

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Esama buklė

#### **Pavadinimas:**

Sklypų buvusiame Plytinės kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Dargužių g. 2 (kadastro Nr.0101/0167:2671) inicijavimo sutarties pagrindu

#### **Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. 30-1179 „Dėl sklypų buvusiame Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo detalusis planas.(registro Nr. T00054789)

#### **Planavimo pagrindas:**

Sprendimas dėl TPD koregavimo (Nr.REG280818; 2023-05-19)

#### **Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

#### **Teritorijų planavimo lygmuo**

Vietovės

#### **Organizatorius**

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

#### **Iniciatorius(-iai):**

#### **Teritorija , kurioje koreguojami sprendiniai:**

Sklypas Dargužių g.2 skl.kad.Nr. 0101/0167:2671.

#### **Planuojama teritorija**

0,6342 ha (pagal pridedamą miesto ištrauką)

#### **Planavimo uždaviniai:**

Koreguoti sklypų buvusiame Plytinės kaime detaliojo plano sprendinius sklype Dargužių g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2671) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant žemės sklypo Dargužių g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2671) naudojimo paskirties ir būdo padalinti sklypa į sklypus ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedama miesto plano ištrauką).

#### **Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:**

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

#### **Planuojami žemės sklypai:**

Sklypas Dargužių g.2 skl.kad.Nr. 0101/0167:2671

sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.6342 ha.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai: III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV Skyrius 7 skirsnis ); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis);

#### **Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:**

Vilniaus m.sav.teritorijos bendrasis planas , T00086338, 2021-06-08

Funkcinės zonos tipas-mažo užstatymo intensyvumo zona; Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3; Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais-12; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas-0.4; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis-40 % (atitinkamai

gamtinio karkaso nuostatų); Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%; priklausomi želdynai ne mažiau kaip 35 %. Neprioritetinė plėtros teritorija;  
Patvirtinto detalaus plano planuojamai teritorijai nustatytas tankis ~20 % ir intensyvumas 0.4. Aukštingumas 10m.

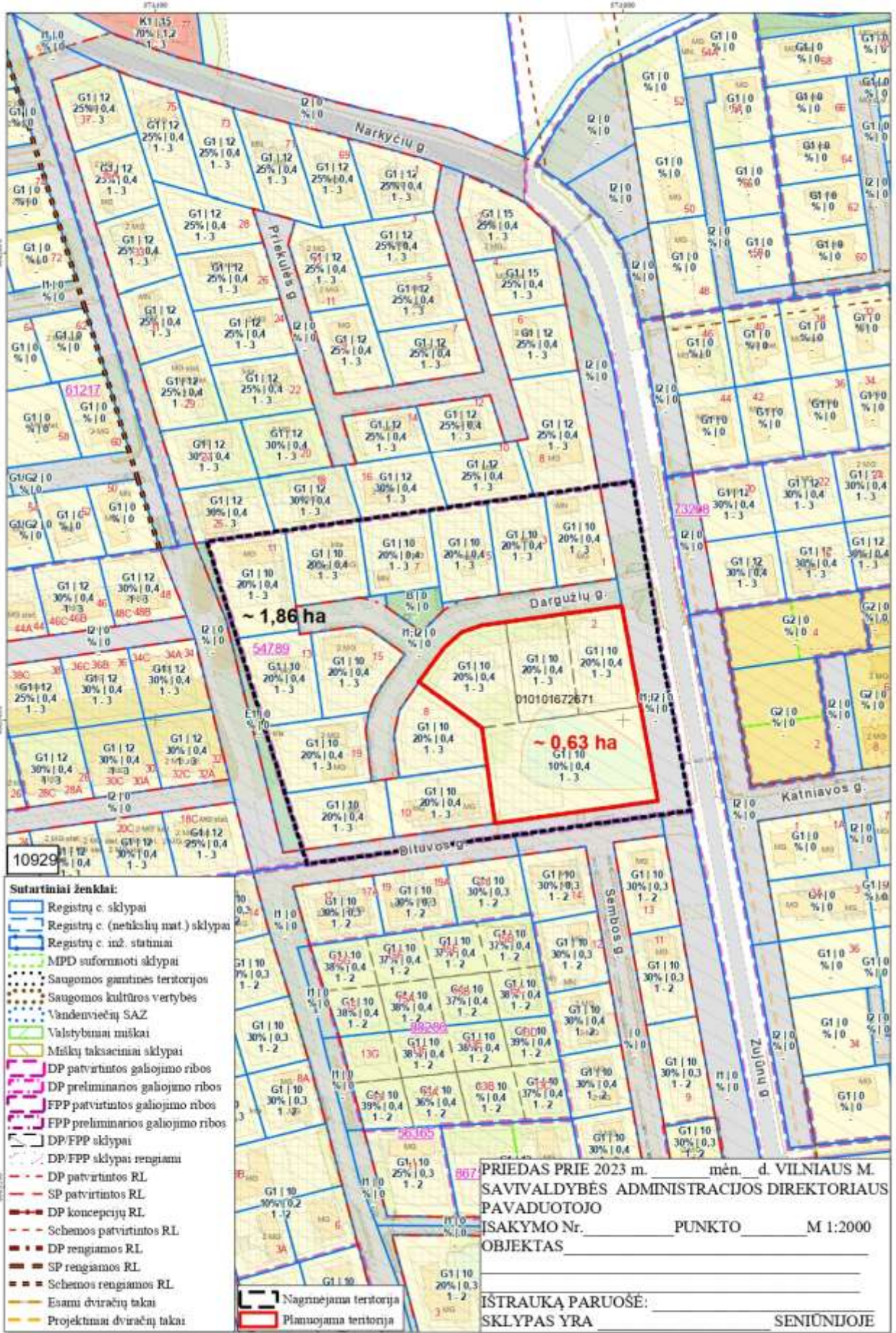
### Patvirtintas teritorijų planavimo dokumentas:



Planuojamas sklypas

Pav.1

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 “ Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas” nuostatomis (žin. ,2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos. Pagal planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (žin. 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka , dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.



Pav.2

**Nagrinėjamos teritorijos sklypai, planuojamos teritorijos sklypai ir gretimybės.**  
(sklypų numeracija pagal Esamos būklės įvertinimo brėžinį)

Nagrinėjamos teritorijos plotas numatyta planavimo darbų programoje 1.86 ha.

**Nagrinėjamos teritorijos sklypai**

Sklypų Eil.Nr.	Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Sklypų dydis (ha)	Esamas žemės naudojimo būdas	Kraštovaizdis, želdynai	Urbanistinės struktūros (užstatymo morfotipas) arba vietai būdingas užstatymas	Inžinerinė infrastruktūra	Socialinė infrastruktūra
1	Kita	0,63	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys. Sklype yra saugotinių ir nesaugotinių medžių. Sklype yra stichiškai susiformavusi kūdra ~7 arų ploto	Neužstatytas	Sklype yra bešeimininkis neveikiantis vandentiekio tinklas. Dargužių gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
2-3	Kita	-	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-
4-12	Kita	Vid. 0.10	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Sodybinis užstatymas	Sklype nėra centralizuotų inžinerinių tinklų. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra..	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
13	Kita	0,0664	Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-
14-16	Kita	Vid. 0.08	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Sodybinis užstatymas	Sklype nėra centralizuotų inžinerinių tinklų. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra..	Sklype nėra socialinės infrastruktūros

**Sklypas Nr.1 –planuojama teritorija , skl kad.Nr. 0101/0167:2671**

**Plotas – 0,6342 ha.**

**Nagrinėjamos teritorijos kaimyniniai sklypai**

(pagal LR nutarimą dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo 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.)

Sklypų Eil.Nr.	Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Sklypų dydis (ha)	Esamas žemės naudojimo būdas	Kraštovaizdis, želdynai	Urbanistinės struktūros	Inžinerinė infrastruktūra	Socialinė infrastruktūra
17-21	Kita	Nuo 0.08 iki 0.09	Vienbučių ir dvibučių (G1) gyvenamųjų pastatų teritorijos	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Sodybinis užstatymas	Sklype nėra centralizuotų inžinerinių tinklų. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra..	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
22,24,25	Kita	-	Susisiekimo ir inžinerinių (I2) tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-
23	Kita	0.03	Bendro naudojimo teritorijos	-	-	-	-

## 1. Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis užstatymo morfotipas- sodybinis užstatymas.

Nagrinėjamoje teritorijoje esama inžinerinė infrastruktūra:

### 2. Gatvės:

Dargužių gatvėje – žvyro danga; Zujūnų gatvės danga- asfaltas;

### 3. Centralizuoti inžineriniai tinklai

Zujūnų gatve praeina **elektros, dujų ir elektros tinklai**;

Vandentiekio, nuotekynės, lietaus, šilumos tinklų nėra;

### 4. Kraštovaizdis, želdynai

Nagrinėjamoje teritorijoje yra dirbtinis nepratekamas vandens telkinys - kūdra apie 7 arų ploto; saugotinių ir nesaugotini medžiai ir jų grupės.

### 5. Socialinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje jokios socialinės infrastruktūros nėra. Arčiausiai esantys socialiniai objektai 2-3 km. spinduliu:

1. Vaikų darželiai (VŠĮ „Smalsučių slėnis“; VŠĮ „Krikščioniškas vaikų darželis“; VŠĮ „Varniukai“; VŠĮ „Parko jonvabaliai“ ir nemažai kitų
2. Mokymosi įstaigos: Vilniaus Pilaitės gimnazija; Vydūno progimnazija;
3. Medicinos įstaigos: Pilaitės poliklinika, Pilaitėje tai Eurovaistinė, Camelia vaistinė.
4. Laisvalaikio/pramogų/prekybos centrai – prie Zujūnų gatvės parduotuvė „Šilas“, BON Pizza, Norfa XL;
5. Poilsui skirti objektai: Įvairios pramogos, kavinės ir pan. prie ežero Gelūžė.
6. Kiti visuomeniniai objektai; remonto dirbtuvės, sporto arenos ir pan.

7. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos 2-3 km atstumu yra Medžiakalnio geomorfologinis draustinis ir į rytus nuo planuojamos teritorijos Katniavos gatve galima pasiekti atskirųjų želdynų teritorijas.
8. Planuojama teritorija yra aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais, nors pasiekiamumas su metais mažėja, kadangi didėja gyventojų skaičius. Todėl darytina išvada, kad socialinės infrastruktūros poreikis didėja.

## **Sprendiniai**

### **Formuojamų sklypų dydis**

Nagrinėjamoje teritorijoje sklypų dydžiai nuo 8,5 iki 10 arų. Kaimystėje nagrinėjamai teritorijai sklypų dydžiai svyruoja nuo 8 iki 9 arų. Iš pietinės nuo planuojamos teritorijos pusės prie Dituvos gatvės suformuotas kvartalas iš 16 sklypų, kur sklypų dydžiai nuo 4 iki 5 arų. Detaliojo plano siūlomų sklypų dydžių mastelis atitinka aplinkinių sklypų dydžių mastelį. Formuojami sklypai nuo 6 iki 8 arų.

### **Formuojamų sklypų naudojimo būdai**

Visi suplanuoti sklypai (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Palei Zujūnų gatvę suplanuotiems sklypams Nr.4,5,6 nustatomas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos; Toks sprendimas yra pagrįstas poreikių ir vietovės vystymosi tendencijomis. Aplink nagrinėjamą teritoriją susiformavusi individualių gyvenamųjų namų kvartalų teritorija ir didžioji dalis paslaugų kaip vaikų darželiai, taisyklos, dirbtuvės ir kita paslaugų veikla kuriasi privačiame sektoriuje.

Yra didelis paslaugų paskirties objektų poreikis šioje teritorijoje. Nors Pilaitės mikrorajonas turi visą reikalingą socialinę infrastruktūrą gyvenatojams, paskutiniu laikotarpiu susisiekimo infrastruktūra negali tinkamai aptarnauti padidėjusio autotransporto srauto piko valandomis, kai žmonės važiuoja į darbą (8-9 val) ir iš darbo (17-18 val), susidaro didžiulės spūstis Pilaitės prospekte. Šiuo metu pasauliniu mastu taikomas urbanistinių problemų sprendimo būdas - 15 minučių miesto principas, kur kvartalo gyventojai galėtų pasiekti visas socialinės paslaugas pėsčiomis per 15 min arba viešuoju transportu. Gyventojai būtų skatinami nesinaudoti automobiliais kasdieniniame gyvenime. 15 minučių miesto principas gali būti pritaikytas rengiant detalų planą Dargužių gatvėje planuojant papildomus žemės sklypų naudojimo būdus - komercinės paskirties sklypus.

Urbanistine prasme komercinės paskirties pastatai būtų tokie patys kaip ir gyvenamosios paskirties aplinkiniai pastatai. Statybos reglamentai būtų taikomi tokie patys apart užstatymo tankumo.

Galimi komercinės paskirties sklypai galėtų būti kaip urbanistinis akcentas (parinkus išskirtines architektūrinės išraiškos priemones) palei pagrindinį vietovės traktą – Zujūnų gatvę.

Giliau į kvartalo vidų planuojami (G1) paskirties sklypai be papildomo žemės sklypo naudojimo būdo

**Sprendinių atitikimas galiojantiems teisių aktams ir teritorijų planavimo dokumentams.**

**Numatomi detaliojo plano sprendiniai atitinka patvirtinto detalaus plano sprendinių ir iš esmės neprieštarauja patvirtintiems 2022m Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendiniams.**

**Sprendinių palyginamoji lentelė:**

Patvirtintas 2022 m. bendrasis Vilniaus miesto planas	Patvirtinto detalaus plano registro Nr. T00054789	Rengiamo detalaus plano planuojami rodikliai (G1) sklypams be papildomo žemės naudojimų būdų	Rengiamo detalaus plano planuojami rodikliai (G1) sklypams su papildomu žemės naudojimo būdu (K)
Užstatymo tankis – 40 %	Užstatymo tankis – 20 %	Projektuojamų sklypų užstatymo tankis- 25%	Projektuojamų sklypų užstatymo tankis iki 30% gamtinio karkaso teritorijose
Užstatymo intensyvumas – 0.4 (gyvenamoms teritorijoms)	Užstatymo intensyvumas – 0.4 (gyvenamoms teritorijoms)	Planuojamo sklypo užstatymo intensyvumas- 0.4	Planuojamo sklypo užstatymo intensyvumas- 0.4
aukštai iki 12m	aukštai iki 10m	Numatomas aukštingumas— 2 aukštai iki 8,5 m	Numatomas aukštingumas— 3 aukštai iki 8,5 m
Kokrečiai vietai siūloma taikyti gamtinio karkaso nuostatas	Nereglamentuojama	Numatyti priklausomieji želdynai turi sudaryti nemažiau kaip 35 %	Numatyti priklausomieji želdynai turi sudaryti nemažiau kaip 35 %
Maksimalus nelaidžių dangų plotas 40 % nuo sklypo teritorijos	Nereglamentuojama	Maksimalus nelaidžių dangų plotas 40 % nuo sklypo teritorijos nebus viršytas	Maksimalus nelaidžių dangų plotas 40 % nuo sklypo teritorijos nebus viršytas

## Formuojamų sklypų statybos reglamentai

### Apibendrinimas

Nagrinėjamoje teritorijoje aukštingumas nustatytas 1-2, aukštis metrais iki 8.5 m. Tuo tarpu aplinkiniams kvartalams tas pats aukštingumas 1-3 aukštu įvertintas 12m maksimaliu aukščiu. Planuojamoje teritorijoje nuspręsta mažinti pagal BP maksimaliai leidžiama aukštį iki 8,5 m. (G1) paskirties sklypams maksimalus aukštis nustatomas 2aukštai. Tai pat apribojama statinių paskirtis. Leidžiamas tik vienas vienbutis gyvenamasis namas ir priklausiniai. Užstatymo tipas visų formuojamų sklypų nustatomas SU-sodybinis. Užstatymo intensyvumas irgi nustatomas visiems sklypams –vienodas. Tankis sklypams Nr.4,5,6 numatytas didesnis negu kitų planuojamos teritorijos sklypų -maksimalus iki 30% gamtiniame karkase.

### Formuojami sklypai

#### Pagrindiniai planuojamų sklypų rodikliai

##### Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Užstatymo tipas- SU.  
Sklypo plotas – 606 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 25, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 8.5 m.  
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:  
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo

apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);  
Sklype servitutai nenumatyti.

### **Sklypas Nr. 2**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 606 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 25, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 8,5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų ,  
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo  
apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros  
apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);

Sklype servitutai nenumatyti.

### **Sklypas Nr. 3**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 602 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 25, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 8,5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų ,  
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo  
apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros  
apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatyti servitutai: S3-17 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

### **Sklypas Nr. 4**

Nustatomas pagrindinis žemės sklypo naudojimo būdas.

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.

Nustatomas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas:

(K) – Komerčinės paskirties objektų teritorijos;

Sklypo plotas – 605 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 8.5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų ,  
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo  
apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros  
apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);

Sklype servitutai nenumatyti.

### **Sklypas Nr. 5**

Nustatomas pagrindinis žemės sklypo naudojimo būdas.

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.

Nustatomas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas:

(K) – Komerčinės paskirties objektų teritorijos;

Sklypo plotas – 612 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 8.5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);

Sklype servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 6**

Nustatomas pagrindinis žemės sklypo naudojimo būdas.

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Nustatomas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas:

(K) – Komerčinės paskirties objektų teritorijos;

Sklypo plotas – 724 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 8.5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);

Sklype servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 7**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1566 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 8.5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai: III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV Skyrius 7 skirsnis ); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis);

Sklype servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 8**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 730 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 25, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 8,5 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai: III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatomas servitutas: S8 -102 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

### **Sklypas Nr. 9**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Užstatymo tipas- neužstatoma;

Sklypo plotas –372 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai: III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis), Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatomas servitutas: S9 -372 kv.m., teisė naudotis pėsčiųjų taku (202); teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

### **Sprendiniai:**

#### **Inžineriniai tinklai**

#### **Vandentiekio, buitinės nuotekynės , lietaus nuotekų tinklai.**

Pagal toponuotraukos duomenys ir išduotassąlygas centralizuotų vandentiekio, nuotekynės ir lietaus nuotekų tinklų nagrinėjamoje teritorijoje nėra. Pagal UAB: Vilniaus Vandenyms“ sąlygas galimas prisijungimas prie centralizuotų tinklų nurodomas prie Pilkalnio gatvės centralizuotus vandentiekio ir nuotekynės tinklus.(atstumas 1.40 km).

Projektuojamas vienbučių /dvibučių gyvenamųjų namų kvartalą ir taikant UAB „Vilniaus Vandenyms“ tinklapyje (www.vv.lt) patvirtintą skaičiuoklę apskaičiuota , kad yra galimybė projektuoti individualius nuotekų ir vandens tiekimo tvarkymo įrenginius. Numatyti individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir artezinis vandens gręžinys. Lietaus nuotekas planuojama surinkti į individualius lietaus nuotekų priimtuvus.

#### **Elektros tinklai**

Tiek planuojama teritorija tiek kaimyniniai sklypai pilnai aprūpinti elektra. Prie planuojamo sklypo įrengta KS-25573 ir KS-12448.

#### **Šildymas**

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Šalia planuojamos teritorijos Dargužių gatve praeina skirstomieji dujų tinklai.

#### **Susisiekimas ir automobilių parkavimas**

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama nuo Dargužių gatvės. Gatvė įrengta, danga -asfaltas, žiema valomos. Suplanuotas vidinis kvartalo keliukas, plotis 7.5 m. Servitutinio kelio pabaigoje numatytas 12x12 m apsisukimo aikštelė. Servitutinis kelias išskirtas kaip I2 –susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas. Formuojamos raudonosios linijos

Per šį keliuką/gatvės atkarpą privažiuoja 5 formuojami sklypai. Vienas įvažiavimas išliko iš anksčiau patvirtinto detaliojo plano (Dituvos gatvė).

#### **Aplinkos apsauga**

Vadovaujantis Vilniaus m. sav. Teritorijos Bendrojo plano Gamtinio karkaso schema. Planuojama teritorija yra šalia silpno gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo teritorijos. Pagal funkcinių –struktūrinių elementų svarba patenka į vietinį migracinį koridorių. Faktiškai jokių migracijos takų sklype nėra.

Planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas bendrojo plano zona (PLY-5-1):

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 39-Gyvenamosiose ir centru

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

Pagal bendrojo plano aiškinamojo rašto 74 p. planuojamam sklypui taikomi gamtinio karkaso reikalavimai - priklausomieji želdynai supanuoti ne mažiau kaip 35 %. Esant tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose numatomos infiltravimui į gruntą skirtos sistemos. Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ir urbanizuojamą teritoriją pagal BP.

Esama oro kokybė – yra gera. Šalia planuojamos teritorijos nėra taršos šaltinių. Planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybę – gera. Per planuojamą sklypą natūroje nepraeina migracijos takai, teritorijoje nėra buveinių ir kitų gamtinių takoskyrų. Planuojama teritorijoje kultūros paveldo objektu nėra. Šalia planuojamos teritorijos saugomų gamtos vertybių nėra.

**Nustatant papildomą** žemės sklypo naudojimo būdą – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos - išliktų minimalus 35 proc. priklausomųjų želdynų plotas. Planuojamoje teritorijoje yra medžių. Atlikta esamų medžių taksacija. (žiūr. esamos būklės brėžinys).

### **Esami želdynai/kraštovaizdžio objektai:**

2.1. Projektuojamame sklype atlikta medžių taksacija ir nustatyti saugotini ir nesaugotini medžiai.

2.2. Reaguojant į Vilniaus miesto reikalavimus pagal raštą : „Dėl detaliojo plano koregavimo sprendinių ir viešinimo (TPD proceso Nr.K-VT-13-23-480)“ 2024m – **visi augantys planuojamoje teritorijoje medžiai išsaugojami.**

Saugotinu želdiniu tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinu medžiu ir krumu kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šiu darbu vykdymo ir leidimu šiems darbams idavimo, medžiu ir krumu vertes atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 isakymu Nr. D1-87, reikalavimus

Nagrinėjamoje teritorijoje yra kūdra apie 7 arų ploto, saugotinų ir nesaugotini medžiai ir jų grupės. Parengtas ir suderintas su Aplinkos Apsaugos Departamento ir geologijos tarnyba „Dirbtinio nepratekamo paviršinio pertvarkomo vandens telkinio Vilniaus m., Dargužių g.2, žemės sklype (skl.kad.Nr.0101/0167:2671) statybos projektas. Formuojamas 5,4 arų ploto vandens telkinys. Nustatoma 5 m apsaugos juosta. Aplinkos Apsaugos Departamento ir geologijos tarnybos raštai pridedami.

### **Gaisrinė sauga**



Ø Gaisrinis hidrantas pav.3 Planuojama teritorija

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2023-06-16 REG282048.

Gaisriniai hidrantai yra Jurgaičių gatvėje apie 200 m atstumu keliais nuo planuojamos teritorijos (žiūr.pav 3). Gaisrinės mažinos gali privažiuoti, pripildyti vandens atsargas. Gatvė žiema valoma.

### **Visuomenės sveikata**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2023-06-19 Nr. REG281879, kurias parengė Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos.

1. Planuojamoje teritorijoje sklypai nepatenka į apsaugos zonas nustatytas LR Vyriausybės 1992m gegužės 12d. nutarimu Nr. 343 . Šalia planuojamo sklypo nėra radiotechninių objektų, kurių veikimas galėtų sukelti padidinta elektromagnetinį lauką.
- 2.Natūralaus gyvenamosios paskirties sklypų apšvietimo (insoliacijos) neužstoja nei gamtiniai , nei projektuojami objektai.
- 3.Geriamojo vandens tiekimas numatytas iš planuojamo artezinio gręžinio savo teritorijoje. Buitinių atliekų konteinerių vietos numatytos servitutuose, prie privažiavimo keliu. Planuojami vietiniai lietaus nuotekų priimtuvai. Kai prie planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti tinklai privaloma prisijungi prie jų.
- 4.Gyvenamosios teritorijos jokios ženklios taršos nesudaro. Naujų sklypų atsiradymas neturės neigiamos įtakos vietos gyvenatojams ir gamtai.
5. Parkavimo vietos sudaro nereikšmingą kiekį ir pilnai sutelpa savo sklypo teritorijoje. Didesnių apsaugos zonų išeinančių už sklypo ribų nesudaro
6. Esamų transporto srautų triukšmo ir taršos neigiamas poveikis aplinkai nežymus.

### **Miškai**

Planuojama teritorija nepatenka į valstybinių miškų teritorijas

### **Transportas**

Pagal 2023-06-22 Nr. REG283166 viešos įstaigos Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygas planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas(zona "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių aukštis(altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus 8.5 m aukštis, perskaičius į absoliučias altitudes tai atitinka 172,72 kas atitinka nustatytą sąlygą.

### **Geologija**

Pagal 2023-06-22 Nr. REG283024 Lietuvos geologijos tarnybos sąlygas įsivertinti inžinerines geologines sąlygas planuojama rengiant techninius statinių projektus.