


AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Nr.	TURINYS	Psl.
1.	BENDRIEJI DUOMENYS	2
2.	ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ	3
	2.1. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai	3
	2.2. Planuojama teritorija	7
	2.3. Planuojamos teritorijos gretimybės	8
	2.4. Esamo užstatymo analizė	10
	2.5. Gamtinės aplinkos analizė	14
	2.6. Susisiekimo sistemos analizė	15
	2.7. Išvados	16
3.	DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI	17
	3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai planuojamuose sklypuose	17
	3.2. Žemės naudojimo būdo turinys	19
	3.3. Planuojamas teritorijos užstatymas	19
	3.4. Pastabos	23
4.	APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI	24
5.	TRANSPORTO INFRASTRUKTŪRA	24
6.	VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA	25
7.	GAISRINĖ SAUGA	29
8.	INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	29

Atestato Nr.	 P. Lukšio g.32, Vilnius tel. 2614469, tel./fax. 2124746, e-mail vas@vas.lt			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:			
A973	PV	V. Lukoševičius		2024 11	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
A869	PDV	D. Rokienė		2024 11			Laida
LT	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: fiziniai asmenys			2023-03-TPD		Lapas	
						Lapų	
						1	29

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas:	„Apie 1,95 ha teritorijos prie Pabarės gatvės detalusis planas inicijavimo pagrindu“
Planuojamos teritorijos adresas ir plotas:	Žemės sklypas Pabarės g. 13, Vilnius (kad. Nr. 0101/0071:254) ir gretima teritorija apimanti susisiekimo infrastruktūrą. Planuojamos teritorijos plotas apie 1,95 ha.
Planavimo organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.
Planavimo iniciatorius:	Fiziniai asmenys
Projekto rengėjas:	UAB „Vilniaus architektūros studija“ P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius
Planavimo pagrindas:	1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavduotojos 2022-12-21 įsakymas Nr. A30-4909/22; 2) 2023-01-13 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-10/23.
Planavimo tikslas:	Žemės sklypui (kadastro Nr. 0101/0071:254) nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą, suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais
Planavimo darbų programoje nustatyti papildomi planavimo uždaviniai:	Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

1.1. SPAV procedūros nereikalingos (pagal LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintą „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą“).

1.2. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: **bendroji**.

1.3. Gautos teritorijų planavimo sąlygos:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus miesto sav., Konstitucijos pr. 3, 2023-01-27 Nr. REG261486;
- 2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus miesto sav., Kalvarijų g. 153, 2023-02-27 Nr. REG265517;
- 3) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18, 2023-02-15 Nr. REG264307;
- 4) Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus miesto sav., Gedimino pr. 19, 2023-02-23 Nr. REG265360;
- 5) UAB "VILNIAUS VANDENYS", Vilniaus miesto sav., Spaudos g. 8, 2023-09-07 Nr. REG294077;
- 6) UAB "GRINDA", Vilniaus miesto sav., Eigulių g. 32, 2023-02-23 Nr. REG265262;
- 7) AB "Energijos skirstymo operatorius", Vilniaus miesto sav., Laisvės pr. 10, 2023-03-03 Nr. REG266475;
- 8) AB „Telia Lietuva“, Vilniaus miesto sav., Saltoniškių g. 7A, 2023-02-23 Nr. REG265348;
- 9) UAB „Vilniaus apšvietimas“, Vilniaus miesto sav., Elektrinės g. 1, 2023-02-22 Nr. REG265039;
- 10) Aplinkos apsaugos agentūra, Vilniaus miesto sav., A. Juozapavičiaus g. 9, 2023-02-21 Nr. REG264974;
- 11) Viešojo įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“, Kauno miesto sav., I. Kanto g. 23, 2023-05-04 Nr. REG275763.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. TERITORIJOJE GALIOJANTYS PLANAVIMO DOKUMENTAI

1) „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas“, TPD reg. Nr. T00086338, 2021-06-08.

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į Vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną **NAU-8-5** ir Intensyviai naudojamų želdynų zoną **NAU-8-7**. Į Intensyvaus užstatymo gyvenamąją funkcinę zoną **NAU-8-6** patenka labai maža planuojamos teritorijos dalis, esanti pietrytinėje teritorijos dalyje prie Pabarės gatvės, kur numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius (žiūr. 2.1.1. ištrauką). Bendrajame plane numatyta, kad planuojama teritorija yra prioritetinės plėtros teritorija, kurioje savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.



2.1.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio fragmentas.

Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio.

Sutartiniai ženklai:		×	
	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona		Vandenviečių zona
			Bendro naudojimo erdvė, atskirųjų želdynų zona:
			Intensyviai naudojamų želdynų zona

Planuojamai teritorijai galioja numatyti miesto bendrojo plano reglamentai pateikti 2.1.2. ištraukoje.

2.1.2. Ištrauka iš „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano“ reglamentų lentelės

Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)
NAU-8-5	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GG;GM;PA;SI	KT	G1;G2;K;V;R;B;I2;E	7,0	3	4	16
NAU-8-6	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG;GM;PA;SI	KT	G2;K;V;R;B;I2;E	3,8	5	9	20
NAU-8-7	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	19,4	-	-	-

Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
pr_u;pr_a;mv	0.8	40	200	-	40	500	01;02;03;05;08;32;33;36	1	9	1
pr_u;pr_a;mv	1.2	40	1000	-	40	5000	01;02;03;05;08;31;32;33;36	1	9	1
-	-	-	-	-	-	-	32;33;36	1	-	-

Planuojamoje teritorijoje galioja šie BP tekstiniai reglamentai:

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

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

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

05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

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

31 - Įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdoma institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas.

32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

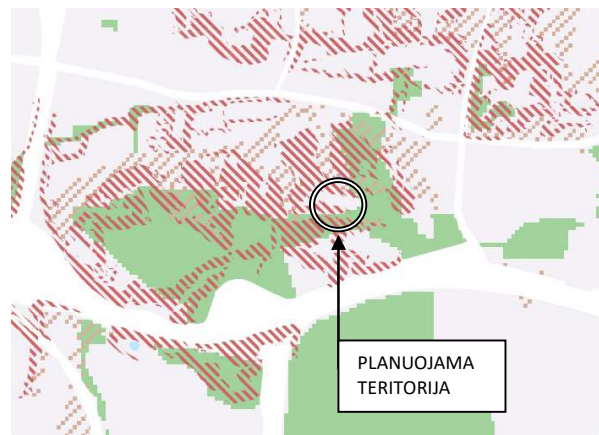
33 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

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

Vadovaujantis bendrojo plano 32 tekstiniu reglamentu, pagal BP „Gamtinio karkaso schema“, visa planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą - mikroregioninės svarbos vidinio stabilizavimo arealą. Planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso geoekologinis potencialas **3** – **pažeistas** (žiūr. 2.1.3. ištrauką).




2.1.3. Gamtinis karkasas
Ištrauka iš BP Gamtinio karkaso schemas.



2.1.4. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai
Ištrauka iš BP br. Geomorfologiniai gamtinio karkas elementai

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

 Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°

Vidinio stabilizavimo arealai

 Mikroregioniniai

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

3 Pažeistas

Vadovaujantis bendrojo plano 33 tekstiniu reglamentu, pagal BP „**Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinį**“, planuojama teritorija patenka į natūralius ir mažai pakeistus šlaitus, statesnius nei 10° bei jų prieigas (žiūr. 2.1.4. pav.). BP aiškinamojo rašto 71 punkte nustatyti šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai. Bendrojo plano 71.5 p. numatyta, kad „Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama

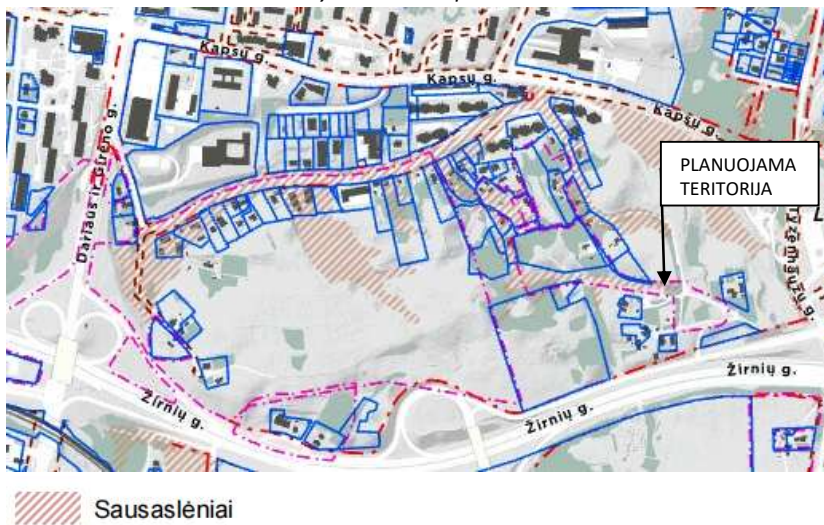
urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

71.5.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą“. **Sklype yra registruotas esamas užstatymas.**

Vadovaujantis bendrojo plano 36 tekstiniu reglamentu, pagal BP „Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinį“, planuojamos teritorijos pietinė dalis patenka į gamtinio karkaso - sausaslėnių teritoriją (žiūr. 2.1.5. ištrauką). Detaliojo plano sprendiniuose sausaslėnių teritorijoje numatomi atskirieji želdynai.

2.1.5. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai.

Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio.



Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams (GK sudedamosioms dalims), taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai. Esant poreikiui sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Pagal bendrąjį planą planuojamoje teritorijoje nustatyti šie užstatymo tipai:

	Teritorijos užstatymo tipas	Erdvinio objekto kodas	Teritorijos užstatymo tipo aprašymas
1	Perimetris užstatymas		kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetris kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemus, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves
1.1	Perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai)	pr_u	savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas
1.2	Perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)	pr_a	savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas

3	Miesto vilų	mv	Šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratum artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą
---	-------------	----	---

3) Kiti planavimo dokumentai:

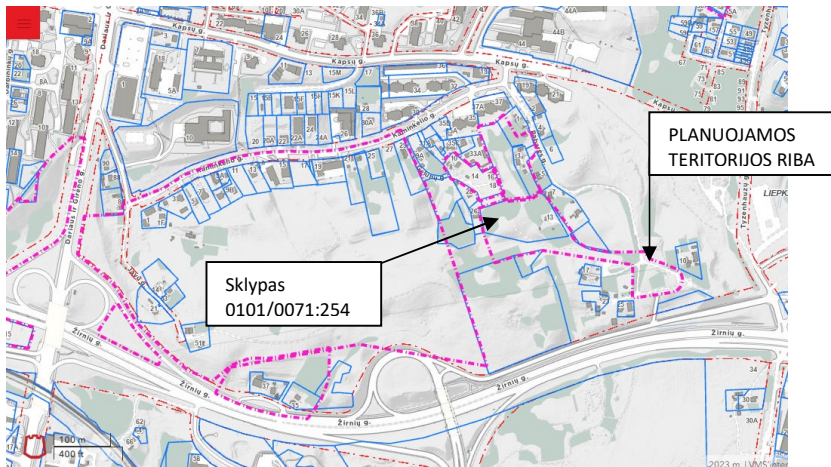
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
 - Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27;
 - Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00082128, 2018-06-28.
- Šių planavimo dokumentų sprendiniams rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja.

2.2. PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto pietinėje dalyje, Naujininkų seniūnijos šiaurės rytuose prie Pabarės gatvės. Pabarės gatvė jungia Kapsų ir Kaminkelio gatves su Žirnių gatve (žiūr. 2.2.1. Situacijos schemą). Nuo miesto centro Pabarės gatvė nutolusi apie 4,5 km. Artimiausios kaimyninės seniūnijos yra Rasų ir Naujamiesčio.

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 10 punktu, **kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. **Planuojamą kvartalą iš pietryčių riboja Pabarės gatvė, iš pietų privažiavimo kelias** (inžinerinių komunikacijų koridoriai), **iš šiaurės ir vakarų riboja šlaitai** (natūralūs barjerai – žemės reljefo formos).

Planuojamos teritorijos plotas apie 1,95 ha. Teritorija apima 0.9 ha ploto privačios nuosavybės žemės sklypą Pabarės g. 13, kadastro Nr. 0101/0071:254 ir apie 1,05 ha laisvos valstybinės žemės plotą (žiūr. 2.2.2. ištrauką). Valstybinė žemė neužstatyta. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių, ji nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir joje nėra gamtos paveldo objektų.



2.2.1. Situacijos schema. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio.

Informacija apie planuojamoje teritorijoje esamą žemės sklypą.

Esamas privatus žemės sklypas yra registruotas nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Sklypo Nr.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	Žemės sklypo savininkas	Žemės sklypo adresas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis	Žemės sklypo plotas ha
1	010100710254	Fiziniai asmenys	Pabarės g. 13	Kita	Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	0.9000

Sklype registruoti statiniai: Pastatas – Gyvenamasis namas; Unikalus daikto Nr.: 1093-5005-7011; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai); Žymėjimas plane: 1A1m; Būklė: Fiziškai pažėistas.

Esamoje būklėje sklype yra gyvenamojo namo ir ūkinių statinių griuvėsiai.

Esamam sklypui galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711) reikalavimai. Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zona (III sk, 4 sk).

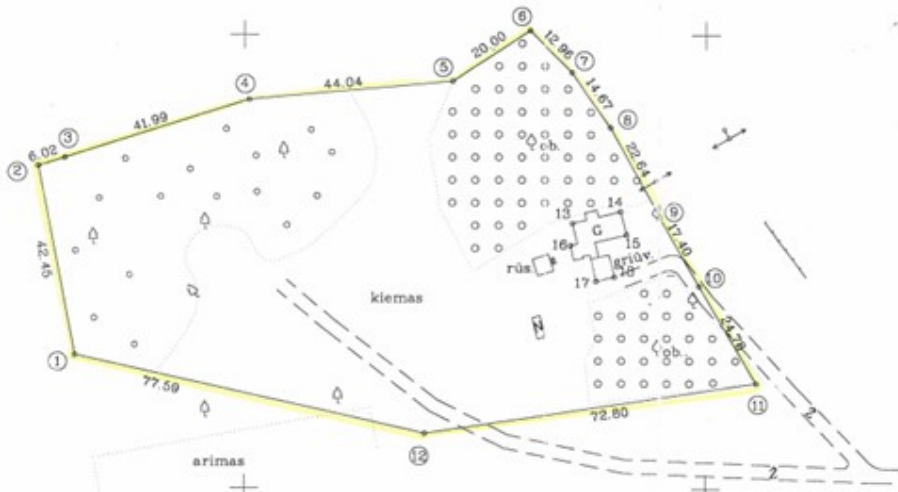
Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "D". Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

Esami inžineriniai tinklai.

Iki esamo sklypo ribos nuo Pabarės gatvės yra atvesti fekalinių nuotekų ir vandentiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra orinės elektros linijos.

Esamas privažiavimas į sklypą.

Į žemės sklypą patenkama iš Pabarės gatvės esamais privažiavimais pietinėje ir rytinėje sklypo dalyje (žiūr. 2.2.2. ištrauką).



2.2.2. Žemės sklypo kad. Nr. 0101/0071:254 plano ištrauka.

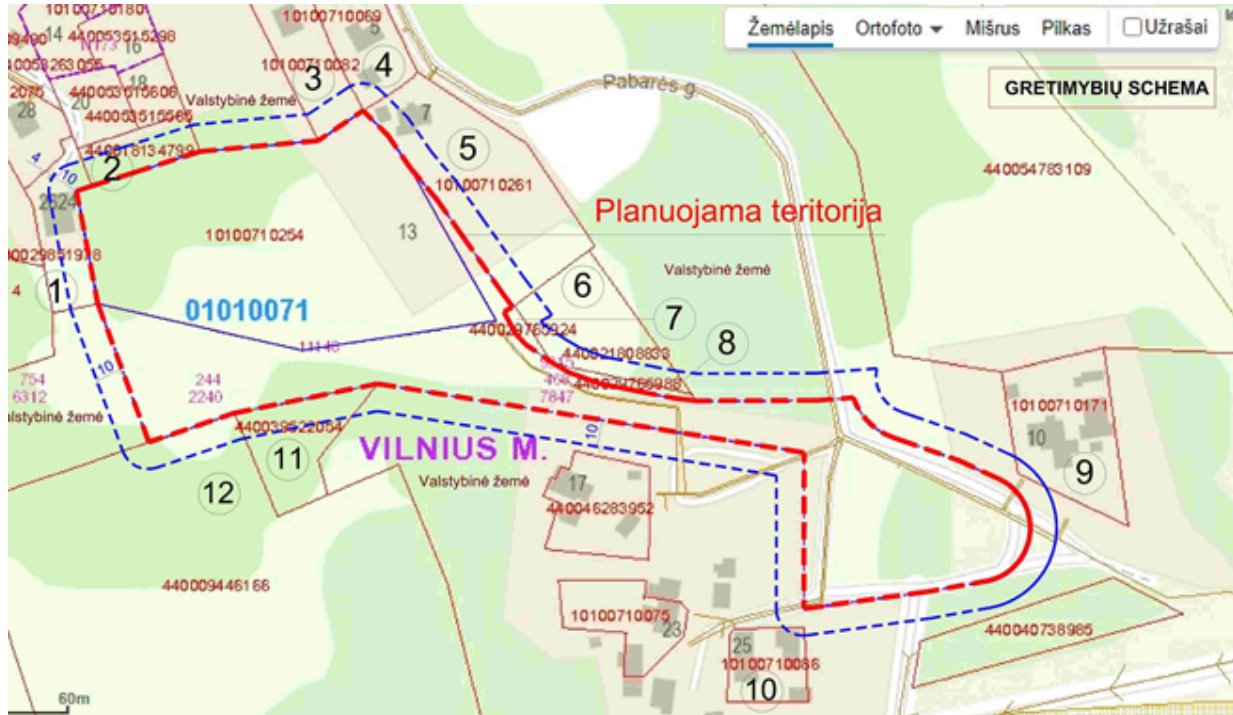
2.3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais („Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“, 1 sk., 6p.).

Planuojamos teritorijos kaimyninius žemės sklypus žiūrėti 2.3.1. pav.

Planuojama teritorija ribojasi su aštuoniais privačios nuosavybės sklypais iš šiaurės ir rytų pusės (shemoje pažymėtais Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9). Sklypai Nr. 2, 6, 7 ir 8 yra neužstatyti. Sklypų Nr. 3, 4, 5 ir 9 naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Kitos paskirties sklypų Nr. 2, 6, 7 ir 8 naudojimo būdas registracijos pažymėjime nenurodytas.

Vakarinėje dalyje turi ribą su privačios nuosavybės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypu (shemoje pažymėtu Nr.1).



2.3.1. pav. Gretimybų schema. Ištrauka iš Geoportal.lt žemėlapio 2023 03.

Pietinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su trim sklypais Nr. 10, 11 ir 12. Sklypas Nr.10 yra gyvenamoji teritorija, 11 sklypas yra rekreacinių miškų sklypas. Sklypas Nr. 12 turi du naudojimo būdus – komercinės paskirties teritorija ir bendro naudojimo teritorija, sklypas neužstatytas. (žiūr. 2.3.1. lentelę).

Sklypo Nr.	Sklypo unikalus Nr.	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas; pobūdis
1.	440029851978	010100710344	Kita	Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	440081134799	010100710431	Kita	-
3.	010100710082	010100710082	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyv. namų statybos
4.	010100710069	010100710069	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyv. namų statybos
5.	010100710261	010100710261	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyv. namų statybos



2.4.2. Pabarės gatvės šiaurinėje dalyje esamas daugiabutis 5 a. užstatymas šalia esamo vienbučio 2 a. užstatymo.

Išnagrinėjus gretimas teritorijas prie Gėlūnų ir Kaminkelio gatvių, Pabarės gatvės šiaurinėje dalyje, šių teritorijų patvirtintus detaliuosius planus, nustatyti **būdingi užstatymo parametrai daugiabučių teritorijai – 5 aukštų pastatai, aukštis nuo žemės paviršiaus iki 24 m., užstatymo tankis iki 60 proc., užstatymo intensyvumas - 1,6.**

Gretimos teritorijos, esančios piečiau daugiabučių gyvenamųjų namų tarp Gėlūnų ir Pabarės gatvių, užstatytos **2-3 aukštų vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais** (žiūr. Priedą 02 „Urbanistinio konteksto fotografacija“). Esamam užstatymui būdinga chaotiška urbanizacija.

Pastatai esantys sklypuose Pabarės g. 5 ir Pabarės g. 7 yra avarinėje būklėje, labai seni ir apleisti, **visiškai iškritę iš nagrinėjamo kvartalo urbanistinio konteksto** - greta stovinčių daugiabučių bei mažaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (žiūr. 2.4.3. pav.).



2.4.3. pav. Esami seni ir apleisti statiniai sklypuose Pabarės g. 5 ir Pabarės g. 7





2.4.4. pav. Esamas 3 aukštų dvibutis gyvenamasis namas sklype Gėlūnų g. 24/26



2.4.5. pav. Esamas 2-3 aukštų vienbutis ir dvibutis užstatymas planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje. Urbanistinio konteksto užstatymų žiūrėti priedą 02 „Urbanistinio konteksto fotografacija“.

Esamoje būklėje toks pat chaotiškas užstatymas yra ir Pabarės gatvės pietinėje dalyje, piečiau planuojamos teritorijos, prie Žirnių gatvės (žiūr. 2.4.6. pav.).



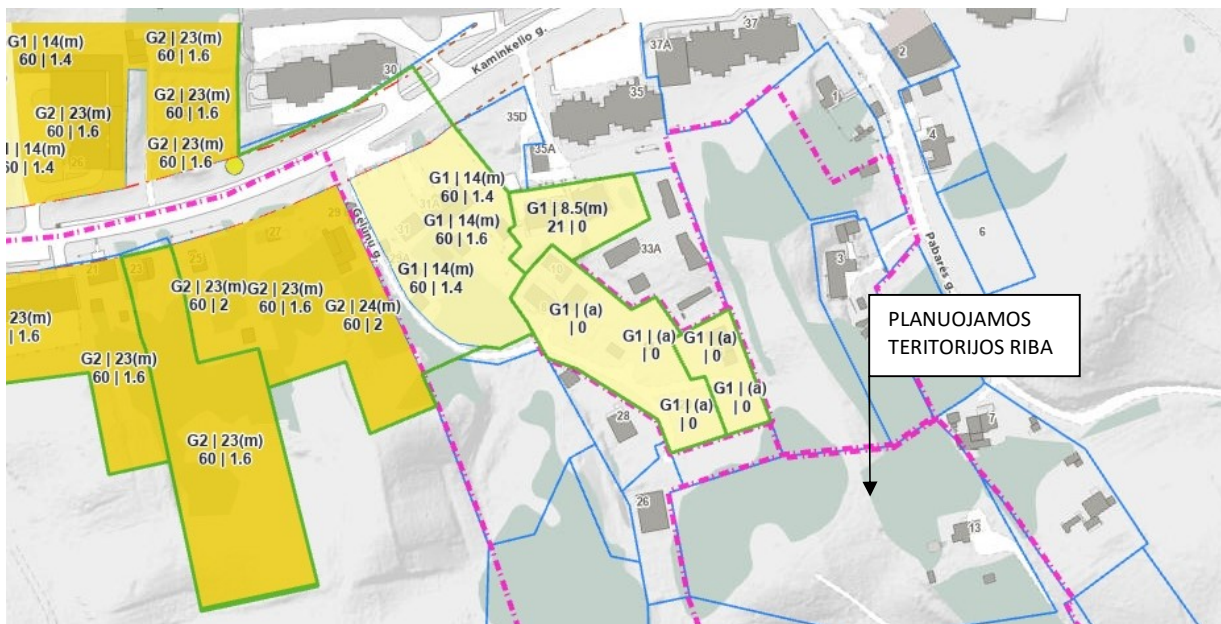
2.4.6. Pabarės gatvės pietinėje dalyje nesuformuota urbanistinė struktūra ir esamas 2-3 a. užstatymas.

Išnagrinėjus gretimas mažaukščių gyvenamųjų namų teritorijas ir patvirtintus šių teritorijų planavimo dokumentus, nustatyti aplinkinio užstatymo parametrai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje – *pastatų aukštis 2-3 aukštai, aukštis nuo žemės paviršiaus 8-14m., užstatymo intensyvumas 0,8 - 1,4.*

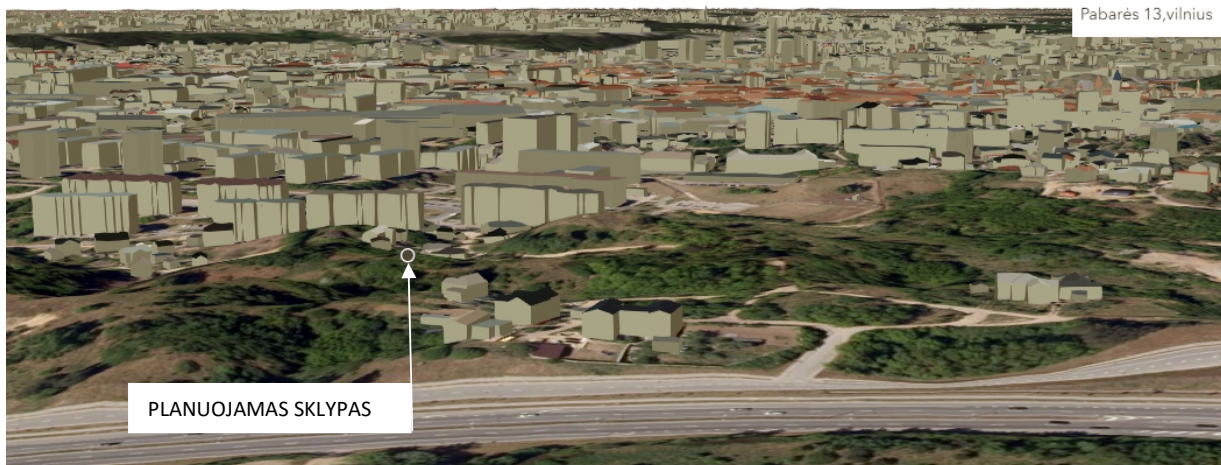
Nagrinėjamo kvartalo urbanistinė - funkcinė ir erdvinė struktūra nėra susiformavusi, neišspręsta. Teritorija prie Pabarės gatvės yra labai apleista, neefektyviai naudojama teritorija, nesuforuota susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, nesuforuoti bendrai naudoti pritaikyti želdynai, viešosios erdvės.

Patvirtintais detaliaisiais planais nustatyti užstatymo parametrai (žiūr. 2.4.7. pav.):

- G2 teritorijai – aukštis nuo žemės paviršiaus iki 24 m., užstatymo tankis iki 60 proc., užstatymo intensyvumas nuo 1.6 iki 2.0.
- G1 teritorijai - aukštis nuo žemės paviršiaus 8,5-14 m., užstatymo tankis iki 60 proc., užstatymo intensyvumas nuo 1.4 ki 1.6.



2.4.7. Nagrinėjamo kvartalo patvirtinti detalieji planai. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapiu.



2.4.8. pav. Esamo užstatymo panorama. Ištrauka iš Vilniaus miesto 3D žemėlapis.

Vilniaus miesto bendrajame plane nagrinėjame kvartale, tarp Kaminkelio ir Žirnių gatvių, numatyta **vidutinio ir intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona** (ne ekstensyvaus ar mažo užstatymo intensyvumo zona). Įgyvendinus miesto bendrojo plano bei planuojamos teritorijos sprendinius, suformavus išbaigtas, kokybiškas užstatymo struktūras bei viešąsias erdves, atskiruosius želdynus ir įrengus Pabarės gatvę su inžinerine infrastruktūra, funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis bus pilnai išspręsti.

2.5. GAMTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Visa planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą. Todėl planuojamai teritorijai galioja „Gamtinio karkaso nuostatai“. Miesto bendrajame plane nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje yra **pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija**.

Pagal „Gamtinio karkaso nuostatus“, *pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos* – tai teritorijos didžiaja dalimi praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą ir (arba) vertingiausias gamtinius elementus, jų dalis ir nebegalinčios arba galinčios tik iš dalies atlikti ekologinio kompensavimo funkcijas.

Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų sklypo ploto. Planuojant pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas) gamtinio karkaso teritorijas urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas.

Mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijoje daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms 40 procentų sklypo ploto. Planuojant atskiruosius želdynus, želdyno plotas turi būti ne mažesnis kaip 0,01 hektaro („Želdynų įstatymas“ 2 str. 21p.).

Planuojamos teritorijos reljefas.

Planuojama teritorija ir jos aplinka pasižymi kalvotu reljefu. Reljefo aukščių skirtumas esamo sklypo ribose iš vakarų į rytus - apie 16 metrų, nuosekliai žemėja vakarų ir pietų kryptimis. Absoliuti altitudė kinta nuo 177,8 iki 193,5. Atstumas tarp šių kraštutinių altitudžių yra 113 metrų. Pagal BP „Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinį“, planuojama teritorija patenka į natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10° teritoriją, todėl jai taikomi šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniams galioja šių reikalavimų 71.5 punktas.

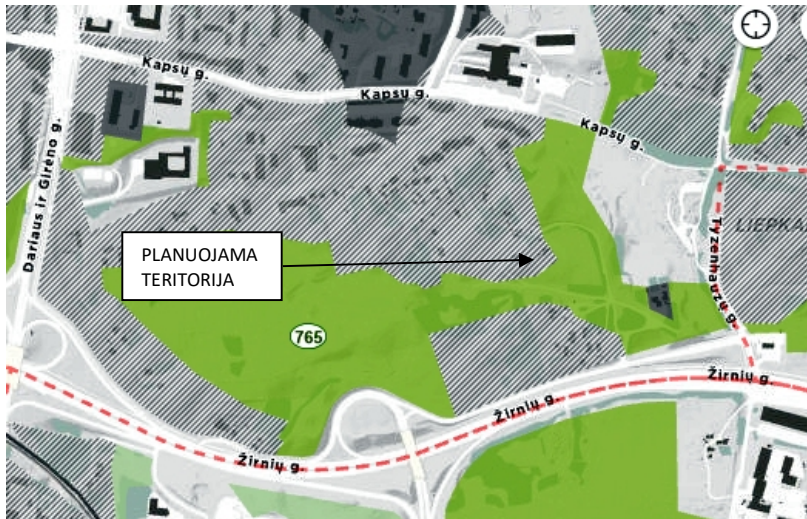
Planuojamos teritorijos želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje esamo sklypo šiaurinė ir vakarinė dalys apaugusios pavieniais medžiais ar jų grupėmis. Planuojamame sklype yra įvertinti visi augantys pavieniai medžiai - 145 vnt. Vyrauja drebulės, karpotasis beržas, liepa ir klevas. Apie pusę teritorijoje esamų medžių yra drebulės, kurios nėra priskiriamos prie saugotinių medžių. Už sklypo ribos detaliojo plano teritorijoje įvertinta dar 15 medžių (žiūr. Medžių inventorizaciją).

Vadovaujantis 2008-03-12 LR vyriausybės nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“, kitos paskirties žemėje, daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų miesto teritorijose, privačioje žemėje augantys medžiai **laikomi saugotinais 20 cm ir didesnio skersmens medžiai: qžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys**.

Saugotini želdiniai – medžiai ir krūmai, atitinkantys LR Vyriausybės patvirtintus augimo vietas, rūšies ir matmenų kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams, ir (ar) savivaldybės atstovaujamosios institucijos sprendimu saugotinais paskelbti dendrologiškai, ekologiškai, estetiškai vertingi, kultūros paveldui ir kraštovaizdžiui reikšmingi **medžiai ir krūmai, kuriems kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti reikalingas leidimas ar sprendimas** („Želdynų įstatymas“ 2 str. 12p.).

Pagal miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų 200 m pasiekiamumo zoną (žiūr. 2.5.1. pav.). Teritorijoje numatyti intensyviai naudojami želdynai, priskiriami Naujininkų rajoniniams želdynams (parkams, skverams).



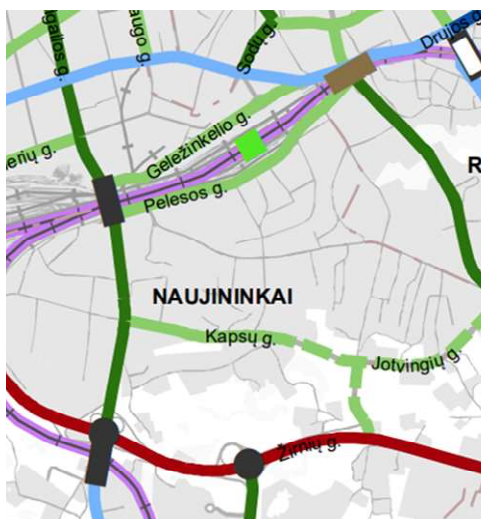
2.5.1. pav. Ištrauka iš BP brėžinio „Miesto žaluma“

Teritorija prie Pabarės gatvės yra apleista, neefektyviai naudojama teritorija, nesuformuoti bendrai naudoti pritaikyti želdynai, viešosios erdvės. Esamoje būklėje nagrinėjamoje teritorijoje nėra pėsčiųjų takų.

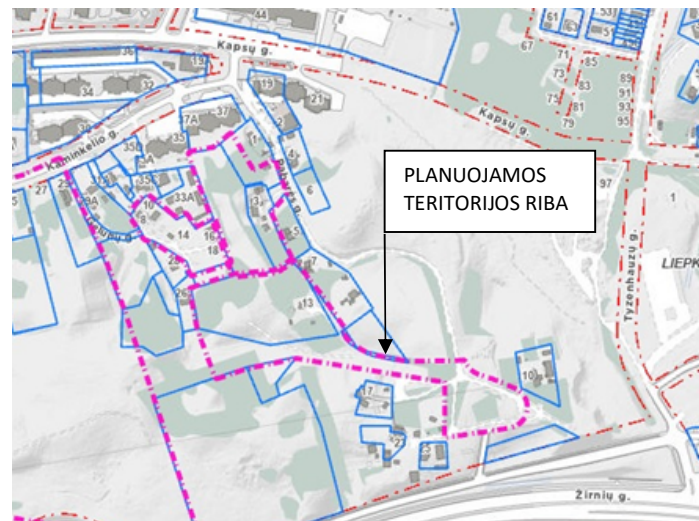
2.6. SUSISIEKIMO SISTEMOS ANALIZĖ

Esamoje būklėje planuojamos teritorijos gatvių tinklas nesuformuotas.

Planuojama teritorija iš rytų pusės turi ryšį su esama D kategorijos Pabarės gatve, kuri šiuo metu vienintelė jungianti C2 kategorijos Kapsų ir D kategorijos Kaminkelio gatves su Žirnių gatvę dubliuojančia C2 kategorijos gatve. Detaliojo plano įtakos zonoje, miesto bendrajame plane suplanuotos C kategorijos transporto jungtys - sujungiant Kapsų ir Jotvingių gatves bei jas jungianti Tyzenhauzų gatvė, kuri jau turi sankryžą su Žirnių gatvę dubliuojančia jungtimi ties degaline (žiūr. 2.6.1. ir 2.6.2. ištraukas).



2.6.1. Gatvių kategorijos.



2.6.2. Patvirtintos gatvių raudonosios linijos.

Pabarės gatvė vingiuoja įvairiai, net keliomis išvažinėtomis trasomis (atskirais metų sezonais naudojamos skirtingos trasos pagal galimą pravažumą), gatvės raudonosios linijos nesuformuotos, esama gatvė neįrengta. Privažiavimas prie planuojamos teritorijos ir pietinėje Pabarės gatvės dalyje esančių sklypų yra iš Žirnių gatvę dubliuojančios C2 kategorijos jungties.

Esama artimiausia viešojo transporto stotelė – Tyzenhauzų, Žirnių gatvėje, netoli Pabarės gatvės sankryžos su Žirnių g. dubliuojančia gatve. Miesto bendrajame plane Kapsų ir Jotvingių gatvėmis numatyta nauja viešojo transporto trasa, kuri ir numato planuojamos teritorijos aptarnavimą (R600 m). Viešojo transporto stotelės planuojamos Kapsų - Panevėžio ir Tyzenhauzų - Jotvingių gatvių sankryžose.

Planuojamoje teritorijoje nėra esamų ir numatytų įrengti iki 2030 m dviračių takų. Netoli planuojamos teritorijos prie Žirnių g. praeina tarprajoninis (E2 kategorijos) dviračių takas. Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane ir miesto bendrajame plane, DP įtakos zonoje, yra suplanuotos dvi trasos: Kapsų gatvės tarprajoninė dviračių trasa ir Tyzenhauzų gatvės vietinės reikšmės trasa (žiūr. 2.6.3. pav.).



Susiekimas

Dviračių trasos

Dviračių_trasos_BP4shp

- Pagrindinės - magistralinės (E1), Esamos
- Pagrindinės - magistralinės (E1), Planuojamos
- Pagrindinės - tarprajoninės (E2), Esamos
- Pagrindinės - tarprajoninės (E2), Planuojamos
- Pagrindinės rekreacinės, Esamos
- Pagrindinės rekreacinės, Planuojamos
- Vietinės (F), Esamos
- Vietinės (F), Planuojamos

2.6.3. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapių.

2.7. IŠVADOS:

- 1) Planuojama teritorija patemka į pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją, kuriai galioja gamtinio karkaso nuostatai.
- 2) Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų sklypo ploto, priklausomųjų želdynų plotas sklype - 40 procentų.
- 3) Pagal BP „Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinį“, planuojama teritorija patenka į natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10° teritoriją, todėl jai taikomi šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniams taikomas šių reikalavimų 71.5 punktą, nes rengiamas BP sprendinius konkretizuojantis vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas - detalusis planas.
- 4) Planuojamoje teritorijoje yra medžių, atitinkančių pagrindinius saugotinių medžių ir krūmų kriterijus pagal LR Vyriausybės nutarimą Nr.521 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams“.
- 5) Nagrinėjamo kvartalo urbanistinio konteksto užstatymo parametrai – pastatų aukštis 2-3 aukštai, aukštis nuo žemės paviršiaus 8 -14 m., užstatymo intensyvumas 0,8 - 1,6.
- 6) Planuojamos ir gretimos teritorijos urbanistinė - funkcinė ir erdvinė struktūra nėra susiformavusi.

7) Esamoje būklėje nesuformuota susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, nesuformuoti bendrai naudoti pritaikyti želdynai, viešosios erdvės, pėsčiųjų takai.

8) Įgyvendinus miesto bendrojo plano bei planuojamos teritorijos sprendinius, suformavus išbaigtas, kokybiškas užstatymo struktūras bei viešąsias erdves, atskiruosius želdynus ir įrengus Pabarės gatvę su inžinerine infrastruktūra, funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis bus pilnai išspręsti.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nerengiama detaliojo plano koncepcija, nes planavimo darbų programoje nenurodyta ją rengti (Ter. pl. Įstatymas 25 str., 2 punktas).

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis planavimo darbų programa, planavimo sąlygomis ir esamos būklės analize (įvertinta esama urbanistinė struktūra, planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymas, gamtinė aplinka, planuojamos teritorijos želdiniai, susisiekimo sistema bei galiojantys teritorijų planavimo dokumentai).

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 10 punktu, **kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. **Planuojamą kvartalą iš pietryčių riboja Pabarės gatvė, iš pietų privažiavimo kelias** (inžinerinių komunikacijų koridoriai) , **iš šiaurės ir vakarų riboja šlaitai** (natūralūs barjerai – žemės reljefo formos).

Apie 1,9 ha detaliojo plano teritorijoje **suplanuoti 8 sklypai**: keturi atskirųjų želdynų teritorijos sklypai, trys susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypai ir vienas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypas (žiūr. detaliojo plano pagrindinį brėžinį). Planuojamos teritorijos sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Miesto bendrajame plane numatyta, kad planuojama teritorija yra prioritetingos plėtros teritorija, kurioje savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą.

3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai planuojamuose sklypuose

Esamas privatus žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0071:254) padalinamas į du sklypus - Nr.1 ir Nr.2.

Sklypas Nr.1

Sklypo plotas - 8638 kv.m.

Sklypas suformuotas atidalinus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą Nr. 2.

Teritorijos naudojimo tipas: Gyvenamoji teritorija (GG).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Leidžiamasis užstatymo tankis: 30 %

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 0,7

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 12,5m; 202,0 m.

Pastatų aukštų skaičius: 1-3 aukštai.

Užstatymo tipas - kt (kitas - miesto vilų);

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas mažiausias plotas nuo viso žemės sklypo ploto: **40 %**

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės: 40 %

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

106 Elektros tinklų apsaugos zona (III sk, 4 sk).

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis), zona „D“.

Žemės sklype nustatytas servitutas - 222 teisė tiesti, aptarnauti, naudoti komunikacijas (tarnaujantis daiktas).
Servituto numeritis, plotas - 1s, 114 kv.m.

Sklypas Nr.2

Sklypo plotas - 362 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Inžinerinės infrastruktūros koridorius** (TK).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija** (I2).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis), zona „D“.

Valstybinėje žemėje suformuoti sklypai Nr. 3 - 8.

Sklypas Nr.3

Sklypo plotas - 2265 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija** (BZ).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija** (E).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis), zona „D“;

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk).

Sklypas Nr.4

Sklypo plotas - 567 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija** (BZ).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija** (E).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

106 Elektros tinklų apsaugos zona (III sk, 4 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, 1 sk), zona „D“;

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk).

Sklypas Nr.5

Sklypo plotas - 195 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija** (BZ).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija** (E).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis), zona „D“.

Sklypas Nr.6

Sklypo plotas - 2219 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija** (BZ).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija** (E).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

106 Elektros tinklų apsaugos zona (III sk, 4 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, 1 sk), zona „D“;

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk).

Sklypas Nr.7

Sklypo plotas - 4756 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Inžinerinės infrastruktūros koridorius** (TK).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, susisiekimo ir Inžinerinių tinklų koridorių teritorija** (I2).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis), zona „D“.

Sklypas Nr.8

Sklypo plotas - 475 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Inžinerinės infrastruktūros koridorius** (TK).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, susisiekimo ir Inžinerinių tinklų koridorių teritorija** (I2).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis), zona „D“.

3.2. Žemės naudojimo būdo turinys (LR žemės ūkio ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40):

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Atskirųjų želdynų teritorijos.

Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams.

3.3. Planuojamas teritorijos užstatymas

Vadovaujantis „Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija“, nustatytas planuojamos teritorijos užstatymo tipas – **kitas (kt)** - miesto vilų morfotipas - tai didesnio tūrio, 2-3 aukštų su mansarda, dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji kvartalai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą.

Detaliajame plane planuojamo užstatymo rodikliai (aukštis, tankis ir intensyvumas) **neprieštarauja** Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytiems reglamentams bei **atitinka** nagrinėjamo kvartalo urbanistinio konteksto **mažaaukščio užstatymo parametrus** – pastatų aukštis 2-3 aukštai, aukštis nuo žemės paviršiaus 8,5-14m., užstatymo intensyvumas 0,8 - 1,6 (žiūr. AR esamos būklės analizę 10-13 psl.).

*Remiantis esamos būklės analize, Vilniaus miesto BP nuostatomis, įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinį kontekstą detaliajame plane nustatytas pastatų aukštų skaičius - 3 aukštai (atitinka BP nustatytą vyraujančią užstatymo aukštį), pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - iki 12,5 metrų (nesiekia BP leistino statinių aukščio). Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į **Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną, kurioje reglamentuojamas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 16 metrų ir 4 aukštai**. Pagal bendrąjį planą greta planuojamos teritorijos, pietų kryptimi prie Žirnių gatvės, yra suplanuota *Intensyvaus užstatymo gyvenamoji funkcinė zona*. Šioje funkcinėje zonoje*

reglamentuojamas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 metrų ir 9 aukštai (žiūr. 3.3.1. ir 3.3.2. pav.), o vyraujantis užstatymo aukštis - 5 aukštai (žiūr. 3.3.1, 3.3.2 ir 3.3.3. pav.).

Bendras planas 2021

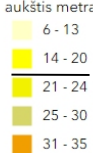
Papildomi duomenys

RC registruoti sklypai iki 2018-11-01



Pagrindinio brėžinio sprendiniai

Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais



3.3.1. pav. Urbanistinio konteksto užstatymo didžiausias leidžiamas aukštis metrais

★ - Planuojama teritorija

Bendras planas 2021

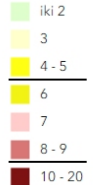
Papildomi duomenys

RC registruoti sklypai iki 2018-11-01



Pagrindinio brėžinio sprendiniai

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius



3.3.2. pav. Urbanistinio konteksto užstatymo didžiausias leidžiamas aukštis aukštais

Sutartiniai ženklai: ✕

Bendras planas 2021

Papildomi duomenys

RC registruoti sklypai iki 2018-11-01



Pagrindinio brėžinio sprendiniai

Užstatymo vyraujantis aukštis (aukštų skaičius)



3.3.3. pav. Urbanistinio konteksto užstatymo vyraujantis aukštis aukštais

Ištraukos iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio

★ - Planuojama teritorija.

Planuojamos teritorijos pjūviai su leidžiama menamų pastatų aukščio alitude pateikiami 3.3.4. pav.

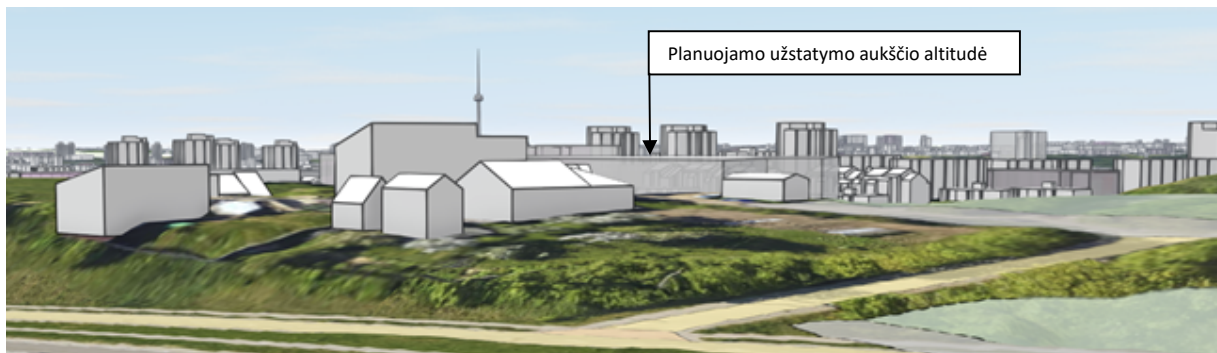


3.3.5. pav. Urbanistinio konteksto panorama su menamu užstatymu nuo Žirnių g.

Planuojamas užstatymas neįtakoja Pabarės gatvės išklotinės, nes Pabarės gatvė yra nutolusi nuo planuojamo sklypo. Gatvė yra apaugusi medžiais, kurie užstoja planuojamą užstatymą, nuo gatvės jo visiškai nesimato (žiūr. 3.3.6. pav.).



3.3.6. pav. Vaizdas nuo Pabarės gatvės ties įvažiavimu į planuojamą teritoriją.



3.3.7. pav. Vaizdas nuo Pabarės gatvės pradžios be želdynų sluoksnio (ištrauka iš 3D Vilnius).

Vadovaujantis bendruoju planu planuojamam sklypui nustatytas daugiabučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdas. **Nustatyti užstatymo reglamentai atitinka bendrojo plano nuostatas, bendrojo plano šlaitų reglamentą ir neviršija nagrinėjamo kvartalo urbanistinio konteksto parametru. Planuojamas užstatymas nedaro neigiamo vizualinio poveikio miestovaizdžiui.**

Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius, suformavus išbaigtas, kokybiškas užstatymo struktūras bei viešąsias erdves, atskiruosius želdynus ir įrengus Pabarės gatvę su inžinerine infrastruktūra, esamo miestovaizdžio ir kraštovaizdžio fizinė būklė ir estetinė vertė pagerės.

3.4. PASTABOS:

1) Detaliojo plano sprendiniams taikomas bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punktas - šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Planuojamame sklype yra registruotas esamas užstatymas, todėl, vadovaujantis bendrojo plano 71.5.2. punktu, naujų pastatų statyba šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose yra galima. Saugant ir gerinant esamą kraštovaizdžio struktūrą techninio projekto stadijoje užstatymo urbanistiniai ir erdviniai (erdvių struktūra ir jungtys) parametrai turi būti priderinti prie esamo kvartalo urbanistinio konteksto ir erdvės mastelio.

2) Parengtoje šlaitų tyrimo atsakaitoje šlaito viršutinio ir apatinio paribių juostos nefiksuojaamos, nes tiriami šlaitai yra didesnio reljefo darinio, kurio šlaitai baigiasi už planuojamos teritorijos ribų, fragmentas, ir paribiai gali būti fiksuojami tik visam dariniui, kurio ribos gerokai peržengia detaliojo plano ribas (*žiūr. Priedą 01*).

3) Vadovaujantis bendrojo plano šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamento 71.5.3. punktu, yra atlikti inžineriniai – geologiniai tyrimai, kuriuos atliko UAB „GeoFirma“. Tyrimų išvada: Inžinerinės geologinės sąlygos planuojamoje teritorijoje yra tinkamos **numatomų** daugiabučių gyvenamųjų namų statybai. Numatomų daugiabučių namų užstatymo rodikliai (*UI - 0.7; UT – 30%; pastatų aukštis – 12,5 m.*) atitinka urbanistinio konteksto parametrus ir yra mažesni už leidžiamus bendrojo plano reglamentus.

4) Detaliojo plano sprendiniai atitinka LR teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, nepažeidžia ar nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

5) Rengiant techninius projektus statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais ir įvertinus statinių aukštį, nustatomi reglamentuojami atstumai nuo statybos ribos iki gretimo sklypo ribos.

6) Sprendiniuose statybos linija nenustatoma, nes planuojamas miesto vilų užstatymo tipas.

7) Rengiant techninius projektus pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimus prie gyvenamųjų namų turi būti numatyti želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliesiems žmonėms.

8) Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais nustatyta didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype Nr.1, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 40 %. Viršijus nurodytą kiekį – techninio projekto rengimo metu projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

9) Rengiant statinių projektus vadovautis teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos kūrimo principus nustatančiais reikalavimais, kurie numatyti „Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių“ bei jų priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“.

10) Žemės sklypams nustatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

4. APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI

4.1. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas.

4.2. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96.

Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų sklypo ploto. Mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijoje daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms 40 procentų sklypo ploto.

Detaliojo plano sprendiniuose sausaslėnių teritorijoje numatomi atskirieji želdynai. (sklypai Nr. 3, 4 ir 5).

4.3. Planuojamoje teritorijoje yra atliktas šlaitų nuolydžių tyrimas, kurį atliko architektas Dr. Gintaras Stauskis (*žiūr. Priedą 01*). Teritorijoje dominuoja kalvotas vidutinio ir didelio nuolydžio reljefas, dalinai modifikuotas antropogeninės veiklos. Reljefo lyginimo ženklai pastebimi buvusio gyvenamojo namo, ūkinio kiemo bei sodo vietoje, planuojamo sklypo centrinėje dalyje. Detaliojo plano teritorija yra didesnės kalvų ir šlaitų sistemos dalis. Reljefo formas stabilizuoja gausūs želdiniai – medžių, krūmų grupės ir natūralios pievos, plytintys visoje teritorijoje.

4.4. Teritorijoje yra medžių, atitinkančių pagrindinius saugotinių medžių ir krūmų kriterijus (LR Vyriausybės nutarimas Nr.521 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams“). Medžių tvarkymas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Vykdam urbanistinę plėtrą planuojamoje teritorijoje, būtini šalinti geros būklės medžiai bus perkelti (persodinti) arba vietoje pašalintų medžių bus sodinami nauji medžiai planuojamuose keturiuose atskirųjų želdynų teritorijų sklypuose (Nr. 3, 4, 5 ir 6), kurių bendras plotas yra 0,53 ha bei esamo sklypo priklausomųjų želdynų zonoje.

4.5. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius esamas kraštovaizdis taps kokybiškai sutvarkytas, išraiškingesnis, padidės estetinė kraštovaizdžio vertė. Planuojami 3 aukštų gyvenamieji pastatai nedarys neigiamos įtakos aplinkai bei kraštovaizdžiui.

5. TRANSPORTO INFRASTRUKTŪRA

Transporto sprendiniai parengti vadovaujantis esamos būklės analize, įvertintais planuojamai teritorijai galiojančiais planavimo dokumentais. Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius.

5.1. Užtikrinant susisiekimą ir privažiavimą į planuojamus sklypus, sprendiniuose suformuotas gatvių tinklas, kurį sudaro planuojamą teritoriją ribojanti **D kategorijos Pabarės gatvė** ir suformuoti akligatviai skirti įvažiavimams į sklypus. Akligatvių pabaigoje yra numatytos automobilių apsisukimo aikštelės, atitinkančios STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Reikalingoms pėsčiųjų jungtims užtikrinti, techninio projekto rengimo metu turi būti nustatyti neatlygintini servitutai ir jie turi būti įregistruoti nekilnojamojo turto registre.

5.1. lentelė. Planuojamos Pabarės gatvės klasifikacija:

Kategorijos	Indeksas	Pagrindinė paskirtis
1. Pagalbinės gatvės	D	Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.

5.2. lentelė. Planuojamų gatvių atstumas tarp raudonųjų linijų:

Gatvės	Gatvės kategorija	*Atstumas tarp gatvės RL metrais
Pabarės gatvė	D	12
Akligatviai	D	12

**Gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius.*

5.2. Planuojamų įvažiavimų ir išvažiavimų vietos rengiant techninius projektus gali būti tikslinamos (stumdomos) priklausomai nuo konkrečios planuojamų statinių vietos, įvertinant STR reikalavimus.

5.3. Numatoma 1-2 aukštų požeminė automobilių saugykla sklypo Nr.1 statybos zonos ribose ir/arba antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė sklypo statybos zonos ribose. Privalomos automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

6. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

6.1. Planuojamos gyvenamosios teritorijos nepatenka į sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas „LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166“ IV skyriaus 50 straipsnyje. Vadovaujantis šiuo įstatymu planuojamos teritorijos sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106 Elektros tinklų apsaugos zona (III sk, 4 sk);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk 10sk);
- 165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

6.2. Detaliuoju planu numatomas saugus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas, nes detaliajame plane vandentiekis ir buitinių nuotekų tinklai planuojami centralizuoti, prisijungiant prie esamų miesto inžinerinių tinklų.

6.3. Rengiant techninius projektus:

1) būtina išlaikyti komunalinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymo sklypuose atstumus iki gyvenamųjų pastatų langų ir durų pagal galiojančius teisės aktus ir reglamentus. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

2) antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų;

3) būtina užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas, užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų, vaikų žaidimo aikštelių normatyvinę insoliacijos trukmę. Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai;

4) būtina užtikrinti saugius atstumus nuo antžeminių parkavimo vietų iki gyvenamųjų patalpų langų. Turi būti išlaikyti reglamentuojami atstumai nuo požeminės automobilių saugyklos įvažiavimo - išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų;

5) vaikų žaidimo aikšteles projektuoti, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.

6.4. Transporto srautų triukšmo ir oro taršos poveikis planuojamai teritorijai.

6.4.1. Vertinant autotransporto srautų triukšmo poveikį planuojamiems gyvenamiesiems pastatams buvo analizuojami Vilniaus miesto Aplinkos kokybės žemėlapiai. Transporto srautų triukšmo sklaidos modeliavimo duomenų šaltinis: 2023m VMS interaktyvūs žemėlapiai, SJ „Vilniaus planas“.

Analizės tikslas – nustatyti transporto srautų keliamo triukšmo planuojamiems gyvenamiesiems pastatams situaciją ir, nustačius galimą neigiamą poveikį, numatyti kompensacines priemones, užtikrinančias triukšmo ribinius dydžius pagal Lietuvos higienos normos HN 33:2011 reikalavimus.

Triukšmo lygio rodikliai yra svertiniai dienos, vakaro, nakties bei paros garso lygiai, skaičiuojami kaip vidurkiai, apibendrinus vienu metų laikotarpi. Pagal LR normatyvinius aktus diena trunka 12 valandų, vakaras - 4 valandas, o naktis - 8 valandas.

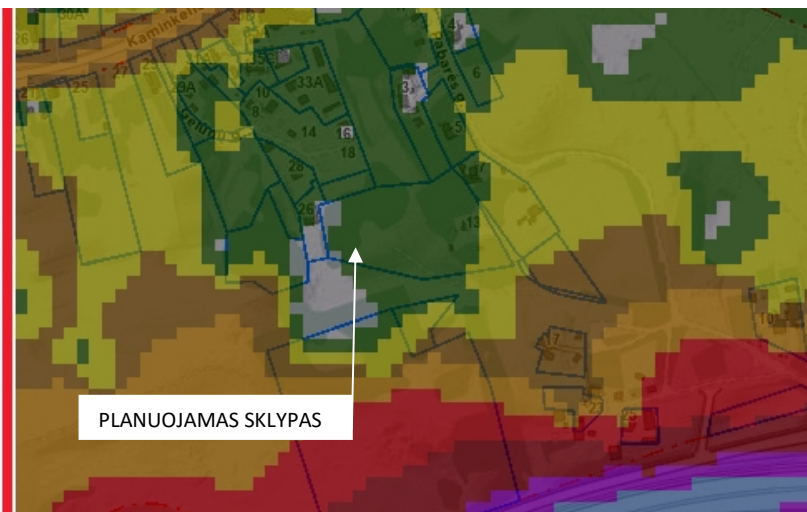
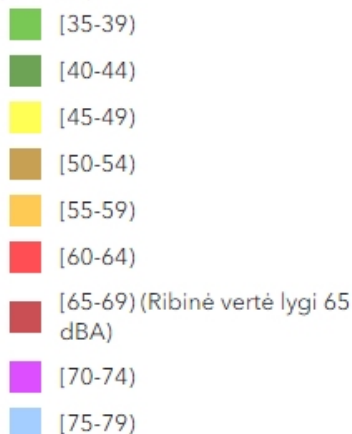
Lietuvos higienos normoje **HN 33:2011** nustatyti didžiausi leidžiami transporto srautų sukeliama triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

Objekto pavadinimas	Paros laikas	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{AFmax}), dBA
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena	65	70
	vakaras	60	65
	naktis	55	60

Vertinant transporto srautų triukšmo sklaidą planuojamoje teritorijoje analizuojami šie triukšmo lygio rodikliai: dienos - Ldienes, vakaro - Lvakaro, nakties - Lnakties ir integralus paros - Ldvn.

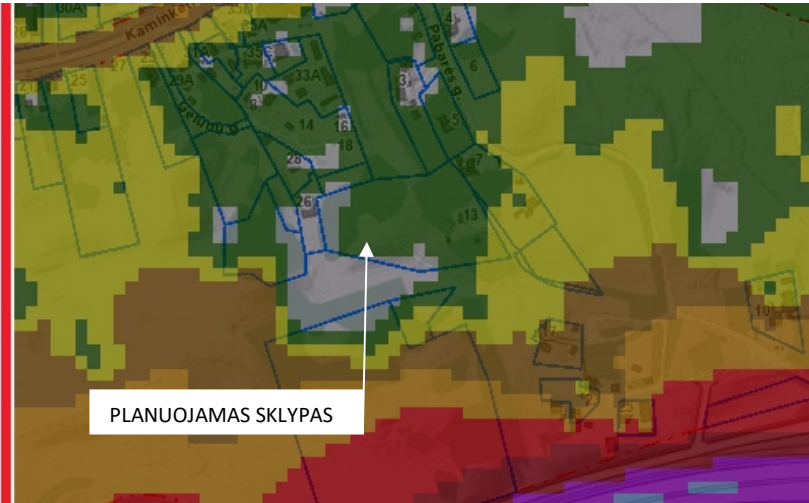
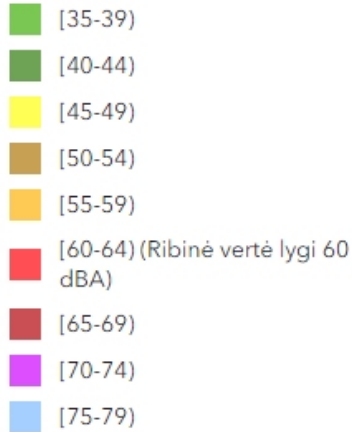
Pagal analizuotus duomenis autotransporto ekvivalentinis triukšmas prie planuojamų gyvenamųjų pastatų neviršys išorės aplinkai reglamentuojamo triukšmo lygio dienos metu – 65dBA, vakaro - 60dBA ir nakties metu – 55dBA (žiūr. 6.4.1., 6.4.2. ir 6.4.3. pav.). Paros triukšmo lygis neviršys ribinės vertės 65 dBA. Numatomi papildomi transporto srautai iš Pabarės g. neįtakoja triukšmo lygio ribinių verčių planuojamų ir esamų gyvenamųjų pastatų aplinkoje.

Triukšmas nuo autotransporto (Dienos)



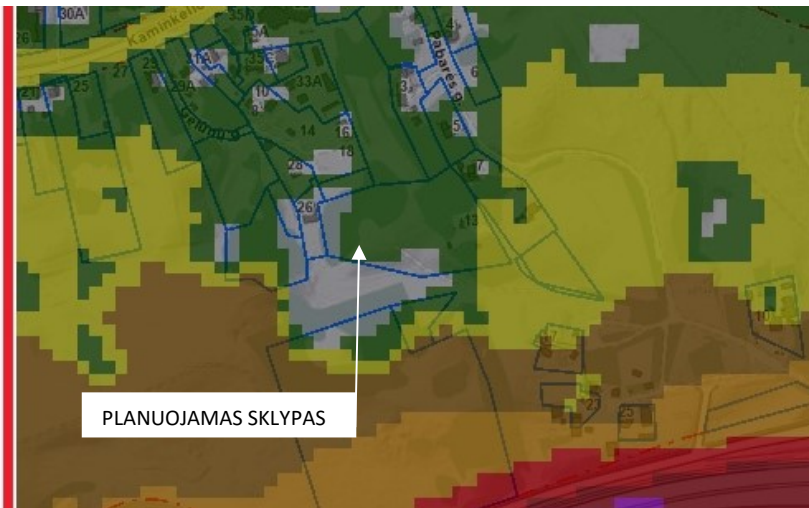
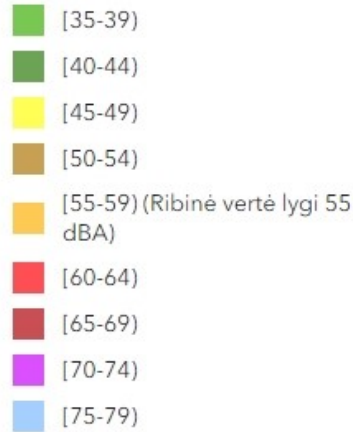
6.4.1. pav. Ištrauka iš 2023m VMS interaktyvaus žemėlapio. Ldienes.

Triukšmas nuo autotransporto
(Vakaro)



6.4.2. pav. Ištrauka iš 2023m VMS interaktyvaus žemėlapiu. Lvakaro.

Triukšmas nuo autotransporto
(Nakties)



6.4.3. pav. Ištrauka iš 2023m VMS interaktyvaus žemėlapiu. Lnakties.

6.4.2. Vertinant autotransporto srautų oro taršos poveikį planuojamiems gyvenamiesiems pastatams buvo analizuojami Aplinkos apsaugos agentūros taršos sklaidos žemėlapiai, parengti atlikus modeliavimą ADMS-Urban programiais paketais. Atliktas aplinkos taršos modeliavimas 2020 ir prognozė 2025 metams pagal pagrindinius teršalus: azoto dioksido ir kietųjų dalelių vidutinės metinės ribinės vertės, sieros dioksido ribinės vertės ir maksimalią 8 valandų slenkančiojo vidurkio anglies monoksido koncentraciją.

Įvertinus transporto srautų keliamo oro užterštumo žemėlapius planuojamoje teritorijoje nustatyta, kad **nei vieno teršalo ribinės vertės nėra viršijamos:**

- 1) Maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija, paskaičiuota slenkančio vidurkio būdu, planuojamoje teritorijoje yra 0,6-1,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- 2) Planuojamoje teritorijoje azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija yra 10-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės daugiau negu 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, didžiausia 1 valandos koncentracija 75-100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės daugiau negu 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;

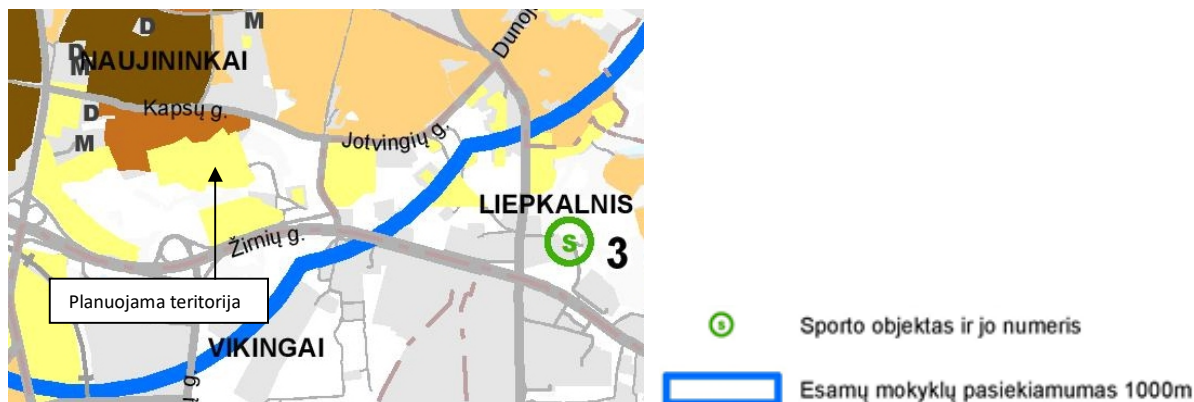
- 3) Planuojamoje teritorijoje kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija yra 20-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės daugiau negu 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, teritorijoje ir jos aplinkoje didžiausia paros koncentracija yra 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės daugiau negu 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- 4) Planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija yra 8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės daugiau negu 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, didžiausia paros koncentracija yra 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės daugiau negu 125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- 5) Planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija yra 0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, neviršija ribinės vertės 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

6.5. Planuojamoje teritorijoje bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra. Planuojama teritorija nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos bei ribinio užstatymo zonas. Artimiausia esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis (Nr.5) yra už 1,4 km į rytus nuo planuojamos teritorijos prie Minsko plento ir Liepkalnio g. sankryžos.

6.6. Visuomeninės, socialinės paskirties objektų poreikiai reikalingi gyventojų aprūpinimui planuojamoje teritorijoje bus tenkinami.

Pagal miesto bendrąjį planą planuojama teritorija yra prioritetingos naujos plėtros teritorija, kuriai yra numatytas socialinės infrastruktūros vystymas. Planuojama teritorija patenka į esamų socialinės infrastruktūros objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio objektų ir t.t.) aptarnavimo ir pasiekiamumo spindulius.

Artimiausia esama mokykla yra 450m atstumu į vakarus nuo planuojamos teritorijos prie Kaminkelio gatvės (patenka į esamų mokyklų pasiekiamumo 1000m spindulį), esamas darželis prie Kapsų gatvės yra nutolęs nuo planuojamos teritorijos per 500 m atstumą į vakarus (žiūr. 6.6.1. ištrauką).



6.6.1. Ištrauka iš BP Socialinės infrastruktūros pasiekiamumo schemos.

Miesto bendrajame plane į rytus nuo planuojamos teritorijos netoli Minsko plento ir Liepkalnio g. sankryžos yra numatytas sporto objektas (žiūr. 6.6.1. ištrauką). Artimiausia esama VŠĮ Naujosios Vilnios poliklinika yra už 1,0 km į vakarus nuo planuojamos teritorijos prie Dariaus ir Girėno g. Artimiausia esama vaikų žaidimo aikštelė yra už 300 m į šiaurę nuo planuojamos teritorijos prie Kapsų g.

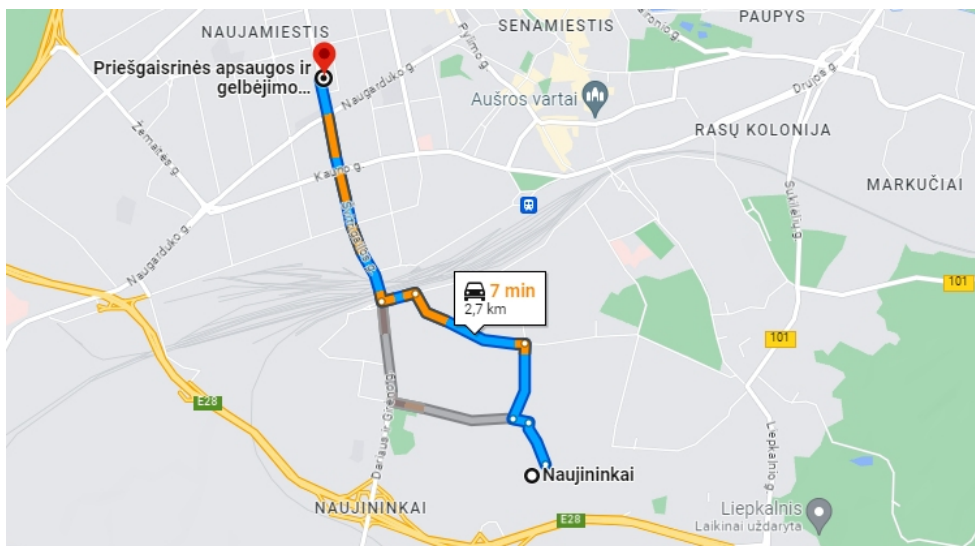
7. GAISRINĖ SAUGA

7.1. Detaliojo plano sprendiniams taikomos „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

7.2. Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus, priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, nustatant jų atsparumą ugniai, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" ir kitais gaisrinės saugos normatyviniais dokumentais.

7.3. Arčiausiai planuojamos teritorijos esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai yra Švitrigailos g. 18 Vilniaus Apskritis Priešgaisrinė Gelbėjimo Valdyba, 2-oji komanda. Atstumas iki planuojamos teritorijos apie 2,7 km. (žiūr. 7.1. pav.).

7.4. Planuojamoje teritorijoje lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų hidrantų Pabarės gatvėje, nuo planuojamo priešgaisrinio antžeminio hidranto ir iš kūdros planuojamas priešgaisrinis vandens paėmimo šulinys (žiūr. Inžinerinių tinklų brėžinį).



7.1. pav. Vilniaus Apskritis Priešgaisrinė Gelbėjimo Valdyba, 2-oji KOMANDA Švitrigailos g. 18.

8. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Lauko inžineriniai tinklai yra planuojami pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų teritorijų planavimo sąlygas bei įvertinant detalajame plane numatomus teritorijos naudojimo reglamentus. Sklypams, kurie patenka į planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, yra nustatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

Pagal *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (T00082128, 2018-06-28)* planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną, galimi du būdai - dujos ir centralizuoti šilumos tinklai. Specialusis planas pažymi, kad visose teritorijose galimi ekologiški aprūpinimo šiluma būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kt.). **Detalajame plane planuojamas šildymo reglamentas – elektra.**

Rengiant statinių techninius projektus turi būti gautos inžinerinių tinklų prijungimo techninės sąlygos. Planuojamus inžinerinių tinklų sprendinius žiūrėti „Inžinerinį aiškinamąjį raštą“ ir „Inžinerinių tinklų brėžinį“.