

**SKLYPŲ PILIAVOS G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0167:38), VARNĖS G. 15 (KADASTRO NR. 0101/0167:1242) IR SKLYPO PLYTINĖS K. (KADASTRO NR. 0101/0167:1240) DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE NR. 16 (KADASTRO NR. 0101/0167:4409) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Vadovaujantis 2022-02-03 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-458/22 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-520 „Dėl žemės sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr. 0101/0167:1242) ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00078804) sprendinius žemės sklype Nr. 16 (Piliavos g. 1 kadastro Nr. 0101/0167:4409) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, pakoreguoti žemės sklypo statybos zoną ir ribą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

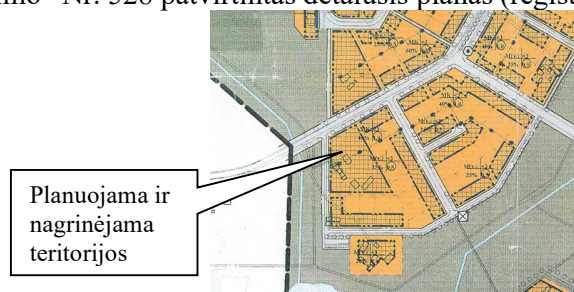
**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:**

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216592, 2022-03-23;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216903, 2022-03-24;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216044, 2022-03-18;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216235, 2022-03-22;
5. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216696, 2022-03-23;
6. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239718, 2022-08-31;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG240586, 2022-09-07 (Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-104/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-08-30);
8. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20836129, 2024-07-05.

**Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos sąsaja su kitais teritorijų planavimo dokumentais**

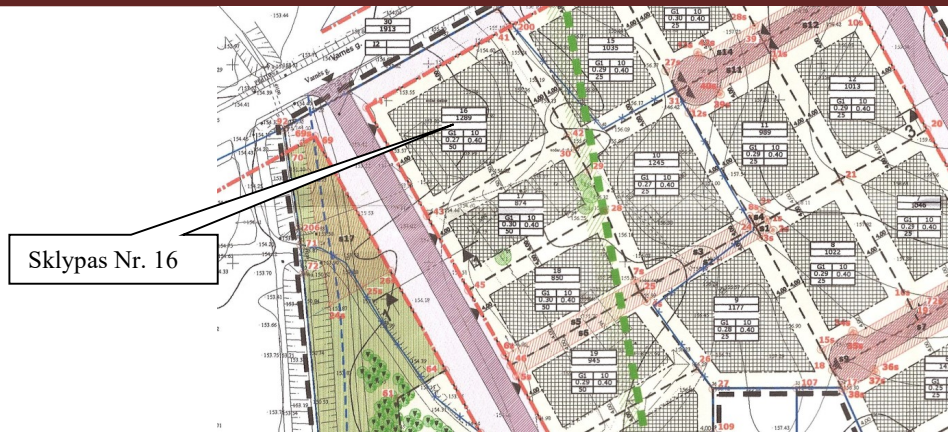
Planuojamoje teritorijoje galioja du atskirai įregistruoti detalieji planai:

- 1) 2000-03-01 Vilniaus miesto tarybos sprendimu „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 528 patvirtintas detalusis planas (registro Nr. T00055197) – DP1.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio

- 2) 2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl žemės sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr. 0101/0167:1242) ir sklypo Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detalusis plano tvirtinimo“ Nr. 1-520, patvirtintas sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr. 0101/0167:1242) ir sklypo Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detalusis planas (registro Nr. T00078804) – DP2. Koreguojami detaliojo plano sprendiniai sklype Nr. 16.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio

**Teritorijų planavimo dokumentų registre DP2 pirmaisiai buvo įregistruotas kaip atskiras detalusis planas, tačiau vadovaujantis Sprendimo 5.4 papunkčiu, kad šis detalusis planas keičia 2000-03-01 sprendimu Nr. 528 patvirtinto Pilaivės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo (reg. Nr. 481) sprendinius, Teritorijų planavimo dokumentų registre DP1 ir DP2 tarpusavyje susieti. Atitinkamai laikytina, kad procesas Nr. K-VT-13-22-221 yra pirminio DP1, kuris pakoreguotas Sprendimu, koregavimas.**

**Planuojama teritorija sudaro vienas žemės sklypas:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Piliavos g. 1 (kad. Nr. 0101/0167:4409), unikalus Nr. 4400-4336-5795	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1289 kv.m.

Planuojamame žemės sklype nėra registruotų statinių. Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

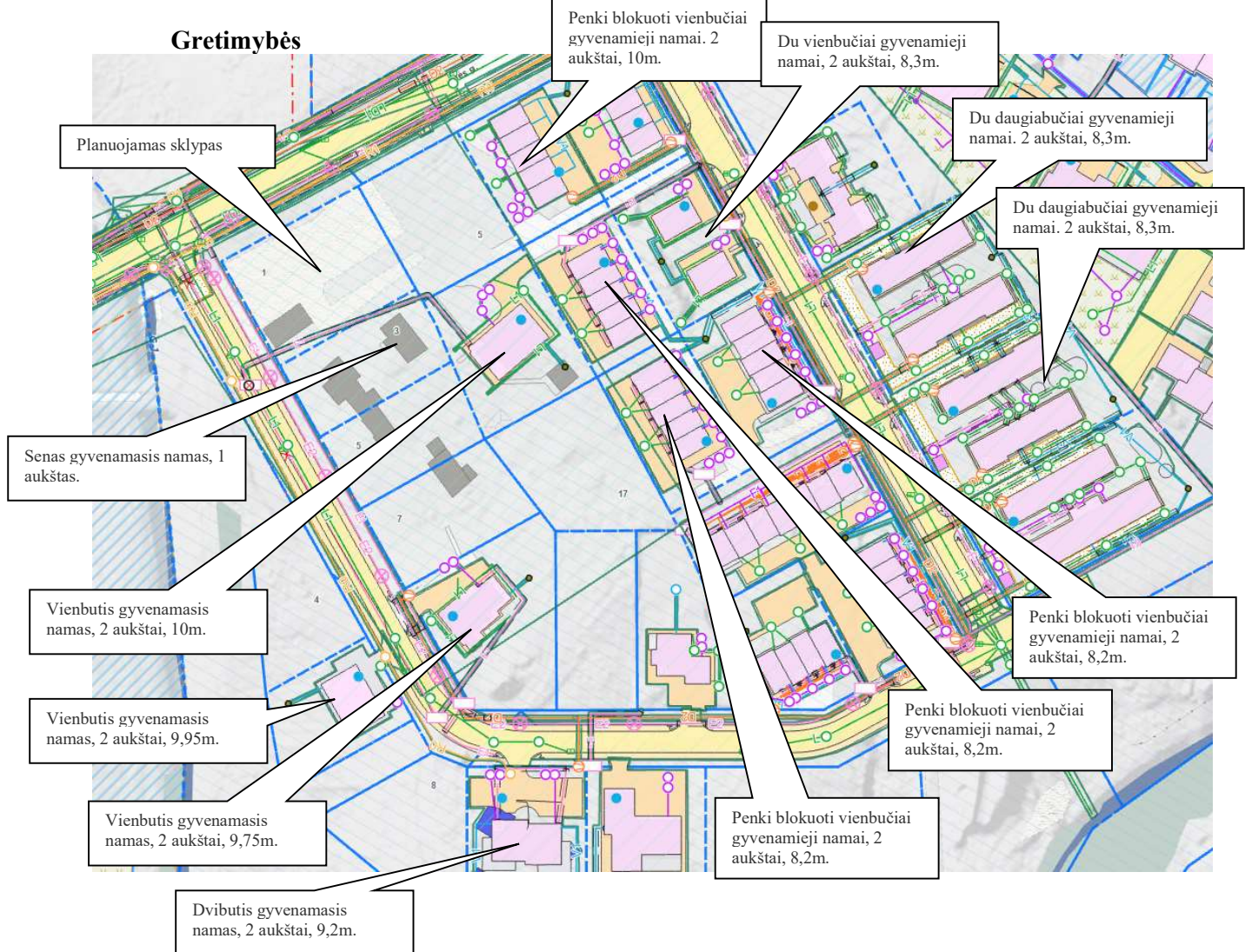
Vadovaujantis suderinta topografinė nuotrauka sklype stovi negyvenamas pastatas. Pietinėje pusėje sklypą kerta ryšių tinklai.

**Nagrinėjama teritorija sudaro gatvėmis apribotas kvartalas, į kuri įeina planuojama teritorija ir 18 žemės sklypu, suplanuotų detaliuoju planu:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Piliavos g. 3 (kad. Nr. 0101/0167:4367)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	874 kv.m.
2	Vilnius, Plytinės k. (kad. Nr. 0101/0167:1240)	Žemės ūkio/ performuotas, po detalaus plano patvirtinimo, nepilnai įgyvendintas	52909 kv.m.
3	Vilnius, Piliavos g. 3 (kad. Nr. 0101/0167:1242)	Kita/ Gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos / performuotas, po detalaus plano patvirtinimo, nepilnai įgyvendintas	8918 kv.m.
4	Vilnius, Piliavos g. 9 (kad. Nr. 0101/0167:3367)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1420 kv.m.
5	Vilnius, (kad. Nr. 0101/0167:834)	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	1005 kv.m.
6	Vilnius, Piliavos g. 13 (kad. Nr. 0101/0167:833)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1008 kv.m.
7	Vilnius, Piliavos g. 15 (kad. Nr. 0101/0167:3609)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1052 kv.m.
8	Vilnius, Piliavos g. 17 (kad. Nr. 0101/0167:3608)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1052 kv.m.
9	Vilnius, Pakarvių g. 1 (kad. Nr. 0101/0167:4186)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	879 kv.m.
10	Vilnius, Pakarvių g. 3 (kad. Nr. 0101/0167:4185)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	875 kv.m.
11	Vilnius, Pakarvių g. 7 (kad. Nr. 0101/0167:3368)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1245 kv.m.
12	Vilnius, Pakarvių g. 9 (kad. Nr. 0101/0167:4058)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	989 kv.m.

13	Vilnius, Pakarvių g. 11 (kad. Nr. 0101/0167:3549)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1013 kv.m.
14	Vilnius, Pakarvių g. 13 (kad. Nr. 0101/0167:3611)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1046 kv.m.
15	Vilnius, Pakarvių g. 15 (kad. Nr. 0101/0167:4059)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1022 kv.m.
16	Vilnius, Pakarvių g. 19 (kad. Nr. 0101/0167:3610)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1414 kv.m.

Ne visi žemės sklypai įregistruoti pagal patvirtintą detalų planą.



Planuojamo sklypo gretimybėse, vyrauja gyvenamasis užstatymas, kuris yra įvairus: blokuoti vienbučiai, vienbučiai, dvibučiai, daugiabučiai gyvenamieji namai. Išlaikomas 2 aukštų aukštingumas, kurio aukštis svyruoja nuo 10 m iki 8,2 m. Naujų pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai privalo atitikti teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją, jai būdingus užstatymo rodiklius.

Atsižvelgiant į „Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių“, į gretimybės (vyraujančią kontekstą), šiuo detaliuoju planu nustatomas statinių aukštingumas 2 aukštai, 9 m, išlaikant darną su miesto architektūros kontekstu. Naujas pastatas ar statinys turi derėti prie konteksto. Kartu jis turi būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu ir architektūrine išraiška. Šio projekto sprendiniai sukuria nagrinėjamai teritorijai daugiafunkciškumą – paslaugų teritorijų formavimą.

#### **Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:**

2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-520 (Reg. Nr. T00078804), patvirtintas sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr.

0101/0167:1242) ir sklypo Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detalusis planas. Koreguojami detaliojo plano sprendiniai sklype Nr. 16

**Planuojamame žemės sklype numatoma galimybė statyti komercinės paskirties pastatą.**

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„7.3. prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai);

7.4. paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms teikti (tarp jų buties) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, ...;

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Detaliojo plano koregavimu planuojamam sklypui Nr. 16 nustatomi reglamentai

- Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- Žemės sklypo naudojimo paskirtis – „kita“.
- Žemės naudojimo būdas – „komercinės paskirties objektų teritorijos“ (K).
- Planuojamo sklypo kad. Nr. 0101/0167:4409 ribos ir plotas (0,1289 ha) nekeičiami.
- Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 9,00 m.
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 2.
- Užstatymo tankis – 30%.
- Užstatymo intensyvumas – 0,4.
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).
- priklausomųjų želdynų plotų norma - 20 proc., vadovaujantis LR AM įsakymu Nr. D1-694 (mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – gamtinio karkaso teritorijose).
- Galimos statinių paskirtys – prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai. *Pagal Teritorijų planavimo normas, GV teritorijoje galima statyti gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirtus prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatus, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.*

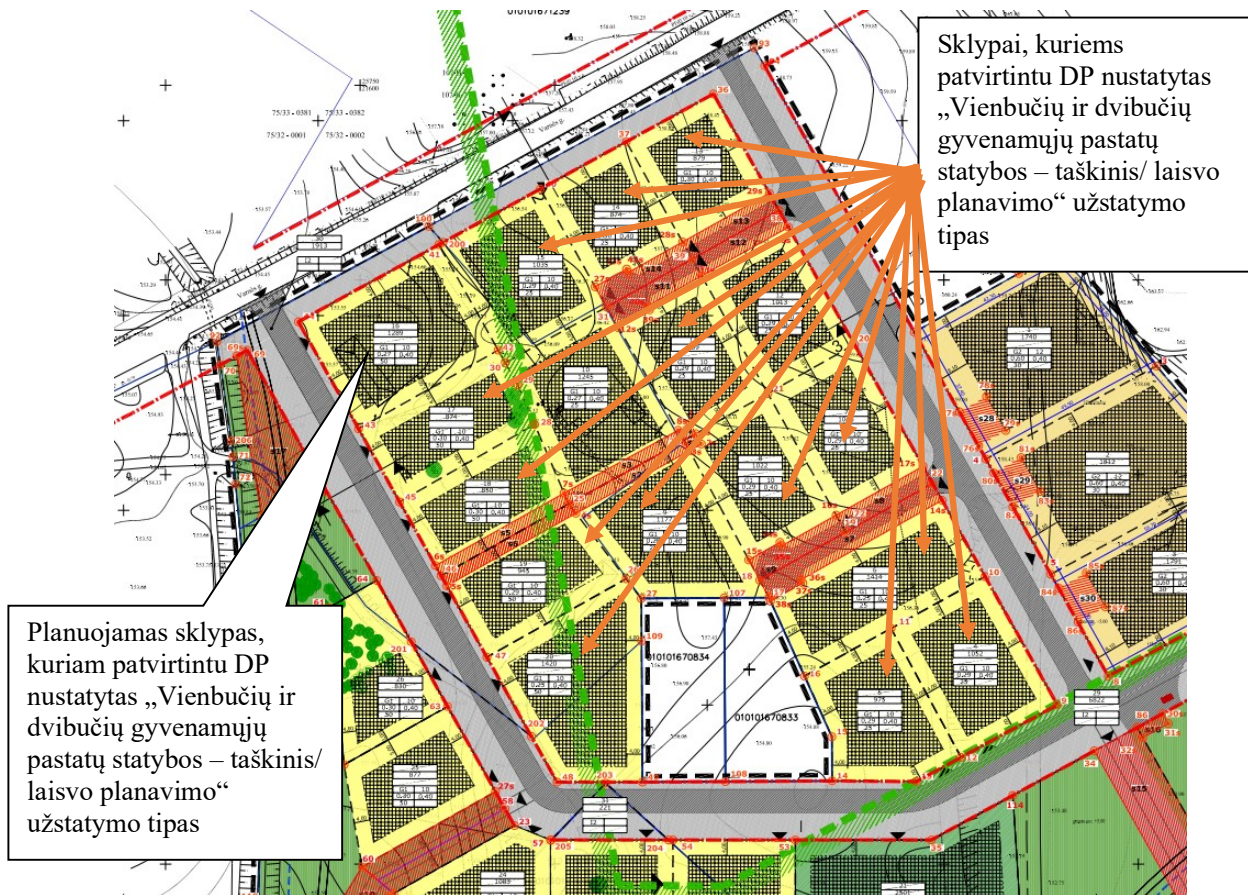
**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Tikslinamas detalioju planu nustatytas užstatymo tankumas iš 27 proc. į 30 proc., neprieštaruja 2007-02-14 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ Nr. D1-96, patvirtintiems gamtinio karkaso nuostatams, bei atitinka 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Nekeičiamas detalioju planu nustatytas užstatymo intensyvumas 0,4, atitinka 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius – „Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 kv.m.“.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Tikslinamas leistinas pastatų aukštis, atsižvelgiant į „Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių“, į gretimybes (vyraujančią kontekstą), iš 10,0 m į 9,00 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško). Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamame sklype – 163,50 m.

**Užstatymo tipas** - laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui erdvių.

2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-520 (Reg. Nr. T00078804), patvirtintas sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr. 0101/0167:1242) ir sklypo Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detalusis planas, kurio nemaža dalis nagrinėjama šiuo projektu, kaip nagrinėjama teritorija. Visai nagrinėjamai teritorijai, kaip ir planuojamai teritorijai patvirtintu DP yra nustatytas „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos – taškinis/ laisvo planavimo“ užstatymo tipas.



Ištrauka iš patvirtinto detalusio plano

Vadovaujantis bendrojo plano aiškinamojo rašto I skyriaus 6 punktu „Žemiau išvardinti BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose nėra privalomi, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus: 6.1. didžiausių leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių, 6.2. užstatymo tipą, 6.3. didžiausių leistiną sklypo užstatymo tankį, 6.4. minimalų sklypo dydį naujai statybai, 6.5. maksimalų būstų skaičių sklype, 6.6. didžiausių nelaidžių dangų (ND) ploto dalį sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės“ ir 19 punktu „BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros“; planuojamai teritorijai nustatomas užstatymo tipas laisvo planavimo, atsižvelgiant į esamą urbanistinį kontekstą, bei planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai galiojančius detaliuosius planus, kuriuose nustatytas vienas iš kelių užstatymo tipų – laisvo planavimo.

**Kiti reglamentai/ Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Planuojamam sklypui Nr. 16 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

**Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.**

#### **Planuojama statinių statybos zona, statybos riba, statybos linija:**

- 3) šiaurinėje, rytinėje, pietinėje ir vakarinėje pusėse statybos zona ir statybos riba projektuojama 4 m atstumu nuo sklypo ribų – išlaikoma patvirtintu detaliuoju planu suplanuota statybos zona ir statybos riba.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, planuojamame sklype esantys pastatai ir (ar) jų dalys, esantys už statybos zonos ribų, turi būti griaujami.

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

1.2. ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

1.3. statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;].

#### **Statybos linija nenustatoma.**

**Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto.** Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

#### **Aerodromų apsaugos zonos**

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 163,50 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG216903 nustatytų reikalavimų. Sklypui taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

#### **Priešgaisrinė sauga**

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamame sklype būsimų pastatų. Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

**Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:**

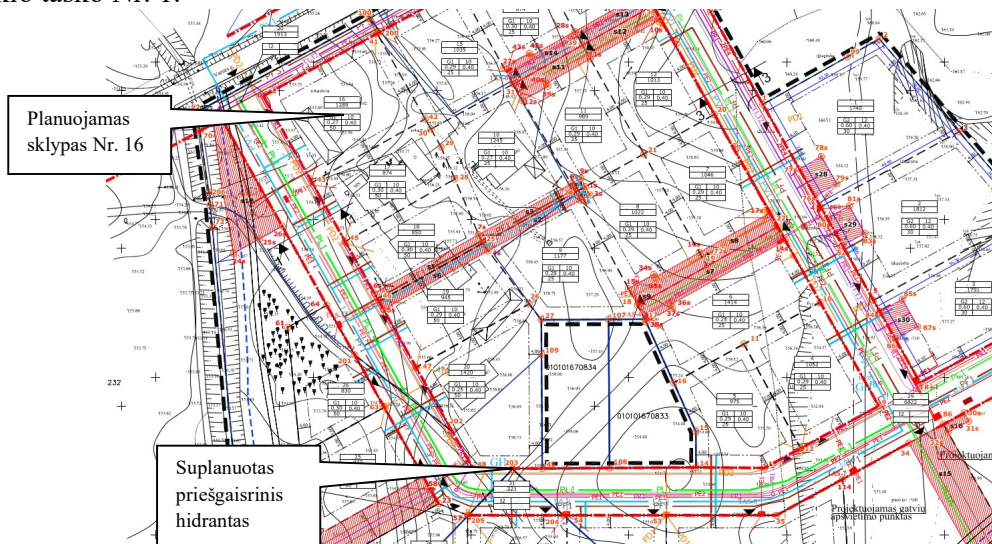
PASTATO ATSPARUMO	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis
-------------------	---

UGNIAI LAIPSNIS	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Tarp planuojamos ir anksčiau nustatytos patvirtintu detaliuoju planu statybos ribų 8 m atstumas, tai atitinka II ugniai atsparumo laipsnį. Šiaurinėje ir vakarinėje pusėje yra gatvės. Rytinėje pusėje, gretimame žemės sklype yra pastatas, nutolęs nuo planuojamos statybos ribos > 15m, tai atitinka III ugniai atsparumo laipsnį. Pietinėje pusėje, gretimame žemės sklype esamas artimiausias statinys nutolęs nuo planuojamos statybos ribos >7,3 m atstumu, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Techninio projekto metu būtina gauti gretimų sklypų sutikimus dėl gaisrinio skyriaus apjungimo.

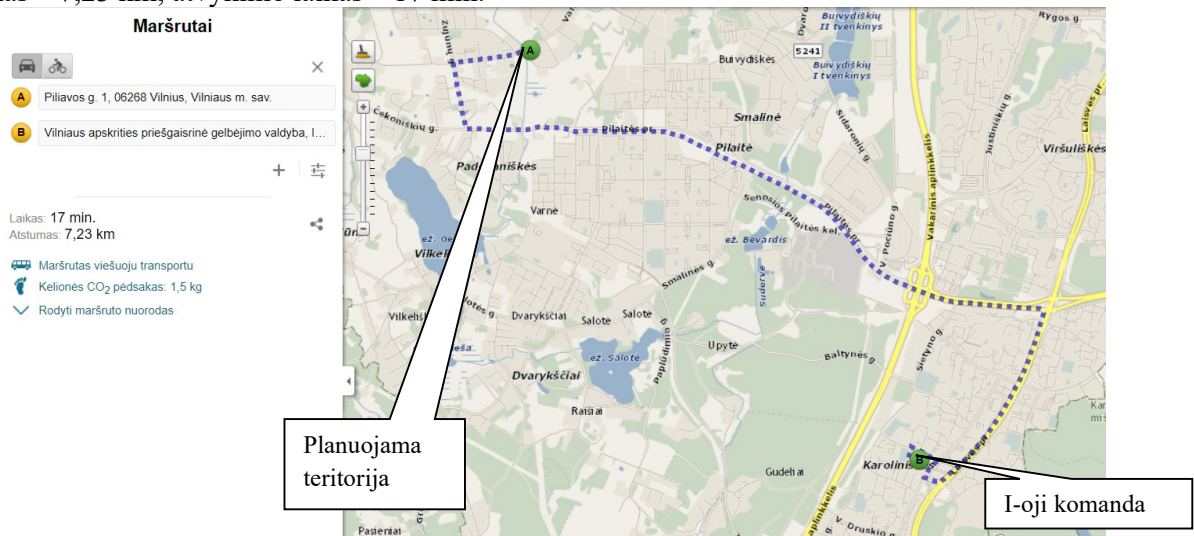
Gaisrų gesinimas numatomas nuo anksčiau suprojektuoto priešgaisrinio hidranto Piliavos gatvėje, ties suplanuotais sklypais Piliavos g. 9, 10, kuris nutolęs ~140 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 16 posūkio taško Nr. 1.



Ištrauka iš 2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-520 patvirtinto detaliuoju planu

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje.

Atstumas – 7,23 km, atvykimo laikas – 17 min.

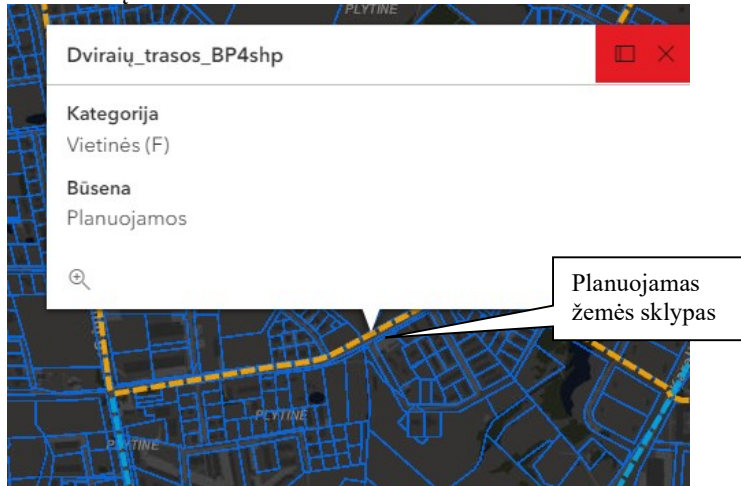


Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija ([www.maps.lt](http://www.maps.lt))

**Transportinė dalis**

Šiaurinėje planuojamo sklypo pusėje yra D kategorijos Varnės gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija yra 21,76 m ir 21,81 m. Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra iš D kategorijos Piliavos gatvės, suplanuotas patvirtintu detaliuoju planu. D kategorijos Piliavos gatvės parametrai nėra keičiami. Piliavos gatvės raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija – 15 m. Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatyta, kad 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. Minimalus D kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis – 12m. Esamos 15 m pločio Piliavos gatvės ir >21 m Varnės gatvės raudonųjų linijų plotis užtikrina Vilniaus gatvių standarto reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus miesto interaktyviu žemėlapiu, Varnės gatvėje yra planuojama vietinės (F) reikšmės dviračių trasa.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

D kategorijos gatvėje minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami. Nuo suplanuoto įvažiavimo / išvažiavimo iki Varnės ir Piliavos gatvių sankryžos yra daugiau kaip 20 m. Techninio projekto metu turi būti užtikrintas matomumo laukas, kuriame neturi būti jokių pastovių kliūčių (didesnių kaip 0,80 m), trukdančių matomumą (statinių, medžių, krūmų ir kitų objektų), ir stovinčių automobilių.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32<sup>1</sup> lentelę:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje ir vakarinėje pusėse ribojasi su gatvėmis, todėl techninio projekto metu siūlomos automobilių parkavimo vietos sklypo ribose šalia esamų gatvių, taip užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamo sklypo inžinerinis (vandens ir buitinių nuotekų) aprūpinimas planuojamas vadovaujantis 2024-07-05 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG20836129. Vandens / buitinių nuotekų poreikis: 0,5 m<sup>3</sup>/d.; 0,18 m<sup>3</sup>/hmax.

Numatomi žiediniai vandentiekio tinklai, sužiedinant, pagal UAB „SRP projektas“ parengtą techninį projektą „Karaliaučiaus g. atkarpos nuo L. Rėzos al. iki Karaliaučiaus g. 33 sklypo (Unik. Nr. 4400-3057-9361), J. Bretkūno g. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. iki Vištyčio g., Vištyčio g. ir L. Rėzos al. atkarpos nuo Karaliaučiaus g., sklype (Unik. Nr. 4400-3057-6815) Vilniaus mieste, statybos projektas“, anksčiau suprojektuotus d225 mm vandentiekio tinklus taškuose x=6064917, y=575707 ir x=6064649, y=575611, sujungiant esamus vandentiekio tinklus taškuose A (x=6064354, y=575736), B (x=6064537, y=575734), C (x=6064588, y=575734) ir D (x=6064751, y=575818).

Įvertinus didžiausią prognozuojamą valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį (0,18 m<sup>3</sup>/hmax), objektui, laikinam naudojimui projektuojami individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Pagal UAB "Vilniaus vandenys" 2024-07-05 Teritorijų planavimo sąlygas REG20836129, perspektyvinis buitinių nuotekų nuleidimas numatomas prisijungiant į anksčiau suprojektuotus nuotekų tinklus Bretkūnų g., pagal UAB „SRP projektas“ parengtą techninį projektą „Karaliaučiaus g. atkarpos nuo L. Rėzos al. iki Karaliaučiaus g. 33 sklypo (Unik. Nr. 4400-3057-9361), J. Bretkūno g. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. iki Vištyčio g., Vištyčio g. ir L. Rėzos al. atkarpos nuo Karaliaučiaus g., sklype (Unik. Nr. 4400-3057-6815) Vilniaus mieste, statybos projektas“.

Techninio projekto metu sprendiniai tikslinami, projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Kadangi projektuojamas sklypas numatomas aprūpinti centralizuotu vandentiekiu ir laikinai vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, turi būti užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas.

#### **Atsiradus centralizuotiems tinklams, būtina prisijungti prie centralizuotų tinklų.**

Elektra yra šalia sklypo ribos.

Ryšių tinklai kerta sklypo pietinę dalį.

Šildymas – pagal Šilumos ūkio specialųjį planą, planuojamas sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.

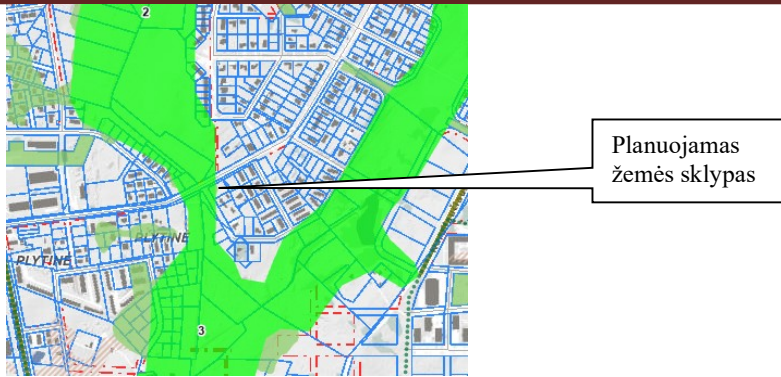
**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracinės sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas).

### **Želdiniai**

Sklype nėra jokių medžių, todėl taksacija neatliekama.

Planuojamo sklypo vakarinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją (regioniniai migracijos koridoriai, kur gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas – 3 -pažeistas).



Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

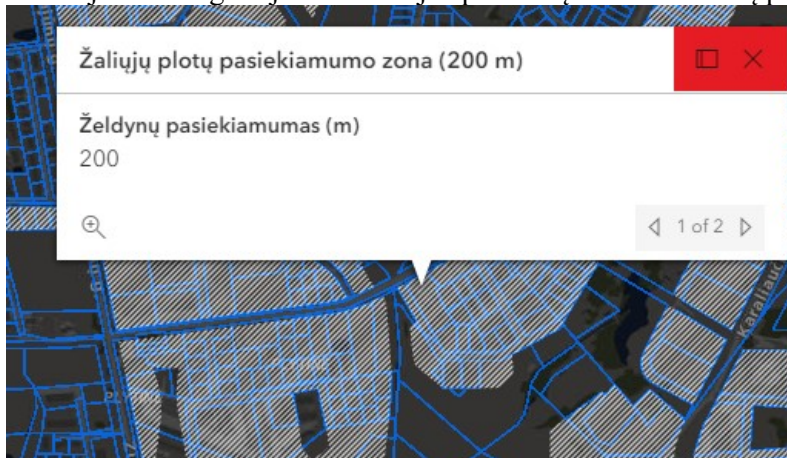
Želdynų plotas numatomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas (Žin., 2007, Nr.137-5624). Visi projektuojami želdiniai sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Želdynai formuojami sklype pagal individualius savininko poreikius.

Priklausomųjų želdynų plotų normos

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5

Planuojama ir nagrinėjama teritorija suformuota 2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu “Dėl žemės sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr. 0101/0167:1242) ir sklypo Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detalusis plano tvirtinimo” Nr. 1-520, patvirtintu detaliuoju planu, kuriame suplanuotas atskirųjų želdynų teritorijos sklypas, apsupantis nagrinėjamą teritoriją. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturi įtakos šalia esantiems želdynams ir žaliosioms jungtims.

Planuojama ir nagrinėjama teritorijos patenka į 200 m želdinių pasiekiamumo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu

### Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamam sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, nustatytus reikalavimus.

Kadangi projektuojamas sklypas numatomas aprūpinti centralizuotu vandentiekiu ir buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas. Vandens ir buitinių nuotekų kiekiai nustatomi techninio projekto metu.

Planuojamas komercinės paskirties pastatas bus projektuojamas ir statomas pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

#### Transporto triukšmas

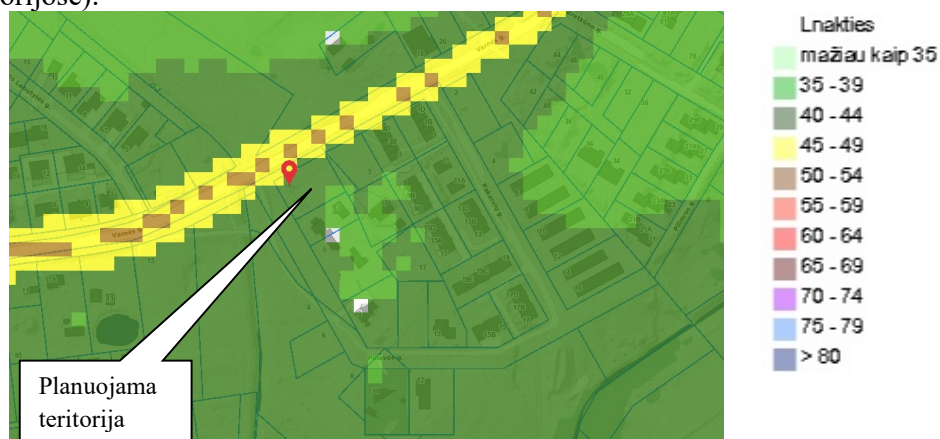
Esamo automobilių sukeliama triukšmo planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse analizė atlikta remiantis eismoinfo.lt interaktyvaus žemėlapio 2021 m. duomenimis - triukšmo žemėlapiais (ištraukos su pažymėta planuojama teritorija pateikiamos žemiau) ir 2011-06-13 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Esamas triukšmo lygis planuojamos teritorijos pietinėje dalyje visą parą artėja prie ribinių verčių, nustatytų HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai. Atsižvelgiant į higienos normas, komercinės paskirties objektų teritorijoms ribinės vertės nėra nustatomos.

Žemiau pateikiamos ištraukos iš triukšmo žemėlapių su pažymėta planuojama teritorija.

Triukšmo sklaida nuo autotransporto Ldvn teritorijoje, vyrauja prie Varnės gatvės 55-59 dBA, toliau nuo Varnės gatvės 50-54; ribinė vertė - 65 dBA (gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų teritorijose):



Triukšmo sklaida nuo autotransporto naktį teritorijoje, vyrauja prie Varnės gatvės 40-44 dBA; toliau nuo Varnės gatvės 35-39; ribinė vertė - 55 dBA (gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų teritorijose):

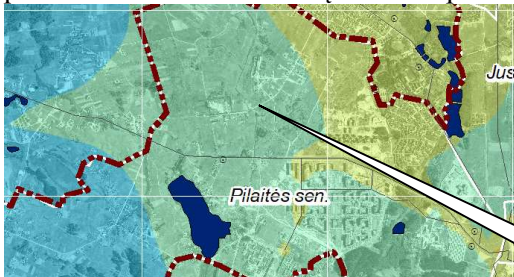


Planuojamai teritorijai, detaliojo plano sprendiniais nustatyta komercinė veikla, kur galimi administracinės paskirties, prekybos paskirties, paslaugų paskirties pastatai, todėl teritorijai nekeliama triukšmo apribojimai pagal pateiktas vertes ir neigiamas poveikis šiai teritorijai neprognozuojamas.

Igyvendinant projektą taikomų triukšmą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas techninio projekto rengimo metu.

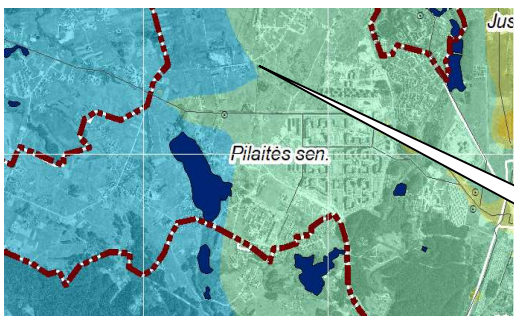
Oro tarša

Oro taršos analizė atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros 2021-08-18 pateikta informacija už 2020 m. Aplinkos oro užterštumo normos reglamentuotos 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemiau pateikiamos esamos teršalų sklaidos planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje ištraukos.



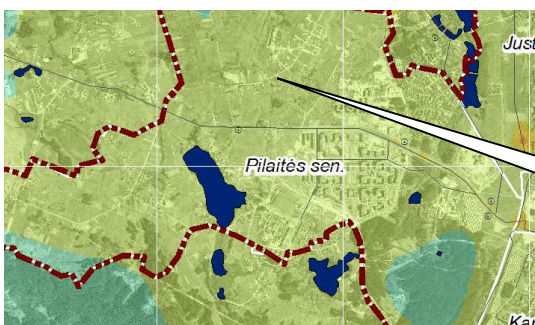
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo anglies monoksidu (CO) vertė ~ 0.24 - 0.25 mg/m<sup>3</sup> (RV - 10 mg/m<sup>3</sup>).



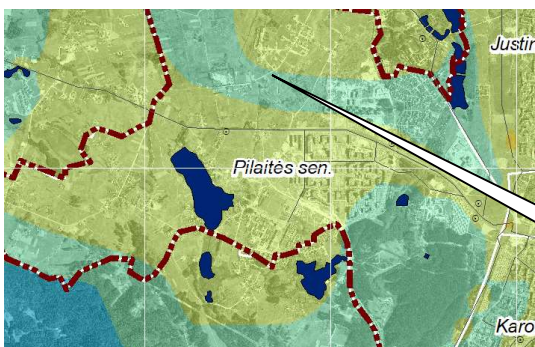
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo azoto dioksidu (NO<sub>2</sub>) vertė ~ 11 - 13 µg/m<sup>3</sup> (RV - 40 µg/m<sup>3</sup>).



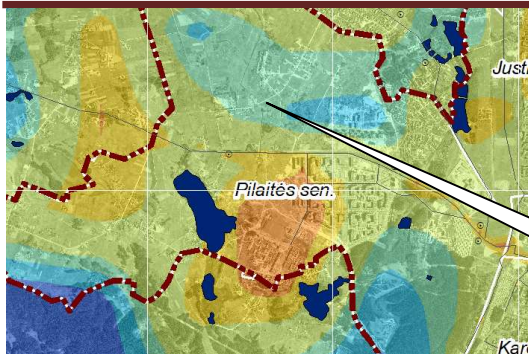
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD<sub>10</sub>) vertė ~ 19.1 - 21 µg/m<sup>3</sup> (RV - 40 µg/m<sup>3</sup>).



Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD<sub>2,5</sub>) vertė ~ 12.1 - 13 µg/m<sup>3</sup> (RV - 20 µg/m<sup>3</sup>).



Planuojama  
teritorija

Vidutinė metinė užterštumo sieros dioksidu (SO<sub>2</sub>) vertė ~ 5.6 - 6 µg/m<sup>3</sup> (RV - 20 µg/m<sup>3</sup>).

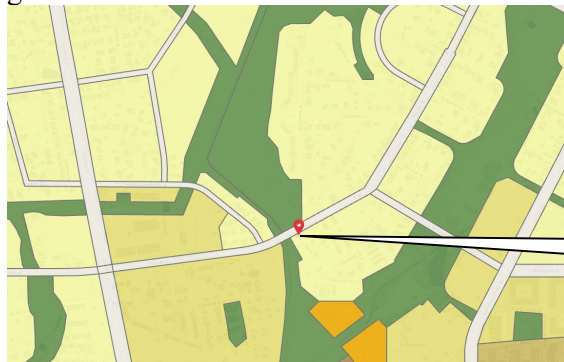
**Išvados:** esami oro užterštumo koncentracijos rodikliai analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje yra mažesni už leistinas ribines vertes.

Įgyvendinant projektą taikomų taršą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas techninio projekto rengimo metu.

Plano tikslai ir sprendiniai siejami su racionali teritorijos planavimu, tai sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant žymaus neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Numatomas nedidelis prekybos paskirties pastatas, kuris nesudarys reikšmingos įtakos esamiems transporto srautams ir oro taršai. Todėl atskiri transporto srautai nebuvo vertinti.

**Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:**



Planuojamas  
žemės sklypas

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

kvartalo numeris - SMA-1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - SMA-1-1. Funkcinės zonos tipas - mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas – GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>. Įgyvendinimo prioritetas - Prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11.

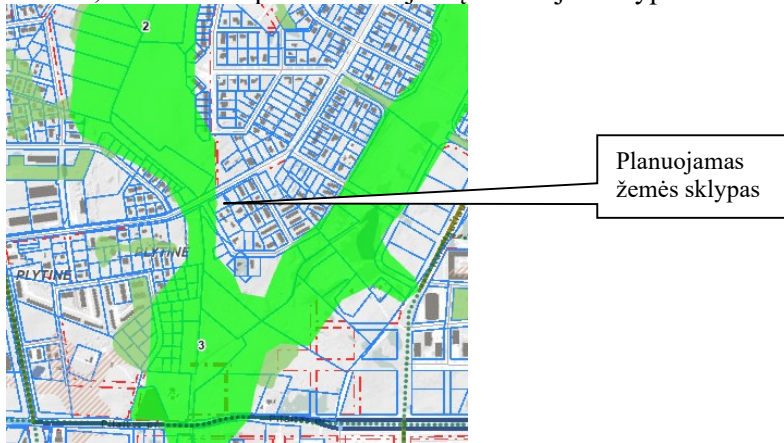
Tekstiniai reglamentai:

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;

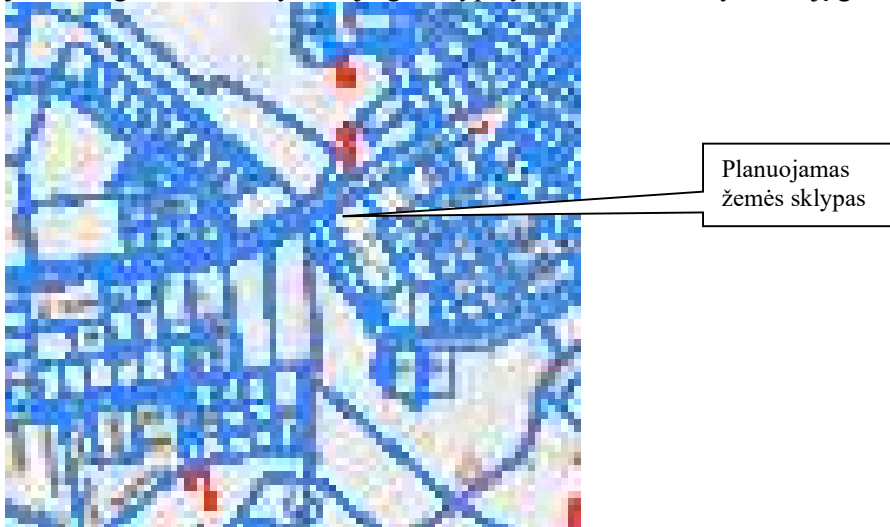
37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

32 tekstinis reglamentas. Planuojamo sklypo vakarinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją (regioniniai migracijos koridoriai, kur gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas – 3 - pažeistas), kuriai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto. Priklausomųjų želdynų norma kitos tikslinės paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos sklypui – 20 % nuo sklypo ploto.



Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

33 tekstinis reglamentas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei  $10^0$ , vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

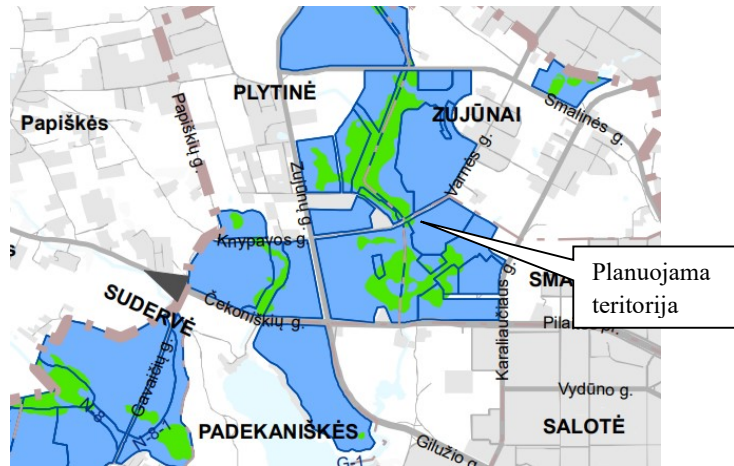


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu/ Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai/ natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei  $10^0$ .

Kadangi nei planuojamoje teritorijoje nei aplink nėra šlaitų, atitinkančių Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu aprašytus kriterijus, planuojamai teritorijai netaikomas šlaitų apsaugos reglamentas.

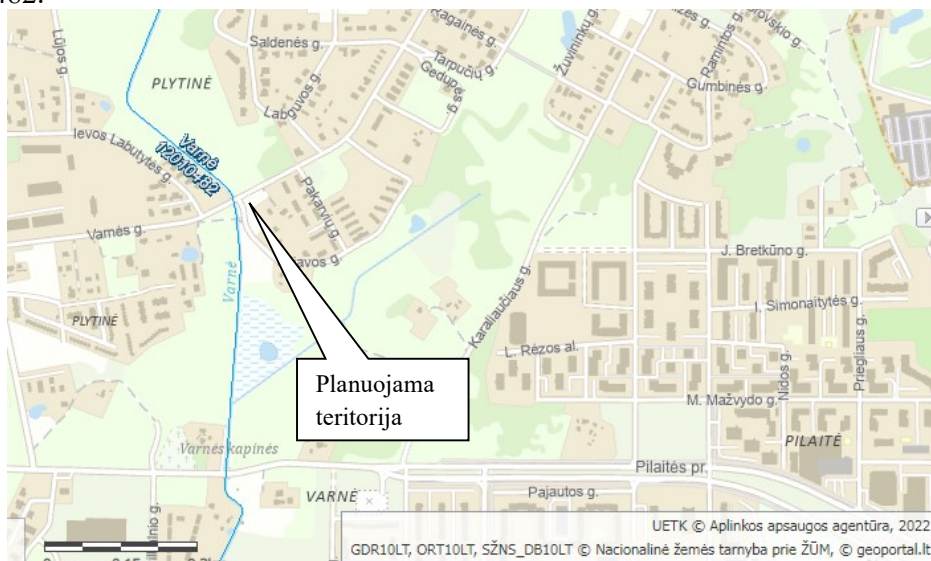
37 tekstinis reglamentas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimai: „75.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose

teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą.“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“

Vakarinėje pusėje, planuojamo sklypo atžvilgiu, už > 25 m yra upė Varnė, indentifikavimo kodas 12010482.



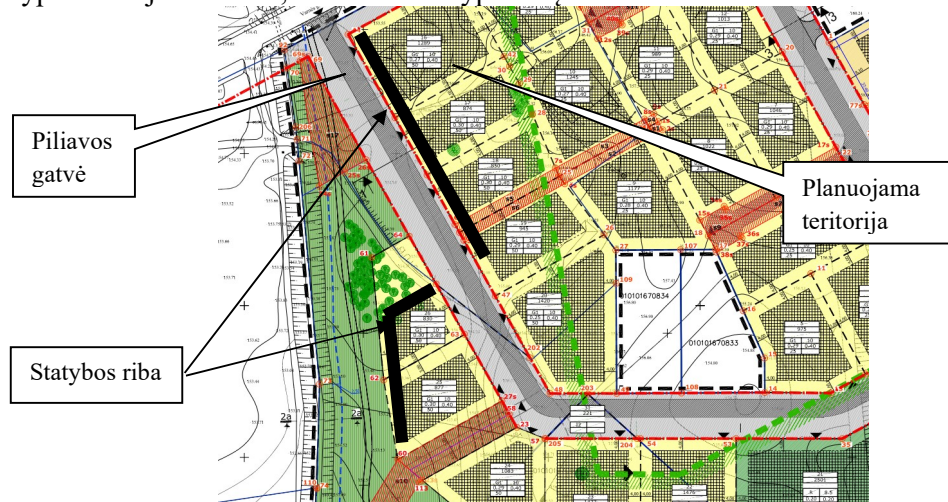
ištrauka iš vandens telkinių kadastro

Vadovaujantis [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) teikiamais duomenimis planuojamo sklypo vakarinėje dalyje yra nežinoma žemapelkės durpė.



Nežinomos žemapelkės durpės riba yra parodyta detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, neužstatomoje teritorijoje ir užima tik apie 24 kv.m. ploto (ties sklypo tašku Nr. 1).

Atkreiptinas dėmesys, kad 2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-520 (Reg. Nr. T00078804), patvirtintu sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr. 0101/0167:1242) ir sklypo Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detaliuoju planu yra suplanuota Piliavos gatvė, nežinomos žemapelkės durpės teritorijoje. Taigi šiuo projektu, keičiamas tik žemės sklypo naudojimo būdas, nekeičiant sklypo ribų.

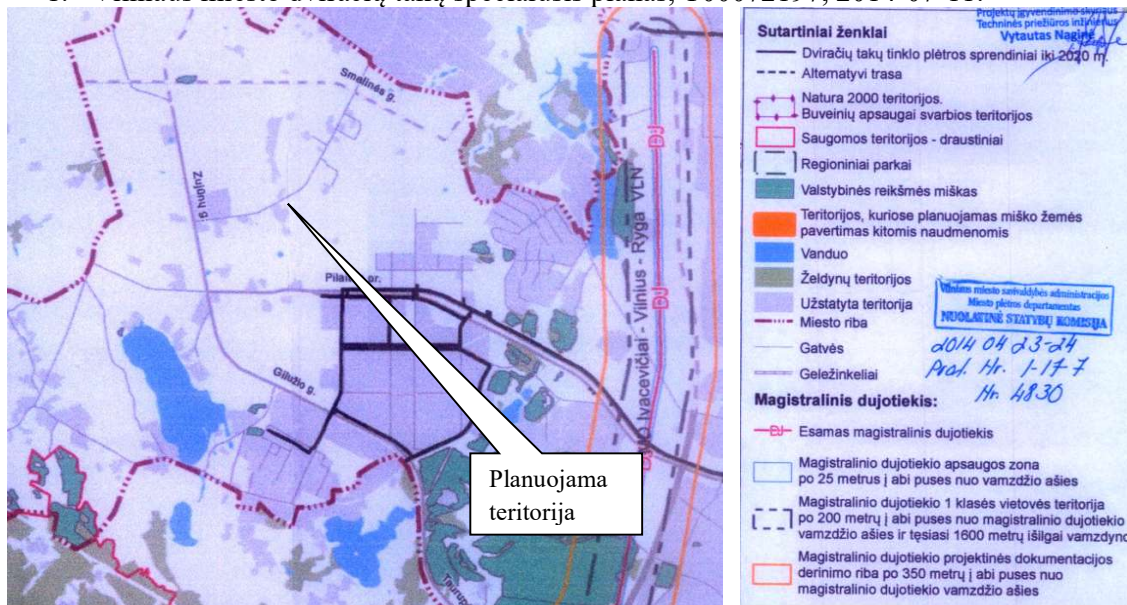


Ištrauka iš 2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-520 (Reg. Nr. T00078804), patvirtinto sklypų Piliavos g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:38), Varnės g. 15 (kadastro Nr. 0101/0167:1242) ir sklypo Plytinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1240) detaliuoju planu, pagrindinio brėžinio

Kadangi žemapelkės durpės užima tik 24 kv.m. neužstatomos planuojamos teritorijos ploto, patvirtintu detaliuoju planu žemapelkės durpės teritorijoje yra suplanuota Piliavos gatvė, netikslinga atlikti pelkių ekosistemos ekspertizę/ vertinimą.

### Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



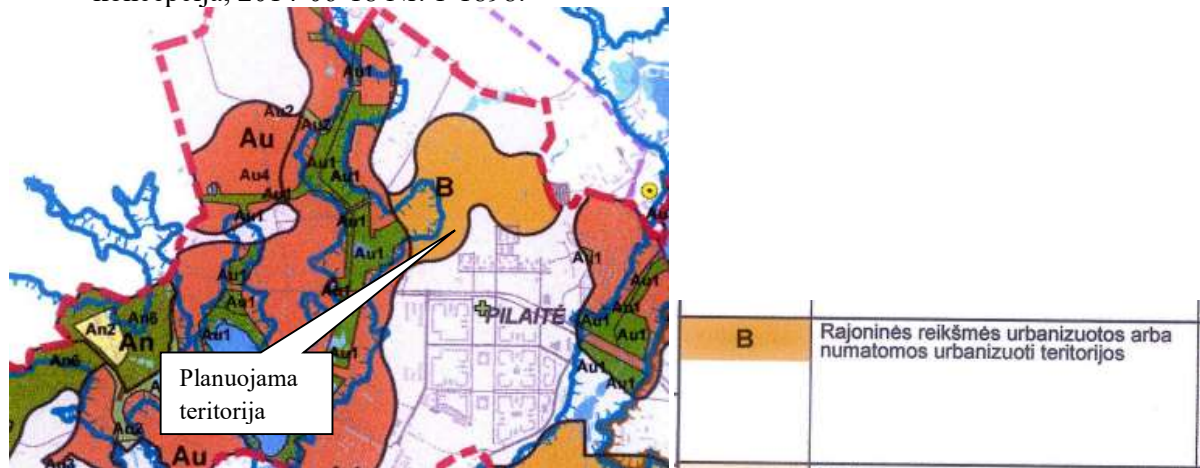
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtos sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



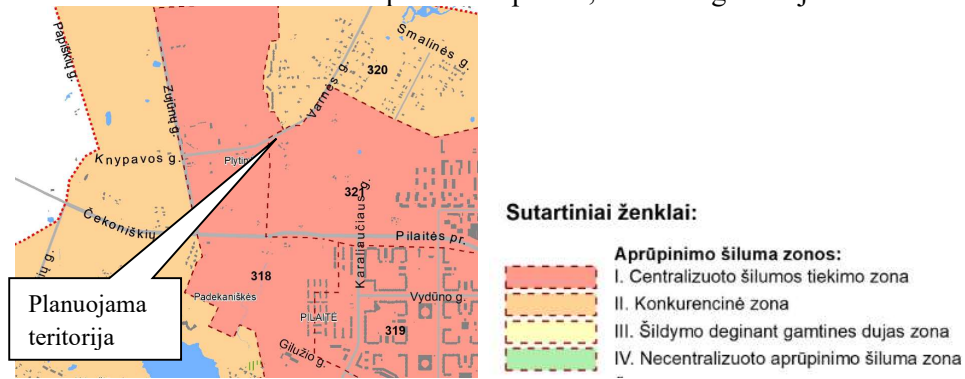
Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr.



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo brėžinio.

**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.**

PV Gražina Meidutė