Komisijos nario:		
	pritarimas (nepritarimas)	vardas, pavardė	parašas arba nedalyvavusio atstovo rašto Nr., data
<b>Komisijos nariai:</b>			
1. MPD Teritorijų planavimo skyriaus vedėjas			
2. MPD Statybos dokumentų skyriaus vedėjas			
3. MPD Statybos dokumentų sk. projektų patikrinimo posk. atstovas			
4. MPD Statybos dokumentų sk. projektavimo sąlygų posk. atstovas			
5. MPD Teritorijų planavimo skyriaus atstovas			
6. MPD Plietros planavimo skyriaus atstovas			
7. MPD Kultūros paveldo apsaugos skyriaus atstovas			
8. MPD Miesto estetikos skyriaus atstovas			
9. VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento atstovas			
10. Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkcijos atstovas			
11. Kultūros paveldo departamento Vilniaus ter. padalinio atstovas			
12. AM Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamento atstovas			
13. Vilniaus visuomenės sveikatos centro atstovas			
14. Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovas			
15. VAVA Terit. planav. ir statybos valst. priež. departam. atstovas			





VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
NUOLATINĖ STATYBOS KOMISIJA

INDEKSAS  
4337

PRIEDAS PRIE PROTOKOLO

2012 m. 02 mėn. 22 d. 02 mėn. 23 d. Nr. 1-9-11

*Šlypų (0101/0167:1154 ir 0101/0167:1094) Plyštėnės k. Pilies še.*  
(Statybos objektas, adresas) *DP*

*Į automobilių nuvežimą ir atvežimą vietos planuoti statinio esančiųjų  
priešais žemės sklypui ribose. Toliau planuoti papildomai sandra-  
mavimo aikštę. Toliau šios vietos. Planuojant įrengiamas ir  
laukus g. įrengti į jį kategorija (C2). D. Gilevskaya g. g.  
partala įrengta d. Gilevskaya 2012-03-12 g.*

Su pastabomis susipažinau:  
Statytojas

\_\_\_\_\_  
(parašas)

\_\_\_\_\_  
(vardas, pavardė)

Projekto vadovas

\_\_\_\_\_  
(parašas)

\_\_\_\_\_  
(vardas, pavardė)

*2012.03.1,*  
Vilija Jarauskienė



13

VILNIAUS VISUOMENĖS SVEIKATOS CENTRAS



TVIRTINU  
Direktoriaus pavaduotojas  
Vytautas Andriuška

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ VERTINIMO  
PAŽYMA

2012 m. vasario mėn. 22 d. Nr. (12-27) 12.28 - 6P  
Vilnius

<b>1. Duomenys apie planavimo organizatorių:</b>	
Planavimo organizatoriaus pavadinimas ir kodas <i>(juridinio asmens pavadinimas ir įmonės kodas, fizinio asmens vardas, pavardė)</i>	UAB "Modernus būstas", UAB „PL investicija“, 126234036
Adresas, kuriuo būtų galima siųsti korespondenciją	
Kontaktiniai telefonai, faksas, elektroninio pašto adresas	Tel. El. pašto adresas
<b>2. Duomenys apie planų rengėjus:</b>	
Planų rengėjo pavadinimas ir adresas	UAB "Sostinės studija", Užupio g. 16-26, Vilnius
<b>3. Duomenys apie gautus planavimo dokumentus:</b>	
Dokumentų pateikimo data ir registracijos numeris	2012.02.08 Nr. (12-27) 12.35-758
Vertinimui pateikti planavimo dokumentai <i>(detaliojo, specialiojo, bendrojo)</i>	detaliojo planavimo dokumentai.
<b>4. Duomenys apie planuojamą teritoriją:</b>	
Žemės sklypo (sklypų), vietovės vieta ir adresas <i>(miestas, rajonas, kaimas, gatvė)</i>	Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m. sav.
Sklypo (sklypų) kadastrinis Nr.	0101/0167:1154 0101/0167:1097

**5. Vertinimui pateiktų dokumentų aprašymas ir įvertinimas:**

*Detalus planas vertinimui pateiktas pakartotinai po 2011-12-14 Vilniaus VSC teritorijų planavimo dokumentų vertinimo pažymoje Nr. (12-27) 12.28-441 pateiktos išvados. Pateiktos perspektyvinio 2017 m. transporto eismo prognozuojamos akustinės taršos planuojamoje teritorijoje išvados. Triukšmo skaičiavimai atlikti modeliavimo programa CADNA 3.42 (doc. tech. m. dr. [redacted] iskaičiuotos transporto eismo keliamos triukšmo vertės planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje visais paros laikais neviršijo ribinių verčių.*

**6. Vertinimo išvada:**

*Detalus planas atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.*

Vertinimą atliko:

*Visuomenės sveikatos saugos skyriaus*

*vyriausioji specialistė*

(ekspertizės vykdytojo pareigų pavadinimas)

(parašas)

*J. V.*

(vardas, pavardė)



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
NUOLATINĖ STATYBOS KOMISIJA

INDEKSAS  
4337

PROTOKOLAS

2011 m. 12 mėn. 14 d. - 12 mėn. 15 d. Nr. 1 - 51 - 11

Vilnius

1. Nuolatinė statybos komisija (toliau Komisija), susidedanti iš pirmininko

E. D

ir narių, tarp jų pagal Komisijos pirmininko nurodymą privalančių dalyvauti (pateikti nuomonę raštu) Komisijos darbe, išvardintų šio protokolo 2, 3 punktuose, dalyvaujant planavimo organizatoriui ir/ar jo įgaliotam atstovui

UAB „Modernus būstas”, UAB „PI. investicija”

teritorijų planavimo projekto rengėjui

UAB „Sostinės studija”; PV- A. Ka

ir vadovaudamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. liepos 2 d. įsakymu Nr. D1-39 patvirtintais Nuolatinės statybos komisijos pavyzdiniais nuostatais, patikrino planavimo organizatoriaus pateiktus dokumentus (detalusis planas):

Sklypų (kad.Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės seniūnijoje detalusis planas

2. Komisijos narių pritarimas ar nepritarimas parengtam statinio projektui patvirtinamas parašais:

Komisijoje atstovaujamos institucijos (subjekto) pavadinimas	Komisijos nario:		
	pritarimas (nepritarimas)	vardas, pavardė	parašas arba nedalyvavusio atstovo rašto Nr., data
Komisijos nariai:			
1. MPD Teritorijų planavimo skyriaus vedėjas			
2. MPD Statybos dokumentų skyriaus vedėjas			
3. MPD Statybos dokumentų sk. projektų patikrinimo posk. atstovas			
4. MPD Statybos dokumentų sk. projektavimo sąlygų posk. atstovas			
5. MPD Teritorijų planavimo skyriaus atstovas			
6. MPD Plėtros planavimo skyriaus atstovas			
7. MPD Kultūros paveldo apsaugos skyriaus atstovas			
8. MPD Miesto estetikos skyriaus atstovas			
9. VMISA Miesto ūkio ir transporto departamento atstovas			
10. Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkcijos atstovas			
11. Kultūros paveldo departamento Vilniaus ter. padalinio atstovas			
12. AM Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamento atstovas			
13. Vilniaus visuomenės sveikatos centro atstovas			
14. Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovas			
15. VAVA Terit. planav. ir statybos valst. priež. departam. atstovas			

Vilija Jatautienė (1)  
2011. 12. 14

3. Technines sąlygas (rekomendacijas) išdavusių institucijų (subjektų) atstovai ir valstybės institucijų atstovai, pagal kompetenciją patikrinę pateiktus teritorijų planavimo dokumentų inžinerinius – techninius sprendinius, pritarė arba nepritarė patvirtindami parašais:

Komisijoje atstovaujamos institucijos (subjekto) pavadinimas	Komisijos nario:		
	pritarimas (nepritarimas)	vardas, pavardė	parašas arba nedalyvavusio atstovo rašto
1. MPD Statybos dokumentų sk. projektų patikrinimo sk. vedėjas			
2. VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento atstovas			
3. VMSA Aplinkosaugos skyriaus atstovas			
4. Vilniaus miesto priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovas			
5. AM Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamento atstovas			
6. AB LESTO atstovas			
7. UAB Vilniaus gatvių apšvietimo elektros tinklų atstovas			
8. UAB „Vilniaus energija“ atstovas			
9. LITGRID AB atstovas			
10. AB „Lietuvos dujos“ Vilniaus filialo atstovas			
11. AB „Lietuvos dujos“ MDD Eksploatavimo tarnybos atstovas			
12. UAB „Vilniaus vandenys“ atstovas			
13. UAB „Vilniaus viešasis transportas“ atstovas			
14. AB TEOLT atstovas			
15. UAB „Grinda“ atstovas			
16. VI „Hansa“ Teleradijo kompanijos atstovas			
17. VI „Aplinka visiems“ atstovas			
18. VI „Vilniaus regiono keliai“ atstovas			
19. VAVA Terit. planav. ir statybos valst. priež. departamento atstovas			
20. UAB „Skaidula“ atstovas			

#### 4. NAGRINĖTI PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS PATEIKTI DOKUMENTAI:

1. Esamos būklės brėžinys.
2. Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai).
3. Planavimo sąlygos/planavimo sąlygų sąvadas.
4. Planavimo darbų programa (planavimo užduotis).
5. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis (kai tokia sutartis buvo sudaryta).
6. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo ataskaita.
7. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita, kai pagal įstatymus ir kitus teisės aktus toks vertinimas buvo atliktas.
8. Priimtų ir motyvuotai atmestų visuomenės pateiktų pasiūlymų apibendrinta medžiaga.

#### 5. KOMISIJOS SPRENDIMAS:

įrašoma „Dėkingi“ arba „Nedėkingi“ teritorijų planavimo dokumentą

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos  
Miesto plėtros departamentas  
**NUOLATINĖ STATYBŲ KOMISIJA**

Komisijos pirmininkas \_\_\_\_\_

parašas

vardas, pavardė

Komisijos sekretorius \_\_\_\_\_

parašas

vardas, pavardė

PRIDEDAMA:

Komisijos narių pateiktos nuomonės raštu, 2 lap.

Su protokolu susipažinau:

Teritorijos planavimo organizatorius \_\_\_\_\_

Projekto vadovas \_\_\_\_\_

PASTABA: Komisijos posėdžio protokolas pateikiamas planavimo organizatoriui ar jo įgaliotam asmeniui bei institucijoms, kurias atstovavo įgalioti atstovai.

KOMISIJOS VILNIAUS

Vilija Jatautienė



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
NUOLATINĖ STATYBOS KOMISIJA

INDEKSAS  
4337

PRIEDAS PRIE PROTOKOLO

2011 m. 12 mėn. 14 d. 12 mėn. 15 d. Nr. 1-51-M

Sklypas (oras/0167:1544 ir oras/0167:1094) Plytinis k. Pilačėjų st. (Statybos objektas, adresas) DP

VNSG 2011-12-14 techninis planavimo pažyma, Nr. (12-27) 12.28-441. [Signature]

Tikrinti antrajame numatytus tinklus papildyti ir sutartiniais tinklais žymėjimus. Nėvertinti antrajame numatyti tinklai.

Su pastabomis susipažinau:  
Statytojas

[Signature]  
(parašas)

\_\_\_\_\_ (vardas, pavardė)

Projekto vadovas

[Signature]  
(parašas)

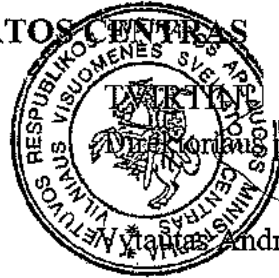
\_\_\_\_\_ (vardas, pavardė)

[Signature]



12

VILNIAUS VISUOMENĖS SVEIKATOS CENTRAS



Administracijos pavadootojas

Vytautas Andriuska

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ VERTINIMO PAŽYMA

2011 m. gruodžio mėn. 14 d. Nr. (12-27) 12.28 - 441

Vilnius

<b>1. Duomenys apie planavimo organizatorių:</b>	
Planavimo organizatoriaus pavadinimas ir kodas <i>(juridinio asmens pavadinimas ir įmonės kodas/ fizinio asmens vardas, pavardė)</i>	<b>UAB "Modernus būstas"</b>  <b>126234036</b>
Adresas, kuriuo būtų galima siųsti korespondenciją	<b>Tauro g. 5-302, Vilnius</b>
Kontaktiniai telefonai, faksas, elektroninio pašto adresas	Tel. El. pašto adresas
<b>2. Duomenys apie planų rengėjus:</b>	
Planų rengėjo pavadinimas ir adresas	<b>UAB "Sostinės studija", Užupio g. 16-26, Vilnius</b>
<b>3. Duomenys apie gautus planavimo dokumentus:</b>	
Dokumentų pateikimo data ir registracijos numeris	<b>2011.12.07 Nr. (12-27) 12.35-7151</b>
Vertinimui pateikti planavimo dokumentai <i>(detaliojo, specialiojo, bendrojo)</i>	<b>detaliojo planavimo dokumentai.</b>
<b>4. Duomenys apie planuojamą teritoriją:</b>	
Žemės sklypo (sklypų), vietovės vieta ir adresas <i>(miestas, rajonas, kaimas, gatvė)</i>	<b>Plytinės k., Vilnius</b>
Sklypo (sklypų) kadastrinis Nr.	<b>0101/0167:1154      0101/0167:1097</b>

## 5. Vertinimui pateiktų dokumentų aprašymas ir įvertinimas:

Detalaus plano rengimui išduotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos MPD skyriaus 2009-05-20 Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. A620-96-(2.15.1.21-MP2) ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos MPD skyriaus 2009-05-20

Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. A620-95-(2.15.1.21-MP2).

Detalus planas parengtas žemės ūkio paskirties 1,8500 ha ploto sklypui (kad. Nr. 0101/0167:1154) Plytinės k., Vilniaus m. sav. ir žemės ūkio paskirties 14,8749 ha ploto sklypui (kad. Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Vilniaus m. sav.

Detalaus plano tikslas - keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (nekeičiant bendrojo plano sprendiniu) į kitos paskirties žemę, sudalinti sklypus į galimas funkcines zonas: mažo ir vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją, intensyvių želdynų įrengimo ir infrastruktūros įrengimo.

Projekte numatytas dviejų sklypų padalinimas į 59 sklypus. Iš jų 41 sklypas skirtas vienbučio ir dvibučio gyvenamojo užstatymo formavimui (G/G1), 8 sklypai - daugiabučio gyvenamojo užstatymo formavimui (G/G2), 1-as sklypas ilgalaikio (stacionaraus) poilsio rekreacinių objektų statybai (R/R1), 5 sklypai - atskirųjų želdynų įrengimui (E/E1), 4 sklypai - inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrai (I/I1; I2).

Planuojama teritorija yra Pilaitės seniūnijoje. Ši teritorija pietuose ribojasi su privačios nuosavybės sklypais ir valstybine žeme, pietryčiuose ribojasi su esama Karaliaučiaus gatve, šiaurės rytuose ir rytuose - su valstybine žeme, pietvakariuose - su privačios nuosavybės sklypais, vakaruose - su valstybine žeme ir esama Varnės gatve, šiaurės vakaruose - su esama Varnės gatve. Į nagrinėjamą teritoriją yra įsiterpę trys sklypai su esamais gyvenamaisiais pastatais.

Pateiktas į nagrinėjamą teritoriją esamomis Karaliaučiaus ir Varnės gtvėmis (C2 kategorijos). Piečiau Karaliaučiaus gatvė jungiasi su Pilaitės prospektu. Nagrinėjami sklypai nesiriboja su Pilaitės prospektu.

Formuojamų (vienbučiams/dvibučiams) sklypų plotai nuo 604 m<sup>2</sup> iki 1016 m<sup>2</sup>. Numatomas pastatų aukštingumas - 2 aukštų plius mansarda (iki 12 m). Visų sklypų užstatymo intensyvumas - 0,4, sklypų užstatymo tankumas - 25-30 proc. Formuojamų (daugiabučių) sklypų plotai nuo 1232 m<sup>2</sup> iki 8957 m<sup>2</sup>. Numatomas pastatų aukštingumas - 4 aukštų (iki 16 m). Visų sklypų užstatymo intensyvumas - 0,8, sklypų užstatymo tankumas - 50 proc.

Pagal projekte paskaičiuotą bendrojo lavinimo ir ikimokyklinio ugdymo įstaigų poreikį, šiems objektams planuojamojoje teritorijoje vietos nėra rezervuojamos.

Daugiabučių ir vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų sklypuose automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos numatytos šių sklypų ribose. Būtinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelės numatytos sklypuose Nr. 48, Nr. 49, Nr. 50, Nr. 51, reglamentuojami atstumai iki sklypų užstatymo zonų ribų yra išlaikyti. Sklype E/E1 numatytos įrengti vaikų žaidimų aikštelės ir sporto aikštelės.

Sklypuose norminiai atstumai nuo sklypų užstatymo linijų iki sklypų ribų yra išlaikomi. Inžineriniai tinklai planuojami numatant prisijungimą prie anksčiau suprojektuotų centralizuotų tinklų pagal UAB "Vilniaus vandenys" technines sąlygas Nr. 11/871, 2011-06-09.

Pagal pateiktus duomenis, nagrinėjamų sklypų užstatyti leidžiamos teritorijos į gamybinių ir komunalinių objektų SAZ nepatenka.

## 6. Vertinimo išvada:

Detalus planas neatitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimų.

Nustatyti trūkumai:

1. Detaliojo planavimo projekte nepateikta Vilniaus visuomenės sveikatos centro rašte Dėl sąlygų detaliojo planavimo dokumentams rengti 2009-04-09, Nr. (12-22)- 2- 1234 4 punkte nurodyta pateikti informacija. Vadovautis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" (Žin., 2011, Nr. 75-3638).

Vertinimą atliko:

Visuomenės sveikatos saugos skyriaus

vyr. specialistė

(ekspertizės vykdytojo pareigų pavadinimas)

(parašas)

I G

(vardas, pavardė)



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJOS  
VILNIAUS REGIONO APLINKOS APSAUGOS DEPARTAMENTAS

Valstybės biudžetinė įstaiga, A. Juozapavičiaus g. 9, LT-09311 Vilnius

tel. (8 5) 272 8536, faks. (8 5) 272 8389, el.p. vilniaus.raad@vrd.am.lt, internetinė svetainė <http://vrd.am.lt>  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 190742148

UAB "Sostinės studija"	2011-11-04	Nr. VR-1.7-1908
Užupio g. 16-26, Vilnius	į 2011-10-26	Nr. Į prašymą

**DĖL DETALIOJO PLANO DERINIMO**

Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas savo kompetencijos ribose išnagrinėjo Žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0165:1154 ir Nr. 0101/0165:1097, bendras plotas- 16,7 ha), esančių Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniuje, detaliojo plano sprendinius. Detalusis planas derinamas.

Kartu informuojame, jog vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 7 punkto nuostata, derinimo metu kilusius ginčus nagrinėja ir sprendimus priima teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekanti institucija.

Direktorius

<  
~

R

Mė

Aldona Giedraitienė, 2723396, el. p.: a.gi

:@v am.lt





**VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
ŽEMĖS ŪKIO SKYRIUS**

Kodas 1887 08224. Rinktinės g. 50, LT-2600 Vilnius, tel. (8-5) 2753208. faks. (8-5) 2723771.  
El.p.: zus\_vr@hotmail.com



2005 10 20 Nr. ŽŪS- 532/4.7  
2005 10 13 Nr.

Fizikų g. 33, Vilnius

**DĖL MELIORACIJOS SISTEMŲ IR STATINIŲ**

Žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0167:1097, esančiame Plytinės k. Vilniaus m. k. v. drenažo rinktuvai ir sausintuvai nepataisomai sugadinti ir išbraukti iš apskaitos. Grioviu nuvedamas paviršinis vanduo. Technologinis ruožas, kuriame draudžiama statyti statinius, (išskyrus hidrotechnikos), tvirti tvoras, sodinti medžius ir krūmus yra 15 m pločio nuo griovio šlaito briaunos.

Vedėja

Liu Bi

B. Ka

9



## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖ "VILNIAUS PLANAS"

UAB „Sostinės studija“  
Užupio 16-26

2012-05-17 Nr. 302  
2012-05-08 Nr. 12-05/01

### DĖL GILUŽIO IR JO INTAKŲ SLĖNIO APSAUGOS IR PAKRANČIŲ NAUDOJIMO POILSIUI SPECIALIOJO PLANO AKTUALUMO IŠAIŠKINIMO

Atsakydami į jūsų užklausimą informuojame, kad jūsų planuojami teritorijai jau buvo parengtas ir patvirtintas Pilaitės šiaurinės dalies detalusis planas. Jame ši miesto dalis buvo įvertinta kompleksiskai, nustatant tiek migracijos koridorių, tiek kitų gamtinių teritorijų ribas, būtiną susisiekimo, socialinės ir rekreacinės infrastruktūros plėtrą. Šio detaliojo plano sprendiniai, nustatantys intensyviai naudojimui numatytų želdynų plotą ir ribas buvo integruoti į Vilniaus miesto bendrojo plano iki 2015 metų sprendinius. Todėl manome, kad šiuo konkrečiu atveju, laukti, kol bus parengtas viso Gilužio ir jo intakų slėnio apsaugos ir pakrančių naudojimo specialusis planas nėra būtina, nes jo rengimas Jūsų planuojamai teritorijai nėra aktualus.

Direktoriaus pavaduotojas – vyriausiasis architektas  
M. Pakalnis 2112 450

M Pz

Konstitucijos pr. 3, LT - 09601 Vilnius  
Tel. (8-5) 211 2497, Faks.(8-5) 211 2445, El. p. [info@v-p.lt](mailto:info@v-p.lt)  
Juridinių asmenų registras kodas 123615345  
PVM mokėtojo kodas LT236153417  
A.s. LT30 7044 0600 0111 4282 AB SEB bankas



**TEKSTINĒ DALIS**

## 1. Įvadas

Sklypų, (kadastro Nr.0101/0165:1154 ir Nr. 0101/0165:1097) Plytinės k., Pilaitės seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas, keičiantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (kadastro Nr.0101/0165:1154 ir Nr. 0101/0165:10970 parengtas vadovaujantis:

- Savininkų prašymu;
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų 2009-03-12 sutartimi Nr.041487;
- Planavimo sąlygų sąvadu 2009-05-20 Nr.A620-59-(2.15.1.21-MP2).
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų 2009-03-12 sutartimi Nr.041507;
- Planavimo sąlygų sąvadu 2009-05-20 Nr.A620-59-(2.15.1.21-MP2);
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų 2012-05-06 sutartimi Nr.041487 ir Nr.04507 bei sutartimi Nr.041507N/041487 N/042073K/042102;
- Planavimo sąlygų sąvadu 2012-06-08 Nr.A620-149-(2.15.1.21-MP2).

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo tikslas:

- atlikti žemės naudojimo ir būklės įvertinimą;
- įvertinti parengtus teritorijų planavimo ir techninius projektus, liečiančius nagrinėjamą teritoriją;
- pakeisti esamą žemės ūkio naudojimo paskirtį į kitą paskirtį vienbučiam / dvibučiam ir daugiabučiam gyvenamajam užstatymui formuoti, sklypų padalinimas, nustatyti sklypų tvarkymo ir naudojimo režimą;
- išspręsti inžinerinius tinklus.

## 2. Tikroji būklė

### 2.1. Žemėvalda

Teritorija, kuri nagrinėjama detaliojame plane, yra Pilaitės seniūnijoje. Planuojamą teritoriją sudaro du žemės ūkio kitos žemės naudojimo paskirties sklypai, kuris geodeziškai pamatuoti ir įregistruoti nekilnojamo turto registre.

- **Kadastro Nr. 0101/0167:1154. Sklypo plotas 18500 kv.m.**  
Sklypas priklauso vienam savininkui:
  - UAB „Modernus būstas“, a/k 126234036
- **Kadastro Nr. 0101/0167:1097. Sklypo plotas 148749kv.m.**  
Sklypas priklauso penkiems savininkams:
  - UAB „PL investicija“, a/k 301794748, 98549 / 148749 sklypo dalių;

Pietų kryptimi nagrinėjama teritorija riboja privatūs sklypai kadastro Nr.0101/0167:1240, kuris priklauso [redacted] UAB „Alren“, ir sklypas kadastro Nr.0101/0167:1153.

Vakarų kryptimi nagrinėjamą teritoriją riboja Varnės gatvė.

Rytų ir šiaurės kryptimis nagrinėjamą teritoriją riboja valstybinė žemė.

Į planuojamą teritoriją yra įsiterpę 3 sklypai:

- kadastro Nr.0101/0167:1048, kuris priklauso [redacted]
- kadastro Nr.0101/0167:1098, kuris priklauso [redacted]
- kadastro Nr.0101/0167:1162, kuris priklauso [redacted]

## 2.2. Žemėnauda

Nagrinėjami sklypai nenaudojami pagal paskirtį, nes teritorija dirvonuoja. Teritorijoje dominuoja agrarinis kraštovaizdis, todėl nėra jokio planingo apželdinimo užuomazgų. Sklypai yra atviroje želdiniais neizoliuotoje erdvėje, todėl yra tiesioginis vizualinis ryšis su nagrinėjama teritorija. Kelios savaiminės kilmės krūmų grupės susiformavo vakarinėje teritorijos dalyje. Sklypuose vertingų pavienių medžių ir medžių grupių nėra. Valstybinio miško plotų ir miško naudmenų planuojamoje teritorijoje taip pat nėra.

Sklypas yra Pilaitės šiauriniame rajone, kuris kompleksiskai užstatomas daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Planuojama teritorija neurbanizuota. Gretimose teritorijose urbanistinė struktūra taip pat nesuformuota arba yra jos fragmentinės užuomazgos. Įsiterpusiuose į planuojamą teritoriją sklypuose pastatyti vienbučiai gyvenamieji namai.

Planuojamos teritorijos reljefas nelygus. Sklypo centrinėje dalyje yra žymus pažemėjimas. Aukščių skirtumas siekia apie 9,0 m (abs.alt. 156-165).

Greta planuojamo sklypo Nr. 0101/0167:1154 aukštos įtampos 10 kV kabeliai ir pastatyta 0,4 kV orinė elektros linija. Žemiausia planuojamos teritorijos dalis melioruota.

### Susisiekimas

Pagrindinis įvažiavimas į nagrinėjamą sklypą kadastro Nr. 0101/0167:1154 yra nuo esamo vietinės reikšmės kelio, kuris perspektyvoje dalinai transformuojamas į Karaliaučiaus gatvę. Pagrindinis įvažiavimas į nagrinėjamą sklypą kadastro Nr. 0101/0167:1097 yra nuo esamos sklypą ribojančios Varnės gatvės, kurios važiuojamoji dalis neįrengta.

### Apribojimai.

Sklypui kadastro Nr. 0101/0167:1097 nustatyti apribojimai:

- Esame sklype yra atviras vandens telkinys, todėl 0,046 ha plotui nustatytas vandens telkinių juostų ir zonų apribojimas;
- Elektros linijų apribojimas 0,0412 ha plotui, nes sklype pastatyta 0,4 kV orinė elektros linija.
- Kelių apsaugos zonos apribojimas 0,165 ha plotui.

Sklypui kadastro Nr. 0101/0167:1154 nustatyti apribojimai:

- Esame sklype yra atviras vandens telkinys, todėl 0,013 ha plotui nustatytas vandens telkinių juostų ir zonų apribojimas.

### Servitutas.

Sklype kadastro Nr. 0101/0167:1097 nustatyti servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 0,0886 ha plotui – teise kitiems asmenims eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu;
- Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) 0,0412 ha plotui – teise prieiti arba privažiuoti prie ETL, o linijos apsaugos zonoje, atliekant aptarnavimo bei remonto darbus, važiuoti ir kasti žemę.

### Servitutas.

Sklype kadastro Nr. 0101/0167:1154 nustatyti servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 0,016 ha plotui – teise kitiems asmenims eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu.

## 2.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis *Vilniaus m. bendrojo plano (2007-02-14)* sprendiniais planuojamoje teritorijoje numatomos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, intensyviai naudojimui įrengiamos želdynų teritorijos ir techninės infrastruktūros teritorija (teritorijos indeksas ŠV 1.2.4.). Vilniaus miesto bendrasis planas intensyviai naudojimui įrengiamose želdynų teritorijų funkcinėje zonoje numato vyraujančią naudojimo pobūdį - rekreacinius želdynus ir kitus sekančius naudojimo būdus kitoje žemės naudojimo paskirtyje:

- Inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- **Bendro naudojimo teritorijos**
- **Rekreacinės teritorijos**
- Visuomeninės paskirties teritorijos

Planuojama teritorija kartu su kitais šiaurinės Pilaitės sklypais kompleksiskai suplanuota detaliuoju planu (Rg. Nr.555). Projekte numatytas 1-3 gyvenamųjų namų užstatymas. Detaliojo plano sprendiniai nerealizuoti.

## 2.4. SPAV ir PŪV PAV rengimo privalomumas

Planuojamoje teritorijoje numatoma polifunkcinis teritorijos naudojimas: rekreacinė, gyvenamoji ir atskirųjų želdynų teritorija. Detaliojo plano sprendiniuose numatomos planuojamos ūkinės veiklos nėra įrašytos į ūkinių veiklų sąrašą, kurioms būtų privaloma rengti PŪV PAV atranką ir vertinimą pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą, todėl PŪV PAV atranka ir vertinimas neatliekami. Jeigu techninio projekto stadijoje atskirų objektų planuojama ūkinė veikla pateks į PŪV sąrašą, privaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą.

Planuojamose gyvenamųjų, komercinių, rekreacinių ir visuomeninių objektų sklypų užstatymo zonose numatomų statyti pavienių statinių plotas ir juos aptarnaujančių privažiavimų ir aikštelių plotas neviršija 5000 kv.m.

## 3. Sprendiniai

### 3.1. Architektūrinė - planinė koncepcija

*Pagrindinis darbo tikslas – pakeisti žemės ūkio naudojimo paskirtį į kitą paskirtį vienbučiam / dvibučiam ir daugiabučiam gyvenamajam užstatymui formuoti, suskaidyti teritoriją atskirais sklypais, integruoti numatomą teritorijos užstatymą į perspektyvinę planinę - erdvinę struktūrą, pasiūlyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.*

Planuojama teritorija, kurią sudaro 2 žemės sklypai, planuojamos 3 funkcinės zonos: rekreacinė, gyvenamojo užstatymo ir atskirųjų želdynų zonos.

Planuojamos teritorijos planinis erdvinis sprendimas siūlomas įvertinant esamų gatvių trasas ir integruojant į kvartalo planinę – erdvinę struktūrą greta suplanuotų sklypų užstatymą. Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos, pasižyminčios stambesniais tūriais, planuojamos vizualiniu aspektu svarbiausioje vietoje prie Karaliaučiaus gatvės. Kvartalo teritorijoje prie Varnės gatvės planuojamas vienbutis - dvibutis gyvenamas užstatymas. Atskirieji ir rekreacinių sklypų želdiniai pratęsia anksčiau suprojektuotą želdinių juostą gretimose teritorijoje ir skaido

planuojamą teritoriją šiaurės pietų kryptimis. Kita atskirųjų želdynų ašis praeina vakarų – rytų kryptimis centrinėje kvartalo dalyje ir įjungiamo į atskirųjų želdynų sistemą.

**Žemės naudojimo paskirtis.** Esama sklypų žemės ūkio naudojimo paskirtis keičiama į kitą žemės naudojimo paskirtį. Sklypų savininkai gali nevaržomai ir neribotą laiką naudotis esamais sklypais nekeičiant tikslinės žemės paskirties ir naudojimo būdo, tačiau keičiant žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, jie gali būti keičiami tik į tą žemės paskirtį ir naudojimo būdą, kurie nurodyti Vilniaus miesto bendrojo plano ir detaliojo plano sprendiniuose.

**Naudojimo būdai ir pobūdžiai.** Skaidomiems sklypams nustatomi naudojimo būdai ir pobūdžiai, kurie atitinka Vilniaus miesto bendrajame plane nurodytus teritorijos naudojimo būdus ir pobūdžius:

- mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo būdas (G), vienbučio ir dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo pobūdis (G1);
- vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo būdas (G), daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo pobūdis (G2);
- inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdas (I), teritorijų susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo pobūdis I/I2;
- rekreacinių teritorijų naudojimo būdas (R), ilgalaikio (stacionaraus) poilsio rekreacinės teritorijos naudojimo pobūdis (R1);
- atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdas (E), rekreacinės paskirties želdynų teritorijų naudojimo pobūdis (E1).

**Ribos.** Esami sklypai valstybinės žemės sąskaita nedidinami, esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Numatomas planuojamų sklypų suskaidymas atskirais sklypais.

**Sklypai.** Detaliojo plano sprendiniuose numatomas esamų 2 sklypų dalinimas į 59 sklypus. Iš jų 41 sklypas skirtas vienbučio ir dvibučio gyvenamojo užstatymo formavimui, 8 sklypai skirti daugiabučio gyvenamojo užstatymo formavimui, 1 sklypas – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio rekreacinių objektų statybai, 5 sklypai – atskirųjų želdynų įrengimui, o 4 sklypai – inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrai.

3.1.1 lentelė. Planuojamos teritorijos struktūra

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo būdas ir pobūdis	Sklypų skaičius	Sklypų numeris brėžinyje	Sklypų plotas, kv. m.	Teritorijos dalis proc. nuo bendro planuojamos teritorijos ploto, proc.
1	2	3	4	5	6
1	Vienbučio ir dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorija, G/G1	41	nuo 5 iki 45;	32572	19,4
2	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija, G/G2	8	1; 2; 3; 4; 54; 55; 56; 57	40732	24,3
3	Inžinerinės infrastruktūros teritorija, I/I1; I2	3	46; 47; 58	33434	20,0
4	Rekreacinės teritorijos, (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio) R/R1	1	53	7350	4,4
5	Atskirųjų želdynų teritorija, E/E1	5	48; 49; 50; 51; 52	53397	31,9
	<b>VISO:</b>	<b>59</b>		<b>167485</b>	<b>100</b>

**Pastaba:** teisiškai registruotas plotas 167249 kv.m. Plotas po koordinacių transformacijos iš vietinės į LKS 94 koordinacių sistemą 167485 kv.m.

### 3.2. Planuojamos teritorijos želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vyrauja atvira, medžiais neapsodinta erdvė, beveik visą teritoriją detaliojo plano galiojimo ribose sudaro dirvonuojantys plotai. Projektuojamos teritorijos ribose želdiniai nesuformuoti, nes teritorija buvo naudojama žemės ūkio tikslais.

Pagal naudojimo pobūdį planuojamoje teritorijoje numatomi:

- planuojamų sklypų artimiausios aplinkos želdiniai - priklausomieji želdynai;
- atskirieji želdynai – rekreacinės paskirties želdynai.

**Atskirieji želdynai.** Realizuojant detalaus plano sprendinius, siūloma formuoti vientisą atskirųjų želdynų plotą, planuojamoje teritorijoje susidedanti iš 5 atskirųjų želdynų sklypų Nr.48, Nr.49, Nr.50, Nr.51 ir Nr.52, kurie skirti planuojamo kvartalo intensyvaus naudojimo rekreacinių želdynų ir rekreacinės infrastruktūros įrengimui. Atskirieji želdynai užims apie 53020 kv.m., t.y. 31,9 proc. planuojamos teritorijos ploto. Atskirųjų želdynų sklypuose siūloma ne mažiau 50 proc. teritorijos apželdinti medžiais ir krūmais.

Vadovaujantis Želdynų įstatyme (Žin., 2007, Nr.80-3215) atskirųjų želdynų klasifikacija planuojami atskirieji želdynai pagal svarbą priskiriami rajoninių želdynų grupei (planuojamą teritoriją pagal perimetrą riboja pagrindinės Karaliaučiaus ir Varnės gatvės C2 kategorijos gatvės, kurias centrine kvartalo dalimi jungia dar viena C2 kategorijos J.Bretkūno gatvė).

Želdynų įstatyme (Žin., 2007, Nr.80-3215) numatyta, kad vienam gyventojui turi tekti ne mažiau 8 kv.m. atskirųjų želdynų ploto. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje maksimaliai gali gyventi apie 1700 gyventojų, kuriems teks 31 kv.m. atskirųjų želdynų.

**Rekreacinio sklypo želdiniai.** Realizuojant detalaus plano sprendinius, siūloma formuoti 1 rekreacinį sklypą Nr.53, kuris skirtas planuojamo kvartalo rekreacinės infrastruktūros įrengimui bei ilgalaikio poilsio stacionarių rekreacinių objektų statybai. Rekreacinis sklypas užims apie 4,4 procentus planuojamos teritorijos (7350 kv.m.). Rekreaciniame sklype Nr.53 priklausomųjų želdinių formavimui privalu skirti ne mažiau 50 procentų sklypo teritorijos, t.y. 3675 kv.m. Priklausomųjų želdynų privaloma norma didinama 10 proc.

**Vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų sklypų priklausomieji želdiniai.** Vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų sklypuose priklausomųjų želdinių formavimui privalu skirti ne mažiau 25 procentų konkretaus sklypo teritorijos. Priklausomųjų želdynų vieta sklype konkretizuojama techninio projekto stadijoje.

**Daugiabučių gyvenamųjų namų sklypų priklausomieji želdiniai.** Daugiabučių gyvenamųjų namų sklypuose priklausomųjų želdinių formavimui privalu skirti ne mažiau 30 procentų konkretaus sklypo teritorijos. Priklausomųjų želdynų vieta sklype konkretizuojama techninio projekto stadijoje.

**Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypų želdiniai.** Prie Varnės, Karaliaučiaus ir J.Bretkūno gatvių projektuojamos medžių eilės. Kertamų medžių, patenkančių į planuojamų gatvių važiuojamą dalį ir inžinerinių tinklų statybos vietą, nėra.

### 3.3. Socialinės infrastruktūros poreikio nustatymas

Planuojamoje teritorijoje numatomos vienbučio / dvibučio ir daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje maksimaliai gali gyventi apie 1700 gyventojų.

Planuojamoje teritorijoje gyvens:

- vaikų nuo 0 iki 3 metų amžiaus gyvens apie 58 (3,4 proc.);
- vaikų nuo 4 iki 6 metų amžiaus gyvens apie 46 (2,7 proc.);
- vaikų nuo 7 iki 15 metų amžiaus gyvens apie 173 (10,2 proc.);
- vaikų nuo 16 iki 19 metų amžiaus gyvens apie 197 (11,6 proc.)

Vaikų amžiaus grupės paskaičiuotos vadovaujantis Vilniaus miesto amžiaus grupių statistikos duomenimis.

Laikoma, kad vaikai nuo 0 iki 3 metų nelankys ikimokyklinės ugdymo įstaigų, o nuo 4 iki 6 metų amžiaus vaikų lankys ikimokyklinę įstaigą apie 70 procentų šios grupės vaikų, t.y. 32 vaikai. Įvertinant planuojamo kvartalo situaciją kitų gyvenamųjų teritorijų atžvilgių ir įvertinant numatomą gretimų teritorijų švietimo įstaigų poreikį, darytina išvada, kad Pilaitės gyvenamojo rajono šiaurinėje teritorijoje yra švietimo įstaigos poreikis. Vadovaujantis minėto parengto Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniais (Rg. Nr.566) planuojamoje teritorijoje bendrojo lavinimo ir ikimokyklinio ugdymo įstaigoms vieta rezervuojama Pilaitės teritorijos šiaurinės dalyje, tačiau nerezervuojama planuojamoje teritorijoje.

Pilaitėje yra du vaikų lopšeliai-darželiai, trys mokymosi įstaigos: Pilaitės ir M. Mažvydo vidurinės mokyklos, Platiniškių pagrindinė mokykla, taip pat muzikos ir vairavimo mokyklos. Pirmoje eilėje švietimo paslaugų poreikis pirmoje eilėje bus tenkinamas racionaliai panaudojant esamą bendrojo lavinimo įstaigų tinklą Pilaitės gyvenamajame rajone bei kitose Vilniaus miesto rajonuose.

Taip pat reikia įvertinti, kad šiauriau Varnės gatvės rezervuojamą vietą švietimo objekto statybai Varnės – Geležių gatvių rajone pagal Šiuo metu parengtą teritorijos tarp Varnės ir Geležių gatvės koncepciją, kurioje švietimo objekto vieta konkretizuota.

Aptarnavimo ir paslaugų infrastruktūros poreikis bus tenkinamas planuojamoje teritorijoje prie Karaliaučiaus gatvės ir kvartaluose prie Pilaitės prospekto numatytuose statyti komercinėse aptarnavimo objektuose.

### 3.4. Teritorijų tvarkymas ir naudojimas

Rengiamas detalus planas nustato funkcinę ir erdvinę teritorijos kompoziciją, tikslų pastatų aukštumą ir užstatymo plotą, automobilių parkavimą sklypuose, nustato kitus ūkinės veiklos apribojimus. Konkretūs reglamentai pateikti Pagrindiniame brėžinyje Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėse.

### 3.5. Susisiekimo infrastruktūra

#### 3.5.1. Gatvių tinklas

Nagrinėjama teritorija šiaurinėje Pilaitės rajono, vakarinėje Vilniaus dalyje, apribota rytuose – Karaliaučiaus g ir vakarinėje dalyje – Varnės g. Piečiau Karaliaučiaus gatvė jungiasi į Pilaitės prospektą. Nagrinėjama teritorija nesiekia Pilaitės prospekto.

Pagrindinis patekimas į nagrinėjamą teritoriją šiuo metu iš Varnės gatvės. Ši jungiasi su Geležių gatve, o pastaroji į Pilaitės prospektą. Taip pat galimas patekimas iš Karaliaučiaus gatvės. Abi paminėtos gatvės yra prastos būklės, neatitinka nustatytų parametrų. Pagal anksčiau SI „Vilniaus planas“ parengtą „Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalų planą“ Karaliaučiaus ir Varnės gatvės C2 kategorijos. Šias paminėtas gatves centrine kvartalo dalimi jungia dar viena C2 kategorijos J.Bretkūno gatvė. Būtent iš šios gatvės vyks transporto paskirstymas po nagrinėjamą teritoriją į smulkesnių D kategorijos gatvių tinklą. Nagrinėjamos teritorijos dalyje išlaikomas aukščiau minėto projekto nustatytas gatvių tinklas, numatoma rekreacinė zona, vienbutis / dvibutis, bei daugiabutis gyvenamasis užstatymas. Rekreaciniame zonoje ir C2 kategorijos gatvių (Karaliaučiaus, J.Bretkūno, Varnės) raudonosiose linijose numatomi dviračių takai.

Pagal funkcinį nagrinėjamos teritorijos sprendimą vyrauja gyvenamoji statyba. Vidiniam teritorijos aptarnavimui sukurtas pagalbinių - aptarnaujančių, atitinkančių D kategoriją gatvių tinklas. Šių gatvių važiuojamosios dalies plotis 2 eismo juostos (5,5-6m), skirtos aptarnauti atskirus objektus, privažiuoti prie automobilių parkavimo vietų. Gatvių skersiniai profiliai su smulkesniu parametru išdėstymu pateikiami brėžinyje ir žemiau pateiktoje lentelėje.

Gatvės pavadinimas	Gatvės kategorija pagal miesto bendrąjį planą	Važiuojamų juostų skaičius (vnt)	Važiuojamosios dalies plotis (m)	Parkavimo aikštelės (m)	Dviračių takas (m)	Šaligatvių plotis (m)	Plotis tarp RL (m)
Karaliaučiaus g.	C2	4x3,5+2x0,25	14,5	-	2x1,5	2x2,25	33,0
Varnės g.	C2	4x3,25	13,0	-	2x1,5	2x2,25	30,0
J.Bretkūno g.	C2	3x3,0	9,0	-	2x1,5	2x1,5	20,0
pagalbinės g.	D2	2x2,75	5,5	5,0	-	2x1,5	15,0
pagalbinės g.	D2	2x2,75	5,5	5,0	-	2x1,5	16,5
pagalbinės g.	D2	2x2,75	5,5	-	-	2x1,5	9,8-10,0
pagalbinės g.	D2	1x3,5	3,5	-	-	2x1,5	10,0
pagalbinės g.	F2	-	-	-	1x2,5	1x2,25	10,0

Viešuoju transportu teritorija aptarnaujama iš Pilaitės prospekto, bei ateityje numatomų viešojo transporto stotelių Karaliaučiaus gatvėje.

Vykdamas tolesnę projektavimo stadiją būtina paruošti kvartalo vidaus D kategorijos gatvių techninius projektus su galimybe įsijungti į esamas Varnės ir Karaliaučiaus gatves. Būtina įrengti servitutinius privažiavimus į jau esamas išterpusias sodybas vadovaujantis Pagrindiniame brėžinyje nurodytais servitutais.

### 3.5.2. Automobilių parkavimas.

Visos privalomos automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos vienbučių ir dvibučių sklypų aptarnavimui projektuojamos planuojamų žemės sklypo ribose (sklypai brėžinyje nuo Nr.5 iki Nr.45).

Visos privalomos automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos daugiabučių gyvenamųjų namų projektuojamos planuojamų žemės sklypo ribose. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ pastaba po 10 lentelę techninio projekto stadijoje nagrinėtis galimybę iki 20 proc. automobilių stovėjimo vietų normatyvo numatyti projektuojamų gatvių raudonose linijose valstybei perduodamose sklypuose Nr.47 ir Nr.58.

3.5.2 lentelė. Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietų sklypo ribose nustatymas.

Skł. Nr.	Pastato paskirtis	Mato vnt.	Kiekis	Skaiciavimo norma	Parkavimo vietų skaičius ir saugyklos plotas
1	Daugiabutis gyv. namas	Butai	25	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 25 vnt. Požeminė saugykla – 500 kv.m.
2	Daugiabutis gyv. namas	Butai	77	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 77 vnt. Požeminė saugykla – 1220 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.
3	Daugiabutis gyv. namas	Butai	77	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 77 vnt. Požeminė saugykla – 1220 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.
4	Daugiabutis gyv. namas	Butai	85	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 85 vnt. Požeminė saugykla – 1340 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 18 v.
54	Daugiabutis gyv. namas	Butai	16	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 16 vnt. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.
55	Daugiabutis gyv. namas	Butai	85	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 85 vnt. Požeminė saugykla – 1340 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 18 v.
56	Daugiabutis gyv. namas	Butai	80	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 80 vnt. Požeminė saugykla – 1280 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.
57	Daugiabutis gyv. namas	Butai	80	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 80 vnt. Požeminė saugykla – 1280 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.

Pastaba:

- Skaiciavimo pagrindas - STR. 2.06.01:1999; 10 lentelė
- Požeminės automobilių saugyklos bendras plotas gali būti tikslinamas techninio projekto stadijoje, tačiau turi atitikti STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus.

### 3.6. Poveikis visuomenės sveikatai

Poveikis visuomenės sveikatai yra palankus, nes :

- Visi planuojami sklypai nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną.
- Planuojamuose sklypuose nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytas pagal 1992-05-12 LRV nutarimą Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir pagal 2004-08-19 Sveikatos ministro įsakymo Nr.V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“.
- Techninio projekto stadijoje atviros automobilių stovėjimo aikštelės bus numatomos išlaikant normomis reglamentuotą atstumą iki artimiausių gyvenamųjų namų langų planuojamuose ir gretimuose sklypuose.
- Nepertraukiamos insoliacijos trukmė, pastačius projektuojamus daugiabučius gyvenamus namus planuojamuose sklypuose, atitiks normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213p. reikalavimus.
- Numatomos gyvenamojo užstatymo zonos planuojamuose sklypuose nepatenka į planuojamų transformatorinių pastočių 10m apsaugos zoną. Planuojamuose sklypuose Nr.50 ir Nr.51 numatoma plėtoti atkirusius želdynus, todėl transformatorinių pastočių 10m apsaugos zona įtakos planuojamiems objektams neturi.
- Komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimas ir rūšiavimas numatomas tam tikslui įrengtose lauko aikštelėse sklypuose Nr.48, Nr.49, Nr.50 ir Nr.51, nuo kurių išlaikomas ne mažesnis kaip 10 metrų atstumas iki artimiausių gyvenamųjų namų langų.
- Techninio projekto stadijoje visuose sklypuose statomų pastatų vėdinimo sistemos bus pasirinktos tokios ir dėstomos taip, kad poveikis greta esantiems gyventojams ir darbuotojams būtų minimalus ir neviršytų leistinų normų. Kiekvienu atveju galimas individualus vėdinimo sistemos sprendimas.
- Vaikų žaidimų aikštelių vieta nustatoma kiekviename daugiabučio gyvenamojo užstatymo sklype techninio projekto stadijoje vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Nuo vaikų žaidimų aikštelių iki artimiausių gyvenamųjų namų langų privaloma išlaikyti ne mažesni kaip 10 m atstumą.
- Kvartalų vidinėje erdvėje pasiūlyti lokalinio tipo privažiavimai skirti tik atskirų gyvenamųjų namų gyventojams, tai leidžia išvengti tranzitinio transporto srautų ir užtikrina gerą akustinį komfortą kvartalo teritorijos išorės aplinkoje.

Sprendinių poveikis aplinkos orui ir triukšmo poveikis pateikti 1 PRIEDE „Transporto srautų neigiamo poveikio aplinkai imitacinis modeliavimas ir vertinimas“.

## VANDENTIEKIS NUOTEKOS

Žemės sklypų aprūpinimas vandeniu numatomas pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas detaliojo plano sąlygas Nr.11/821 ir 11/871.

Vandens tiekimas numatomas nuo suprojektuotų vandentiekio tinklų Šiaurinės Pilaitės dalyje.

~~Tinklus patenkančius į užstatymo zoną iki jų statybos pradžios būtina perprojektuoti. Nauji tinklai planuojami gatvių raudonųjų linijų ribose. Vandens poreikavimas – 544,0 m<sup>3</sup>/d~~

Išorės gaisrų gesinimui ant gatvės vandentiekio tinklų planuojama statyti gaisrinius hidrانتus.

Buitinės nuotekos pagal anksčiau nurodytas planavimo sąlygas nuvedamos savitaka į suprojektuotus tinklus.

Pagal UAB „Grinda“ pateiktas sąlygas detaliam planavimui Nr. 11/043 ir 11/044 lietaus nuotekos planuojamos nuvesti į Pilaitės g. ir Karaliaučiaus g. sankirtoje esantį d 800 mm lietaus nuotakyną. Lietaus nuotakynas planuojamas visose gatvėse. Paviršiniai vandenys nuo privačių automobilių parkavimo aikštelių didesnių nei 100,0 m<sup>2</sup> prieš išleidžiant į miesto tinklus apvalomi.

Numatomas lietaus vandens kiekis – 772,0 l/s.

## ŠILUMOS TIEKIMAS

Šilumos tiekimo požiūriu sklypas kad. Nr. 0101/0167:1097 dalinamas į dvi dalis: pietinė pusė aprūpinama šiluma iš centralizuotų šilumos tinklų pagal technines sąlygas detaliam planui rengti Nr. 11025D ir žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:1154 aprūpinamas šiluma iš centralizuotų šilumos tinklų pagal technines sąlygas detaliam planui rengti Nr. 11024D.

Šilumos tiekimas numatomas nuo šilumos tinklų praeinančių Pilaitės pr., praeinamame inžinerinių tinklų kolektoriuje.

Šilumos tinklai naujai planuojamiems sklypams planuojama trasuoti gatvių raudonose linijose žaliojoje zonoje arba po šaligatviais.

Šilumos poreikis sklypams šildymui ir karšto vandens ruošimui – 2,87 MW.

## DUJŲ TIEKIMAS

Šilumos ruošimas dujų tinklais numatomas šiaurinėje sklypo kad. Nr. 0101/0167:1097 dalyje remiantis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. 618.

Prijungimas prie centralizuotų dujų tinklų planuojama Varnės g. ir Geležių g. sankirtose.

✓ Dujotiekio tinklas planuojamas gatvių raudonųjų linijų ribose, nuvažiuojamoje gatvių dalyje.

Dujų apskaita numatoma prie išorės sklypo ribos. Prognozuojamas dujų poreikavimas – 300,0 m<sup>3</sup>/h.

## ELEKTROS TIEKIMAS

Elektros tiekimas planuojamas pagal AB „LESTO“ planavimo sąlygas Nr. TS-41030-11-5171 ir Nr.41030-11-5199. Sklypuose planuojamos trys modulinės transformatorinės prijungtos 10 kV elektros kabeliais prie SP-209 ir SP-212. Nuo modolinių transformatorinių įrengiami 0,4kV elektros tinklai iki vartotojų su apskaitos spintomis prie išorės sklypo ribos.

Visos elektros tinklų trasos planuojamos gatvių raudonųjų linijų ribose. Elektros tinklų trasoms planuojamoms praveisti privačios žemės nuosavybės ribose numatomi servitutai.

Planuojama leistinoji galia – 1500,0 kV ir elektros energijos aprūpinimo patikimumo kategorija – II.

## TELEKOMUNIKACIJOS

Vartotojai telekomunikacijomis bus aprūpinti nuo Pilaitės pr. esamos telekomunikacijų sistemos.

Telekomunikacijų trasos planuojamos gatvių raudonųjų linijų ribose.

Numatomas balso telefonijos ir interneto poreikis – 525 vnt.

Tolesnėse projektavimo stadijose gauti konkrečias AB „TEO“ technines sąlygas.

## **4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS**

## **4. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas**

### **4.1. Bendroji dalis**

UAB „Modernus būstas“ rengia 1, 85 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0167:1154) detalųjį planą. Grupė asmenų rengia 14, 8749 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0167:1097) detalųjį planą. Kadangi abu sklypai ribojasi tarpusavyje, šie detalieji planai rengiami kaip vienas teritorijų planavimo dokumentas.

Pilaitės seniūnija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje ir ribojasi su Vilniaus miesto Justiniškių, Karoliniškių, Viršuliškių seniūnijomis ir Vilniaus rajono Zujūnų seniūnija. Plotas 13,8 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje gyvena apie 20 tūkst. gyventojų. Pilaitėje yra du vaikų lopšeliai-darželiai, trys mokymosi įstaigos: Pilaitės ir M. Mažvydo vidurinės mokyklos, Platiniškių pagrindinė mokykla, taip pat muzikos ir vairavimo mokyklos.

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje šiauriau esamo Pilaitės gyvenamojo rajono. Rytine savo riba teritorija liečiasi su Karaliaučiaus, o vakarine su Varnės gatvėmis. Šiuo metu abu sklypai yra neužstatyti, žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Teritorijos viduje įsiterpusios trys sodybos, kurios išjungtos iš detaliojo plano ribų.

Visa nagrinėjama teritorija (16,7249 ha) planuojama vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniais – čia numatoma gyvenamoji teritorija su atskirųjų želdynų teritorijos juosta ir ribojančių bei vidinių gatvių tinklas. Parametrai ir raudonos linijos atitinka Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius.

Rytinėje teritorijos dalyje, tarp bendrojo naudojimo teritorijos ir Karaliaučiaus gatvės numatoma daugiaaukštė gyvenamoji teritorija. Užstatymo procentas 50%, aukštingumas 4 aukštai, intensyvumas 0,8, reikalingas parkavimo vietų skaičius užtikrinamas požeminiuose parkinguose ir atvirose automobilių stovėjimo aikštelėse. Vakarinėje teritorijos dalyje, tarp bendro naudojimo teritorijos ir Varnės gatvės numatoma vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų teritorija.

Planuojamoje teritorijoje numatomi visi miesto centralizuoti inžineriniai tinklai.

### **4.2. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai**

Teritorija Plytinės kaime jau per 15 metų ekonomine žemėnaudos prasme neatlieka tiesioginės praktinės funkcijos. Įvertinant Vilniaus bendrajame plane nustatytus teritorinės plėtros prioritetus, ši zona yra perspektyvi savo galimybėmis įsijungti į nebaigtą realizuoti urbanistinių struktūrų kontekstą. Inžinierinės komunikacijos nutiestos iki planuojamos teritorijos, todėl jas būtina panaudoti plėtrai. Sprendinių įgyvendinimu siekiama optimizuoti gamtinių, agrarinių ir urbanizuotų teritorijų santykį Plytinės vietovėje. Smulkiasklapis vienkieminis agrarinis kraštovaizdis bus transformuojamas į miesto periferinių centrų gyvenamųjų namų kvartalų urbanistinį kraštovaizdį.

Svarbu tai, kad užstatyta pietinė Pilaitės rajono dalis yra tik pusė pradinio numatyto gyvenamojo rajono statybos tikslo. Be numatytos šiaurinės rajono dalies Pilaitė nėra pilnavertė urbanistinė struktūra. Esamas gatvių tinklas tik dalinai tenkina gyventojus – iki užmiesčio sodų ar Karveliškių

kapinių viso miesto gyventojai važiuoja per pietinės dalies gatves, kas didina gyvenamosios aplinkos apkrovą. Nėra sukurta pakankamai darbo vietų, nepilna socialinė infrastruktūros sistema

šiam atskirtam nuo kitų miesto rajonų gyvenamajam kompleksui. Palyginti maža darbo vietų diversifikacija (įvairovė) mažina institucinės veiklos ir teritorijos gyvybingumą, negarantuoja tolygaus vystymo, nesumažina bedarbystės rizikos miesto periferinėje erdvėje.

Sprendinių įgyvendinimas šiame teritorijos fragmente turės teigiamą poveikį Pilaitės įtakos zonos vystymosi darnai, nes kiekybinė šiaurinės dalies plėtra stimuliuos ir kokybinę viso Pilaitės rajono plėtrą.

### **4.3. Poveikis ekonominei aplinkai**

Žemės sklypo detaliuoju planu sprendžiamas Pilaitės gyvenamojo rajono išplėtimas aplinkinių žemės ūkio paskirties žemių, kurios per paskutinius dešimtmečius beveik nenaudojamos pagal tiesioginę paskirtį. Tuo iš esmės pertvarkoma žemėnauda Vilniaus artimųjų priemiesčių plėtos teritorijose, paverčiant jas šiuolaikiškos urbanistinės aplinkos židiniais bei pagal susiklosčiusius principus baigiant formuoti nebaigtas užstatymo struktūras.

Gyvenamojo kvartalo statyba su inžinierine infrastruktūra Pilaitės šiaurinėje dalyje užtikrins Vilniaus bendrajame plane šiai paskirčiai rezervuotų teritorijų Zujūnų gyvenvietės kryptimi įsavinimą, susiejant ją su Vilniaus miesto spindulinės transporto jungties – A kategorijos vakarinė greitojo eismo gatvė – Pilaitės prospektas – Sudervės kelias - modernizavimu, inžinierinės infrastruktūros išvystymu.

Sprendinių įgyvendinimas:

- duos impulsą plėtoti Pilaitės šiaurinės dalies bendrąsias investicijų ir nekilnojamojo turto verslo sąlygas;
- iš rekreacinėje zonoje surenkamų įmonių mokesčių turės teigiamą poveikį Vilniaus miesto savivaldybės biudžetui ;
- prisidės prie Vilniaus periferijoje formuojamų svarbiausių lokalių centrų prieigų formavimo;
- plečiant paslaugų sektoriaus infrastruktūrą bus sukurta naujų darbo vietų Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose. Tai sumažins neproduktyvias gyventojų keliones, padės spręsti aktualias transporto problemas ir sumažins ekologinę miesto centrinės apkrovą..

Planuojamo žemės sklypo detaliuoju plano sprendinių įgyvendinimas dėl Pilaitės mastu santykinai mažo teritorijos ploto ir gyventojų skaičiaus neturės neigiamos įtakos žemėnaudos struktūros pokyčiams.

### **4.4. Poveikis socialinei aplinkai**

Patrauklumą praradusių buvusių Vilniaus rajono žemės ūkio teritorijų miesto pakraščiuose atnaujinimas ir gyvenamosios aplinkos vystymas padidins trauką prie labiau išvystytos socialinės aplinkos centrų, sumažins priemiesčių ir didmiesčio socialinės būklės skirtumus.

Šiuolaikiško ir ekonomiško būsto statyba, kompleksiskai išplėtotą inžinierinę ir socialinę infrastruktūrą, želdinių masyvų formavimas ir esamų žaliųjų teritorijų išsaugojimas pagerins gyventojų gyvenimo sąlygas ir aplinkos kokybę.

Patogesnis ir saugesnis susisiekimasis Pilaitės prospektu su miesto centrine dalimi, bendrąja miesto transporto sistema bei užmiesčiu sustiprins naujai kuriamos Pilaitės bendruomenės gyventojų teigiamas psichosocialines nuostatas.

Sprendinių įgyvendinimas teigiamai paveiks Pilaitės bendruomenės raidą, nes įsigyjantys naują būstą finansiškai pajėgesni naujakuriai neabejotinai įneš didesnę aktyvumą socialinių klausimų sprendime, sustiprins bendruomenės centrų veiklą.

Daugiaaukštė gyvenamoji aplinka bus pritaikyta neįgaliųjų reikmėms, pagal reikmes bus optimizuota medicininės slaugos ir gydymo paslaugų plėtra, daugiausia dėmesio skiriant vyresniojo amžiaus žmonių sveikatos priežiūrai.

Sprendinių įgyvendinimas sukurs naujas bei įvairesnio pobūdžio darbo vietas gyvenamojo rajono paslaugų sferoje.

#### **4.5. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui**

##### ***Sprendinių poveikis aplinkos orui***

Aplinkos oro kokybė šiaurinėje Pilaitės dalyje buvo vertinama pagal AIRVIRO sistemos atliekamus aplinkos oro užterštumo žemėlapius. Šiuo metu AIRVIRO sistemos duomenų bazėje yra sukaupti išsamūs duomenys apie pagrindines Vilniaus mieste veikiančias įmones, energetikos objektus, degalines, sukurta esamo ir planuojamo vietinio šildymo taršos duomenų bazė. Foninę oro taršą Pilaitės rajone sąlygoja Vilniaus TE-3 bei autotransporto emisijų suminės koncentracijos. Pilaitės rajono padėtis dėl vyraujančios pietų-pietryčių krypties emisijų sklaidos iš Gariūnų TE nėra dėkinga, antrą vertus, padėtis Neries slėnio viršutinėje plynaukštėje yra palanki gyvenamųjų kvartalų aeravimui. Vilniaus miesto atmosferos oro monitoringo programinio modeliavimo duomenimis, vieno iš kenksmingiausio sveikatai aplinkos oro teršalo-azoto oksido (NO<sub>2</sub>) vidutinė metinė koncentracija Pilaitėje sudaro 10-12 μg/m<sup>3</sup> (0,2 DLK). Kitų aplinkos oro teršalų (CO, SO<sub>2</sub>, lakiųjų organinių junginių - LOJ, kietųjų dalelių-KD<sub>10</sub>) vidutinė metinė pažemio koncentracija taip pat neviršija gyvenamajai aplinkai leistinų verčių. Tai leidžia daryti išvadą, kad Pilaitė (išskyrus lokalias pagrindinių gatvių mobilios taršos poveikio zonas) oro kokybės požiūriu yra neužteršta vietovė. Esama autotransporto srautų situacija rodo, kad nuo miesto iki Pilaitės rajono ribų vidutinis metinis paros eismo intensyvumas siekia 20 tūkst. automobilių, tuo tarpu už Pilaitės – Sudervės kelyje šis intensyvumas sumažėja iki 4,5 tūkst., o Karveliškių – Kriaučiūnų ruože – 3,2 tūkst. automobilių per parą. Sunkiojo transporto dalis bendrame sraute sudaro apie 10%.

Gyvenamosios statybos kvartalas planuojamas Plytinės kaimo vietovėje, kurioje stacionarių oro taršos šaltinių nėra ir nenumatoma galiojančio bei parengto Vilniaus bendrojo plano sprendiniuose. Patalpų apšildymas numatomas iš centralizuotos miesto šildymo sistemos.

Numatoma tiesioginė Pilaitės urbanistinės plėtros sąsaja su Vilniaus bendrojo plano srendiniais siekiant pakeisti neigiamų transporto taršos ir triukšmo augimo tendencijas. Tuo tikslu bus tobulinama ir vystoma miesto susisiekimo sistema teikiant prioritetą viešajam transportui, pėsčiųjų ir dviračių eismui, transporto infrastruktūra, modernizuojamas transporto priemonių parkas, didinama visuomeniniu transportu pervežamų keleivių skaičius.

Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo kvartaluose automobilių parkavimas numatomas individualiuose sklypuose. Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale automobilių parkavimas sprendžiamas požeminėse bei lauko parkavimo aikštelėse. Bendras parkavimo aikštelių skaičius – 525 vietos. Aikštelių išdėstymas ir požeminių parkavimo vietų įrengimas sprendžiamas taip, kad

atitiktų Lietuvos higienos normos HN 35:2002 „Gyvenamosios aplinkos orą teršiančių medžiagų koncentracijų ribinės vertės“ (Žin., 2002, Nr. 105-4726) bei Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir režimo taisyklės (Žin., 2004, Nr. 134-4878).

Kadangi lokalių aplinkos oro taršos zonų – Pilaitės prospekto bei naujosios Karaliaučiaus gatvės atkarpos - automobilių išmetamų teršalų prieaugis intensyvaus ir vidutinio užstatymo intensyvumo daugiabutės statybos kvartaluose bus minimizuojamas planavimo, techninėmis bei kitomis miesto bendrojo plano sprendiniuose numatytais priemonėmis, nenumatomas reikšmingas neigiamas sprendinių įgyvendinimo poveikis šios planuojamos gyvenamosios zonos aplinkos oro higieninei būklei. Vienbutė / dvibutė gyvenamoji statyba dėl didelio nuotolio nuo intensyvaus eismo gatvių nepateks į transporto taršos poveikio zoną, o besiribojančios Varnės ir tarpkvartalinės gatvės priskiriamos ramaus eismo (ir nedidelės oro taršos) zonai, todėl ir čia nenumatomas žymus neigiamas transporto taršos poveikis gyvenamosios aplinkos oro kokybei.

### ***Triukšmas***

Planuojamos teritorijos akustinei aplinkai didžiausią poveikį darys autotransporto keliamas triukšmas, kurio šaltiniai bus Pilaitės šiaurinės dalies detalajame plane numatytu gatvių tinklu judančios autotransporto priemonės, tranzitinio Pilaitės prospekto bei esamas Pilaitės foninis triukšmas. Triukšmo poveikio zona kinta priklausomai nuo reļjefo, autotransporto eismo intensyvumo ir greičio pokyčių.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ ir Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais planuojamas Pilaitės prospektas bei Karaliaučiaus gatvės šiaurinė taša priskiriamos B kategorijos eismo gatvėms. Vadovaujantis minėtais norminiais dokumentais, gyvenamosios zonos apsaugai nuo automobilių keliamo triukšmo ir oro taršos išilgai pagrindinių gatvių, tarp važiuojamosios dalies ir intensyvaus užstatymo daugiaaukščių namų zonos numatomos ištisinės želdinių juostos. Apželdinimo, pastatų komponavimo ir architektūrinėmis bei inžinierinėmis priemonėmis bus siekiama ekranuojančio triukšmo mažinimo efekto kvartalų vidinėse erdvėse. Planuojamas vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo kvartalas numatomas slėnio rytiniame šlaite, iš vienos pusės besiribojantis su Varnės gatve bei ramaus eismo zonos D kategorijos (pagalbinėmis) gatvėmis, skirtoms tik gyventojų ir aptarnaujančiojo transporto priemonių eismui, iš kitos – žaliaja zona. Nustatytas leistinas triukšmo lygis gyvenamosiose patalpose, įvertinant atitvarinių bei langų konstrukcijų akustinę varžą, neviršys leistinių normų, todėl nenumatomas neigiamas sprendinių įgyvendinimo poveikis gyventojų sveikatai.

### ***Sprendinių poveikis planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenių kokybei***

Planuojamas sklypas yra Aukštaičių aukštumos fizinio – geografinio rajono pietrytinio paribio teritorijoje su raiškiu kalvotu paviršiumi. Apylinkėje dominuoja paskutiniame ledynmečio etape susiformavęs reljefas, kuriam būdingos stambios kalvos, išraiškingi pietų ir pietvakarių orientacijos slėniukai su termokarstinės kilmės daubomis. Sklypo ribose absoliutus aukštis svyruoja tarp 156-165 m altitudžių, t. y. paviršiaus peraukštėjimai siekia 9 metrus. Reljefo nevienalytiškumas buvo vienas veiksnių, nulėmusių teritorijos zonavimą: žemesnių vietų panaudojimo infrastruktūros ir bendrojo naudojimo, o kalvotų vietų – gyvenamosios statybos reikmėms.

Hidrologiniu požiūriu numatoma užstatyti teritorija yra Gilužio ežero bevardžių intakų baseine. Sklypą dalija nuo Zujūnų link Gilužio besidriekiantis terasinis slėniukas su priemolingais šlaitais ir priesmėlinga pavagio zona. Ankstesnės sausinamosios melioracijos metu slėniuko žemiausiomis vietomis tekėjęs upelis buvo sureguliuotas, o šlapiausias vietos nusausintos uždaru

drenažu. Melioracijos kanalo zonoje drenažo sistema suardyta, jos nenumatoma rekonstruoti. Technologinio ruožo plote (po 15 m nuo griovio šlaito briaunos) paliekama apsauginė juosta. Dėl minėtų sąlygų bei aukšto gruntinio vandens lygio (1-1,5 m gylyje) ši neužstatoma ir neužsodinama, todėl numatoma rekreacijos ir kitai paskirčiai. Melioracijos metu buvę įsėti kultūrinių pievų žolynai dabar neprižiūrimi, daugelyje vietų užversti statybinio grunto kauburiais ir ir renatūralizuojasi, tačiau šios pievos atlieka priešerozinę funkciją bei naudojamos kaip ganyklos. Atskiri tarpukalvių pažemėjimai užpelkėję, priskirtini aklinių daubų tipui, nes neturi nei paviršinių intakų, nei ištakų. Šių daubų vandens perteklius gruntinių vandens srautų dėka žemesnėse reljefo vietose atsiveria šaltinių pavidalu, aplinkui formuodamas pelkėjimo židinius.

Geologiniame pjūvyje vyraujančių kvartero sistemos moreninio priemolio sluoksnių (7-15 m, 40-50 m, 55-75 m gyliuose) išsidėstymas sąlygoja palyginti gerą požeminių vandens izoliaciją nuo paviršinės taršos poveikio. Požeminiai spūdiniai vandenys Plytinės kaimo vietovėje individualiais grėžiniais eksploatuojami iš kvartero vandeningojo komplekso tarpmoreninių smėlio sluoksnių vidutiniškai 80 metrų gylyje. Gruntiniai vandenys apylinkėje aptinkami 10-15 m gylyje, įdubų slėniuose pakyla iki 1 m gylio nuo žemės paviršiaus, todėl šiuose ir fliuvioglacialinių smėlio bei moreninio priemolio paviršinių darinių plotuose išlieka jų užteršimo galimybė.

#### ***Vandens tiekimas ir nuotekos***

Pietinėje Pilaitės dalyje yra veikiantis žiedinis vandentiekio tinklas  $d = 100-1200$  mm. Pilaitės teritorijos šiaurinėje dalyje projektuojamas žiedinis vandentiekio tinklas. Geriamojo vandentiekio tinklams siūloma panaudoti esamą ir projektuojamus praeinamuosius inžinierinių tinklų kolektorius. Nuo magistralinių 800 ir 1200 mm vandentiekio tinklų projektuojami kvartaliniai tinklai. Geriamojo vandens sąnaudos paskaičiuotos pagal RSN 26-90. Gaisrų gesinimui numatytas vandens tiekimas iš žiedinio vandentiekio tinklo, imant vandenį šuliniuose įrengtais hidranta.

#### ***Ūkio buities nuotekos, lietaus nuotekos***

Daugiabutės ir viebutės / dvibutės gyvenamosios statybos kvartaluose numatomas centralizuotas vandens tiekimas iš miesto tinklų, ūkio-buities bus surenkamos į nuotekynę, paviršinės ir lietaus nuotekos valomos ir nukreipiamos į kolektorius, todėl nenumatomas neigiamas sprendinių poveikis paviršinių bei požeminių vandens ištekliams bei kokybei.

#### ***Sprendinių poveikis dirvožemio ištekliams***

Dirvodarinės uolienos sklype dažniausiai yra moreninės kilmės lengvi ir vidutiniai smėlingi priemoliai, kurių karbonatingumas siekia 30%. Jaurėjimo ir išplovimo procesų metu kalvų šlaitų apatinėse dalyse suformuotas storas iliuvinis horizontas. Šiose žemėse vyrauja dažniausiai pasotinti bazėmis priemolių ant priemolių balkšvažemiai ir rudžemiai, taip pat nuardyti bei rekultivuoti išplautžemiai. Teritorijoje vyraujantys dirvožemiai dėl gana didelio (iki 15°) šlaitų polinkio, pašalinus juose žolinės augalijos dangą, jautrūs vandens erozijos poveikiui, dalis jų nereguliuojamos buvusių Pilaitės pietinės dalies statybų buvę nuardyti, perkasti ar užpilti statybos atliekų ir grunto mišiniu, todėl parengiamajame statybos etape teks naujai formuoti viršutinį dirvos sluoksnį ir gerinti atgabentų derlingu dirvožemiu.

Kalvų įdubose bei melioracijos kanalo zonoje dėl neprižiūrimos laukų drenažo sistemos suardymo susiformavo lokalūs šlynžemių plotai. Dalyje sklypo sutinkami glėjiškieji, daugiau pasotinti bazėmis balkšvažemiai.

Pagrindinės dirvožemio dangos išsaugojimo priemonės būtų: derlingojo sluoksnio regeneravimas, priešerozinių priemonių įgyvendinimas šlaituose: paviršinio nuotėkio surinkimas nuo kietos dangos paviršių, kiemų plotų, automobilių stovėjimo aikštelių bei išleidimas į planuojamą nuotekynę.

Sklypų įsisavinimo parengiamajame etape darbų metu išlikęs natūralios dangos plotų derlingas dirvožemio sluoksnius bus nuimamas, sandėliuojamas tam tikslui numatytose aikštelėse ir panaudotas vidaus kelių ir gatvių, komunikacijos koridorių bei kitų pažeistų žemės paviršiaus plotų rekultivavimui.

Planuojamo sklypo parengiamajame etape sumažės natūralus atskirų plotų dirvožemio derlingumas, tačiau pasikeitus žemės naudojimo paskirčiai iš žemės ūkio į gyvenamąją bei kitą, šis pokytis tampa mažiau reikšmingas. Kitą vertus, eroduoti, statybiniu gruntu bei atliekomis užpilti, iškasinti dirvožemio plotai, neužstatomose teritorijose numatomi rekultivuoti ir apželdinti, todėl numatomas teigiamas sprendinių poveikis natūralių bei transformuotų dirvožemių bioprodukcinėms savybėms.

### ***Atliekų tvarkymas***

Atliekos planuojamame sklype susidarys statybos ir gyvenamosios veiklos metu. Sklype susikaupę sumaišytos su gruntu gelžbetonio, mūro ir kitos atliekos bus išrūšiuotos ir perduotos perdirbimui. Statybinės atliekos bus renkamos į konteinerius ir tvarkomos rangos įmonių. Laikantis Vilniaus miesto savivaldybės patvirtintos tvarkos, susidarančios buities atliekos bus renkamos ir rūšiuojamos vietoje. Tuo tikslu ir daugiabutės ir viebutės / dvisutės gyvenamosios statybos kvartaluose, taip pat rekreacinės paskirties teritorijose buities atliekos bus renkamos į konteinerius, dalis jų – plastiko, stiklo, popieriaus, metalo atliekos bus rūšiuojamos prie namų grupių įrengtose konteinerių aikštelėse ir tvarkomos pagal sutartis su namų bendrijų eksploatavimo įmonėmis.

Lyginant su esama situacija bei įgyvendinus atliekų tvarkymo taisyklėse numatytas priemones, numatomas teigiamas sprendinių įgyvendinimo poveikis gamtinei bei gyvenamajai aplinkai.

### ***Poveikis ekosistemoms ir biologinei įvairovei***

Valstybinės reikšmės saugomų gamtinių teritorijų, gamtos ir kultūros paveldo objektų žemės sklype nėra. Retų ir saugomų biologinės įvairovės rūšių, jų migracijos kelių planuojamos teritorijoje ir artimoje aplinkoje nenustatyta. Planuojama teritorija ir jo gretimybės į Europos ekologinio tinklo *Natura 2000* teritorijas nepatenka.

Pilaitės šiaurinės dalies agrarinė bei devastuota priemiesčio gamtinė aplinka nepasižymi augalų ir gyvūnų rūšių gausa ar išskirtinumu. Apylinkėje dominuoja agrarinių biotopų augavietės, paskutiniu metu dėl žmogaus veiklos minimalios įtakos pergyvenančios renatūralizacijos stadiją, t. y. augalų rūšių kaita natūraliomis pievų, krūmynų rūšimis. Nenaudojamų statybinio grunto sąvartynų plotuose gana ryškus ruderalinių bendrijų (daugiamečių piktžolynų) plitimas. Vyksta miško augmenijos savaiminis atžėlimas.

Minimalios ūkinės veiklos aplinkoje, drėgnuose tarpukalvių plotuose susidarę palankios sąlygos tipišku smulkiosios laukų faunos atstovų – bestuburių, varliagyvių, graužikų, varnių būrio paukščių – veisimosi ir mitybos vietų susiformavimui. Plešriųjų paukščių ir smulkiųjų žinduolių tarpe sutinkamos šio biotopo mitybinei bazei būdingos atvirų vietovių bei ekotonų rūšys. Minėtoms bendrijoms charakteringa lankstus prisitaikymas prie antropogeninės veiklos poveikio, palyginti nedidelis jautrumas gyvenamosios aplinkos pokyčiams, todėl planuojama veikla tik statybos darbų zonoje turės trumpalaikes neigiamas pasekmes bestuburių faunai ir esamoms augalų bendrijoms.

Sklype augantys natūralios augmenijos fragmentai: trys pavieniai medžiai bus išsaugoti kaip vietos kraštovaizdžio elementas. Formuojama želdinių ir želdynų sistema bus siekiama užtikrinti jų funkcinius ryšius su Pilaitės pietinės dalies želdynais ir regioninės, lokalinės ir vietinės reikšmės gamtinio karkaso elementų želdynais. Sklypą dalijantis natūralus Gilužio ežero intako slėnys galiojančiame Vilniaus bendrajame plane įvertintas kaip urbanizuotų ekosistemų stabilumą garantuojančio gamtinio karkaso elementas, atliekantis lokalinio migracijos koridoriaus, kuriuo vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija, funkciją. Gamtinio karkaso teritorijoje, parengus jos lokalizavimo, išplanavimo ir funkcinio zonavimo projektą, prioritetą bus teikiamas tokiai veiklai, kuri išlaiko ir stiprina kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą. Kartu būtų sprendžiamas neūkiškos praėties antropogeninės veiklos pažeistų gamtinės aplinkos elementų urbanizacijos paribiuose atkūrimas ir tvarkymas. Vadovaujantis Želdynų įstatymu priklausomieji želdiniai gyvenamojoje teritorijoje turi užimti ne mažiau kaip 25-30% bendro gyvenamosios teritorijos ploto. Didelio užstatymo intensyvumo gyvenamosiose teritorijose vietinių želdynų trūkumas bus kompensuojamas tiesioginės aplinkos želdynų įrangos kokybe. Išplėtotą želdynų infrastruktūrą pagerins ir tiesioginės gyventojų aplinkos, ir viso Pilaitės šiaurinės dalies aplinkos biologines – higienines, rekreacines savybes, mažins akustinės ir oro taršos diskomforto zonas, skatindama gyventojų mobilumą pėsčiomis ir dviračiais.

#### ***Poveikis estetinei kraštovaizdžio vertei***

Valstybinės reikšmės saugomų gamtinių teritorijų, gamtos ir kultūros paveldo objektų žemės sklype nėra. Sklype augantys trys vertingi pavieniai medžiai bus išsaugoti kaip vietos kraštovaizdžio elementas.

Planuojamos vietovės kraštovaizdis vertintinas kaip vidutiniškai raiškus kalvoto reljefo kraštovaizdis. Planuojamas namų kvartalas dalinai pakeis buvusio agrarinio kraštovaizdžio savitumą, tačiau dėl skirtingo aukštingumo pastatų derinimo – Plytinės vietovėje mažaaukščių namų grupės planuojamos didesnio absoliutaus aukščio reljefe, daugiaaukštis kvartalas – santykinai žemesnio reljefo plote prie Pilaitės prospekto. Pasirinkti urbanistiniai sprendimai, priderinti prie vietovės reljefo bei atvirų erdvių ir planuojamos želdinių sistemos, neprogramuoja su gamtine aplinka disonuojančio vizualinio miestovaizdžio efekto. Urbanistinis užstatymas nedarys ženkliai neigiamos įtakos esamos devastuotos gamtinės aplinkos charakteriui, netgi suteiks jam vizualinės bei informacinės raiškos akcentą. Planuojamas užstatymas atitinka kraštovaizdžio architektūrinio projektavimo reikalavimus, todėl neigiamo sprendinių poveikio nenumatoma.

**4.6. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė**

1.	<p><b>Teritorijų planavimo dokumento organizatoriai</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kadastro Nr. 0101/0167:1154.</b> Sklypas priklauso vienam savininkui:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- UAB „Modernus būstas“, a/k 126234036</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kadastro Nr. 0101/0167:1097.</b> Sklypas priklauso penkiems savininkams:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- UAB „PI investicija“ a/k 201704748, 08540 / 1148748 sklypo dalių;</li> <li>- [redacted] sklypo dalių;</li> <li>- [redacted] sklypo dalių;</li> <li>- [redacted] sklypo dalių;</li> <li>- [redacted] sklypo dalių.</li> </ul> </li> </ul>
2.	<p><b>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas</b>          UAB „Sostinės studija“, Užupio g. 16-26, Vilnius</p>
3.	<p><b>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas</b>          Sklypų (kadastro Nr.0101/0165:1154 ir Nr. 0101/0165:1097) Plytinės k., Pilaitės seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas</p>
4.	<p><b>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vilniaus miesto bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007-02-14 sprendimu Nr.1881 . Reg. Nr.1-1519;</li> <li>• Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas. Reg. Nr.555.</li> </ul>
5.	<p><b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vilniaus miesto 2002-2011 metų strateginis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2002-06-19 sprendimu Nr. 607.</li> </ul>
6.	<p><b>Status quo situacija</b></p> <p>Planuojamų sklypų esama žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Ilgą laiką sklypai nebuvo naudojami pagal tiesioginę paskirtį. Žemės sklype ir jo aplinkoje vyrauja vietovei būdingas kalvotas reljefo tipas. Dalį teritorijos užima supiltinio grunto sąvartynai, joje sunaikinta natūrali dirvožemio danga, plinta piktžolynai. Dėl neišvystytos infrastruktūros ši Pilaitės seniūnijos dalis, kaip neparuošta kitos paskirties ūkiniam įsisavinimui, nenaudojama ūkinei veiklai. Dauguma buvusių melioracijos įrenginių suardyta, todėl reljefo pažemėjimuose, tarpukalnių įdaubose formuojasi užmirkę plotai.</p> <p>Paliekant esamą teritorijos padėtį, miesto plėtrai perspektyvioje Vilniaus vakarinėje dalyje toliau vyktų gamtinės aplinkos renatūralizacijos procesai, didėtų nesankcionuota tarša buities ir statybos atliekomis. Pagal tiesioginę paskirtį nenaudojamas sklypas sudaro kliuvinius gretimų teritorijų plėtrai. Pilaitės rajono gretimybėje esanti netvarkoma teritorija neišnaudoja visuomenės poreikiams skirto potencialo. Neįgyvendinus detaliojo plano sprendinių liktų nekoordinuojami ir nevaldomi išorės veiksnių procesai, lemiantys gyvenimo kokybės skirtumus ir tuo pačiu socialiniu, ekonominiu bei aplinkos apsaugos požiūriu neefektyvios teritorinės dispersinės miesto plėtros tęstinumą. Tai prieštarautų pagrindiniam Vilniaus bendrojo plano tikslui – gerinti gyvenimo kokybę.</p>

7.	<p><b>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius</b>                  Tikslas - pakeisti žemės ūkio naudojimo paskirtį į kitą paskirtį vienbučiam / dvibučiam ir daugiabučiam gyvenamajam užstatymui formuoti, suskaidyti teritoriją atskirais sklypais, integruoti numatomą teritorijos užstatymą į perspektyvinę planinę - erdvinę struktūrą, pasiūlyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.</p>		
	<p>Pilaitės šiaurinės dalies naujos gyvenamosios statybos kvartalų plėtra prisidės prie Vilniaus priemiesčių vystymo, jų būsto ir gyvenamosios aplinkos bei estetinio įvaizdžio gerinimo.</p>		
8.	<p><b>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)</b>                  Socialinė ir ekonominė aplinka šioje Vilniaus miesto dalyje pagerės. Bus sprendžiami Vilniaus ir jo priemiesčių darnios plėtros uždaviniai, numatyti bendrojo plano sprendiniuose bei strateginio plano prioritetuose. Įrengtos kelių, gatvių ir inžinierinės infrastruktūros dėka vietovė taps patraukli gretimų teritorijų gyvenamajai statybai bei komercinei veiklai. Nebus mažinamas bendrojo naudojimo, natūralios aplinkos teritorijų santykis urbanistinio užstatymo sąskaita. Triukšmas ir aplinkos oro cheminė tarša lygis augant transporto srautams perspektyvoje didės, bet miesto transporto sistemos pertvarkymo priemonių dėka neturės viršyti leistinų verčių gyvenamojoje aplinkoje.</p>		
9.	<p><b>Sprendinio poveikis</b></p>		
	<i>Vertinimo aspektai</i>	<i>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</i>	<i>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</i>
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Bus urbanizuota bei visuomenės reikmėms naudojama apleista teritorija, todėl laukiamas ilgalaikis teigiamas sprendinių poveikis	--
	ekonominėi aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	--
	socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	--
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	--	Teritorijos užstatymas dalinai sumažins Pilaitės šiaurinės dalies biologinę įvairovę, kuri bus kompensuojama želdynų sistemos sukūrimu
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis

Planuojama teritorija Vilniaus miesto bendrajame plane bei Pilaitės šiaurinės dalies detalajame plane numatyta mažo ir vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamajai statybai su išvystyta inžinierine ir viešąja infrastruktūra, todėl vietos alternatyvos nesiūlomos.

<b>OBJEKTO NUMERIS</b>	P-21-05-1
<b>PROJEKTO PAVADINIMAS</b>	Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių sklypuose Nr. 56 (kad. nr. 0101/0167:2122) ir Nr. 57 (kad.nr. 0101/0167:1838) koregavimas
<b>ADRESAS</b>	Karaliaučiaus g. 25 ir 27, Vilnius
<b>PLANAVIMO LYGMUO</b>	Teritorijų planavimas – detaliojo plano koregavimas
<b>PLANAVIMO ORGANIZATORIUS</b>	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius
<b>PLANAVIMO INICIATORIUS</b>	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „NORTH EUROPE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND“.
<b>RENGĖJAS</b>	UAB „ARCHICOM“
<b>PROJEKTO VADOVAS</b>	D Ć (A 1398)



Vilnius, 2021

Nr.	DOK. PAVADINIMAS	DOK. LAPŲ SK.
1	TITULINIS	1 L.
2	TURINYS	1 L.
3	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	2 L.
4	PAGRINDINIS BRĖŽINYS	1 L.
	VISO	5 L.

P-21-05-1-AR	Lapas	Lapų	Laida
	1	1	0

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. PAŽINTINIAI DUOMENYS

## 1.1. Pavadinimas.

Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklypuose Nr. 56 (kad. nr. 0101/0167:2122) ir Nr. 57 (kad.nr. 0101/0167:1838), koregavimas.

## 1.2. Geografinė vieta.

Sprendiniai koreguojami sklypuose adresu Karaliaučiaus g. 25 (kad. Nr. 0101/0167:2122) ir 27 (kad. Nr. 0101/0167:1838).

## 1.3. Iniciatorius.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „NORTH EUROPE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND“.

## 1.4. Organizatorius.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorė.

## 1.5. Projektuotojas.

UAB ARCHICOM, Ateities g. Nr.31B, Vilnius. Įmonės kodas 300636599. Buveinės adresas: Ateities 31B, Vilnius. Mob.nr.: 8620 66000, el. paštas: [d @a .lt](mailto:info@archicom.lt).

## 1.6. Projekto vadovas.

Do Ć (A1398).

## 1.7. Projekto rengimo pagrindas.

LR teritorijų planavimo įstatymas, 28 straipsnis, 9 dalis.

## 1.8. Sklypų Karaliaučiaus g. 25 ir 27 žemės sklypų valdymo pagrindai.

Sklypai valdomi nuosavybės teise. Sklypų savininkas: uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „NORTH EUROPE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND“.

## 2. SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

Koreguojant detalųjį planą (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas 2013 m. liepos 24d. Nr. 1-1377 „Dėl sklypų (kadastro nr. 0101/0167 ir nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“) numatomi šie sprendiniai:

**- Požeminio užstatymo statybos ribos koregavimas.**

Siekiant, sklypuose Karaliaučiaus g. 25 ir 27, statybos projekto metu numatyti didžiąją dalį automobilių saugojimo požeminėje automobilių saugykloje – koreguojama požeminio užstatymo statybos riba. Karaliaučiaus g. 25 sklype, pietinėje pusėje, riba numatoma minimaliu leistinu atstumu nuo sklypo ribos (1 m). Karaliaučiaus g. 27 sklype, šiaurinėje pusėje, riba numatoma minimaliu leistinu atstumu nuo sklypo ribos (1 m). Dabartiniame galiojančiame detalajame plane (tarybos sprendimas 2013-07-24, Nr. 1-1377) požeminio užstatymo statybos riba sutampa su antžeminių statinių statybos riba – Karaliaučiaus g. 25 pietinėje pusėje nutolusi 4 m nuo sklypo ribos, Karaliaučiaus g. 27 šiaurinėje pusėje nutolusi 6 m nuo sklypo ribos.

**- Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.**

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius sklypams Karaliaučiaus g. 25 ir 27 koreguojama įvažiavimo/išvažiavimo į/iš sklypų(-us) vietos. Naujai numatomas įvažiavimas/išvažiavimas šiaurinėje pusėje į sklypą(-o) Karaliaučiaus g. 27. Įvažiavimas/ išvažiavimas pietinėje pusėje į/iš sklypą(-o) Karaliaučiaus g. 25 perkeliamas (labiau į vakarinę sklypo dalį). Dabartiniame galiojančiame detalajame plane (tarybos sprendimas 2013-07-24, Nr. 1-1377) numatyti rytinėje ir pietinėje (perkeliamas įvažiavimas/ išvažiavimas) pusėje įvažiavimai/ išvažiavimai į/iš sklypu(-ų) Karaliaučiaus g. 25 ir 27 – naikinami.

**- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų komunikacijoms funkcionuoti reikalingų servitutų formavimas.**

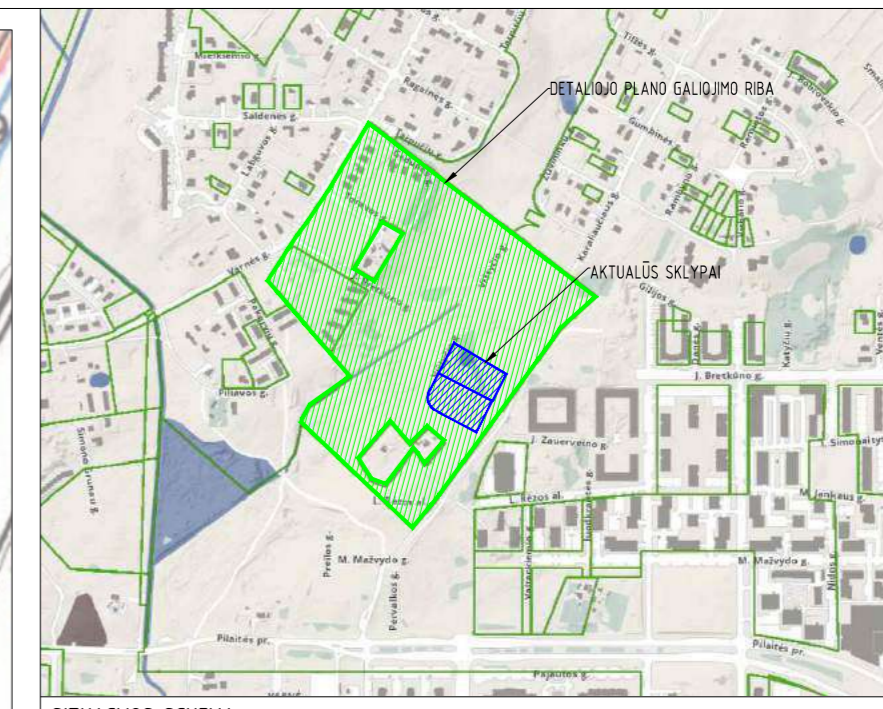
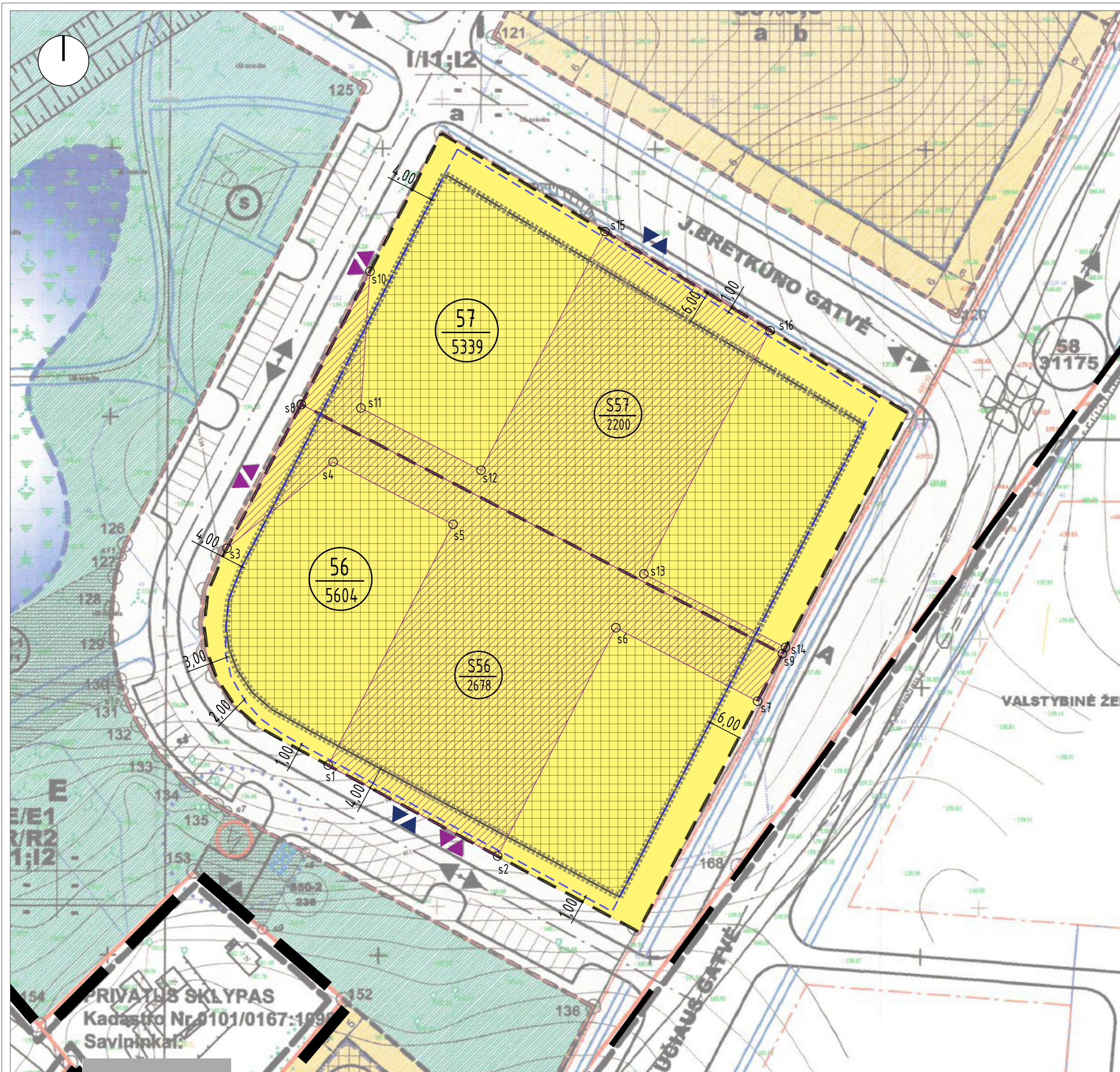
Sklandžiam dviejų sklypų (Karaliaučiaus g. 25 ir 27) savininkų bendram požeminės automobilių saugyklos, pėsčiųjų takų, žaidimų, sporto ir poilsio aikštelių/erdvių, ir inžinerinių tinklų eksploatavimui formuojami du atskiri servitutai (vienas sklype Karaliaučiaus g. 25, kitas sklype Karaliaučiaus g. 27).

P-21-05-1-AR	Lapas	Lapų	Laida
	1	2	0

### 3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDIMAS

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami LR teritorijų planavimo įstatymo, 28 straipsnio, 9 dalies pagrindu. 9 dalyje nurodoma: detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

P-21-05-1-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	2	0



SITUACIJOS SCHEMA

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
RIBOS	
	Detaliojo plano galiojimo riba
	Esama pastiekama sklypo riba
	Esama naikinama sklypo riba
	Projektuojama sklypo riba
	Statybos riba
	Požeminio užstatymo statybos riba
	Gatevės raudonoji linija
	Sanitarinė apsaugos zonos riba (SAZ)
TERRITORIJOS	
	G/G1 Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorija
	G/G2 Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija
	I/I1;I2 Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorija
	R/R1 Rekreacinė (ilgalaikio poilsio) teritorija
	E/E1 Aškinųjų žaidimų teritorija
KITI ŽYMĖJIMAI	
	Užstatyti leidžiama teritorija
	Servitutas
	Esamos gatvės
	Projektuojamos gatvės
	Perspektyvinės gatvės
	Projektuojami pėsčiųjų ir dviračių takai
	Esamo kryptis
	Ivažiavimo - išvažiavimo kryptis

Servitutu nr.	Servitutu kampų koordinatės		TIKSLINAMI PRIVALOMIEJI REKALAVIMAI		
	Taškas	X	Y	Servitutu plotas, kv.m.	
S56	Servitutu S56 taškai			2678	Servitutas S56 Servitutas praėjimui pėsčiomis, naudotis žaidimų ir sporto aikštėmis, bei bet kokių tipų poilsio erdvioms, pravažiuojamam transporto priemonėms, bendru susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai sklypo nr. 57 savininkų atžvilgiu.
	s1	6064786.08	575689.80		
	s2	6064769.28	575721.13		
	s3	6064826.18	575671.09		
	s4	6064842.17	575690.70		
	s5	6064830.62	575712.89		
	s6	6064811.48	575742.99		
	s7	6064797.90	575769.18		
	s8	6064852.79	575684.84		
	s9	6064806.71	575733.75		
S57	Servitutu S57 taškai			2200	Servitutas S57 Servitutas praėjimui pėsčiomis, naudotis žaidimų ir sporto aikštėmis, bei bet kokių tipų poilsio erdvioms, pravažiuojamam transporto priemonėms, bendru susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai sklypo nr. 56 savininkų atžvilgiu.
	s8	6064852.79	575684.84		
	s9	6064806.71	575733.75		
	s10	6064877.38	575697.54		
	s11	6064852.12	575695.86		
	s12	6064840.61	575718.06		
	s13	6064821.44	575748.16		
	s14	6064807.87	575774.35		

INDEKSAI	
1	1 - Sklypo numeris
1929	1929 - Sklypo plotas (kv.m.)
REGLAMŪ ŽYMĖJIMAI	
G	- Konkrečius teritorijos naudojimo tipus
G/G2	- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyven. teritorija
I/I1;I2	- Teritorijos tvarkymo režimas
50%	- Pastatų aukštįgumas
0,8	- Pastatų aukštįgumas
50%	- Užstatymo tankis
0,8	- Užstatymo intensyvumas
a, b	- Papildomi reikalavimai
Kiti pasakytiniai inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros objektai teritorijoje	
Perspektyvinė transformatorinė	
V	- Vaikų žaidimų aikštelė
S	- Sporto aikštelė
Buitiniai atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo vieta	
Preliminari kėdros vieta	
TIKSLINAMI DETALIAUS PLANO REGLAMENAI	
	Naikinama įvažiavimo - išvažiavimo kryptis
	Naikinama požeminio užstatymo statybos riba
	Numatoma įvažiavimo - išvažiavimo kryptis
	Numatoma požeminio užstatymo statybos riba
	Numatoma naujas servitutas

PASTABOS:  
 1. Žodžio 'numatoma' reikšmė - projektu 'Sklypu (kad. nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Piliatės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklypuose Nr. 56 (kad. Nr. 0101/0167:2122) ir Nr. 57 (kad. nr. 0101/0167:1838), koregavimas' naujai numatomos reikšmės vietoje reikšmių detalijame plane 'Sklypu (kadastro nr. 0101/0167:1154 ir nr. 0101/0167:1097) Pkytinės kaime detalusis planas'.  
 2. Žodžio 'naikinama' reikšmė - reikšmės, kurios galioja detalijame plane 'Sklypu (kadastro nr. 0101/0167:1154 ir nr. 0101/0167:1097) Pkytinės kaime detalusis planas'.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				Objektas: Sklypu (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Piliatės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklypuose Nr. 56 (kad. nr. 0101/0167:2122) ir Nr. 57 (kad. nr. 0101/0167:1838), koregavimas			
Planavimo iniciatorius: Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas "NORTH EUROPE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND"				Planavimo rengėjas: UAB „ARCHICOM“ Ateities g. 31B, Vilnius, Įm.k. 300636599			
Planavimo rengėjas: UAB „ARCHICOM“ Ateities g. 31B, Vilnius, Įm.k. 300636599				Brėžinys			
A1398	PV. Arch.	D. Č.	2021	PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500			
	Arch.	E. M.	2021	Laida			
				0			
				Kompleksas Objektas Stadija Dokum. Nr.			
				Lapas Lapu			
				P - 21 - 05-1 - DP - 1			
				1 1			

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PRITARIMO PROJEKTINIAMS PASIŪLYMAMS KARALIAUČIAUS G. 25, 27
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2021-12-27 Nr. A51-132071/21(3.3.2.26E-MPA)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	MINDAUGAS,PAKALNIS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2021-12-23 16:58:42 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-X-L
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2021-12-23 16:58:56 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.51
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2021-12-27 16:13:47)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2021-12-27 16:13:48 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“