

## **ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0171:1787) DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2022-11-28 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo rengti žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0171:1787) detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-4507/22 ir patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

- ✓ padalyti žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0171:1787) į atskirus žemės sklypus, pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti rekreacinių teritorijų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdus, suplanuoti inžinerinių komunikacijų tinklą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

papildomi planavimo uždaviniai:

- ✓ numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų;
- ✓ nustatyti prioritетines savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus;
- ✓ suplanuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
- ✓ suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

### **Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano keitimo rengimui:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255078, 2022-12-15;
2. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255942, 2022-12-21;
3. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255949, 2022-12-21;
4. AAA Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255631, 2022-12-20;
5. VĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255120, 2022-12-15;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255252, 2022-12-16;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256162, 2022-12-22;
8. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256400, 2022-12-23;
9. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256431, 2022-12-27;
10. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256564, 2022-12-28.

Planuojamos teritorijos (sklypo) plotas ir adresas: 1,3684 ha teritorija žemės sklype kadastro Nr. 0101/0171:1787 (žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai) Vilniuje.

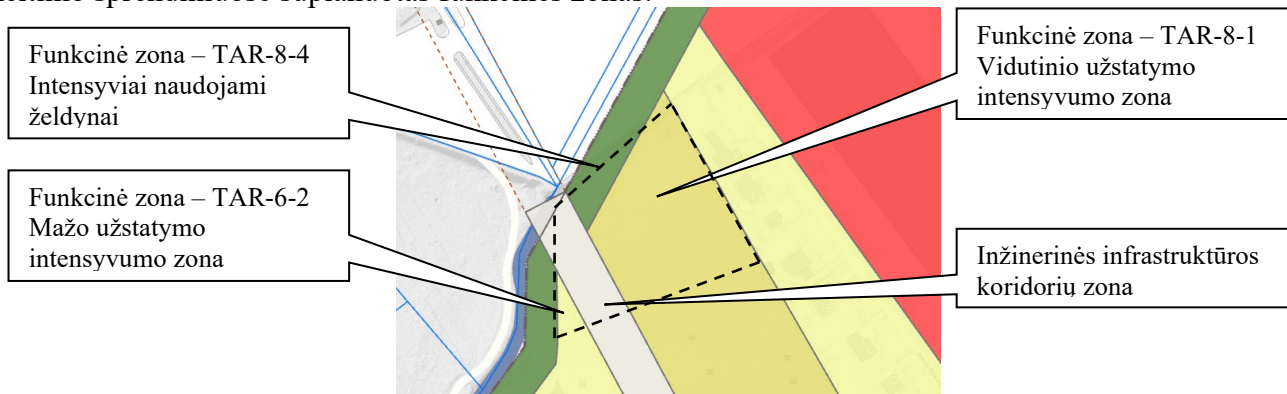
Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 10 d., planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą (šiaurinėje, rytinėje dalyse ribojasi su suformuotais žemės sklypais, kurie yra užstatyti ir laikytini kaip antropogeniniai komponentai. Pietinėje dalyje ribojasi su žemės sklypu, kuriam yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas ir laikytinas kaip antropogeninis komponentas. Vakarinėje dalyje ribojasi su nesuformuota valstybine žeme, kuri yra iki Vilniaus miesto ribos).

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

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

### Detaliojo plano sprendiniai:

Planuojama teritorija dalinama į šešis atskirus žemės sklypus, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose suplanuotas funkcines zonas:



----- Planuojamo sklypo riba

Nustatomi formuojamiems žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:**

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);  
numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos R;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

numatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 2 aukštai (10 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas - 530 m<sup>2</sup>,

Priklausomųjų želdynų plotas – 50 proc.

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:**

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 2252 m<sup>2</sup>.

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:**

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ); numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos E;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 1102 m<sup>2</sup>.

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:**

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 32% (30% gamtinio karkaso teritorijoje ir 40 proc. negamtinio karkaso teritorijoje),

numatomas užstatymo intensyvumas – 0.8,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 3 aukštai (12 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas - 2957 m<sup>2</sup>, (iš jo 2419 kv.m. gamtinio karkaso teritorijoje ir 538 kv.m. negamtinio karkaso teritorijoje),

Priklausomųjų želdynų plotas – 38 proc. (40 proc. gamtinio karkaso teritorijoje ir 30 proc. negamtinio karkaso teritorijoje).

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:**

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 37,5% (30% gamtinio karkaso teritorijoje ir 40 proc. negamtinio karkaso teritorijoje),

numatomas užstatymo intensyvumas – 0,8,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 3 aukštai (12 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas - 3421 m<sup>2</sup>, (iš jo 856 kv.m. gamtinio karkaso teritorijoje ir 2565 kv.m. negamtinio karkaso teritorijoje),

Priklausomųjų želdynų plotas – 33 proc. (40 proc. gamtinio karkaso teritorijoje ir 30 proc. negamtinio karkaso teritorijoje).

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 6:**

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 40%,

numatomas užstatymo intensyvumas – 0,8,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 3 aukštai (12 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas - 3422 m<sup>2</sup>,

Priklausomųjų želdynų plotas – 30 proc.

**Informacija apie numatomus statyti statinius:**

Naujai planuojamame žemės sklype Nr. 1 numatoma statyti poilsio paskirties pastatą.

Naujai planuojamuose žemės sklypuose Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 numatoma statyti trijų ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatus su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

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

„7.13. poilsio paskirties pastatai – pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai);

6.3 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau.“

**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. Sklype Nr. 1 numatomas maksimalus galimas užstatymo tankumas – 30 proc., nes planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso ribas. Sklypus Nr. 4 ir Nr. 5 kerta skirtingų reglamentų riba. Sklypo Nr. 4, daliai (2419 kv.m.) patenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją numatomas galimas užstatymo tankumas – 30 proc., o likusiai daliai nepatenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją – 40 proc. Bendras sklypo Nr. 4 užstatymo tankis – 32 proc. Sklypo Nr. 5, daliai (856 kv.m.) patenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją numatomas galimas užstatymo tankumas – 30 proc., o likusiai daliai nepatenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją – 40 proc. Bendras sklypo Nr. 5 užstatymo tankis – 37,5 proc. Sklypui Nr. 6 numatomas maksimalus galimas užstatymo tankumas – 40 proc., nes planuojamas sklypas, galima statybos zona nepatenka į gamtinio karkaso ribas.

Detaliojo plano brėžinyje sklypų užstatymo tankio reikšmės nurodomos su kableliu, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą [www.tpdriis.lt](http://www.tpdriis.lt) bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Sklype Nr. 1 numatomas maksimalus galimas užstatymo intensyvumas – 0,4, o sklypuose Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 numatomas maksimalus galimas užstatymo intensyvumas – 0,8.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Sklype Nr. 1 numatomas maksimalus galimas pastatų aukštis – 10 m, o sklypuose Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 numatomas maksimalus

galimas pastatų aukštis – 12 m. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas leistinas pastatų aukštų skaičius – 2 aukštai sklype Nr. 1 ir 3 aukštai sklypuose Nr. 4, 5, 6 - skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

**Užstatymo tipas** – vietovės lygmens bendruosiuose ir detaliuosiuose planuose nustatoma teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą. Sklype Nr. 1 numatomas - lp – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui erdvių. Sklypuose Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 numatomi galimi užstatymo tipai – „pr\_a – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)“ ir „pr\_u - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai)“.

### **Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, X. skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimus“, t.y. „192. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

193. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.“

Sklype Nr. 1 nustatoma statybos zona ir riba: vakarinėje ir rytinėje pusėse 3 m atstumu nuo sklypo ribų, pietinėje pusėje 10 m atstumu nuo besiribojančiame sklype esančio di380 mm lietaus nuotekų tinklo.

Sklype Nr. 4 nustatoma statybos zona ir riba: šiaurės vakarinėje ir pietrytinėje pusėse sutapatinama su sklypo riba; šiaurinėje ir rytinėje 3 m atstumu, vakarinėje pusėje – išlaikant 40 m atstumą nuo upės Tarandė.

Sklype Nr. 5 nustatoma statybos zona ir riba: šiaurės vakarinėje ir pietrytinėje pusėse sutapatinama su sklypo riba; rytinėje 3 m atstumu, vakarinėje pusėje 10 m nuo sklypo ribos.

Sklype Nr. 6 nustatoma statybos zona ir riba: šiaurės vakarinėje pusėje sutapatinama su sklypo riba; rytinėje 3 m atstumu, vakarinėje pusėje 10 m nuo sklypo ribos, o pietinėje pusėje 10 m atstumu nuo besiribojančiame sklype esančio di380 mm lietaus nuotekų tinklo.

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

Sklypams Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 taikomi erdvinės sąrangos kūrimo principų reikalavimai:

- pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
- pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, taip pat statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos;
- kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimais, planuojamai teritorijai nustatytas 36 tekstinis reglamentas - teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Šalia planuojamos teritorijos, šiaurės vakarinėje dalyje teka upė - Tarandė (12011265). Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.3 punktu „Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; ... Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jo plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos;“.

Planuojamame rekreacinės teritorijos sklype Nr. 1 galima statybos riba ir statybos zona numatoma >22 m atstumu nuo Tarandės upės kranto linijos.

Sklypuose Nr. 4 ir Nr. 5 planuojama statybos riba ir statybos zona išlaikant 40 m atstumą nuo Tarandės upės kranto linijos.

### **Gamtinės ir urbanistinės sąlygos**

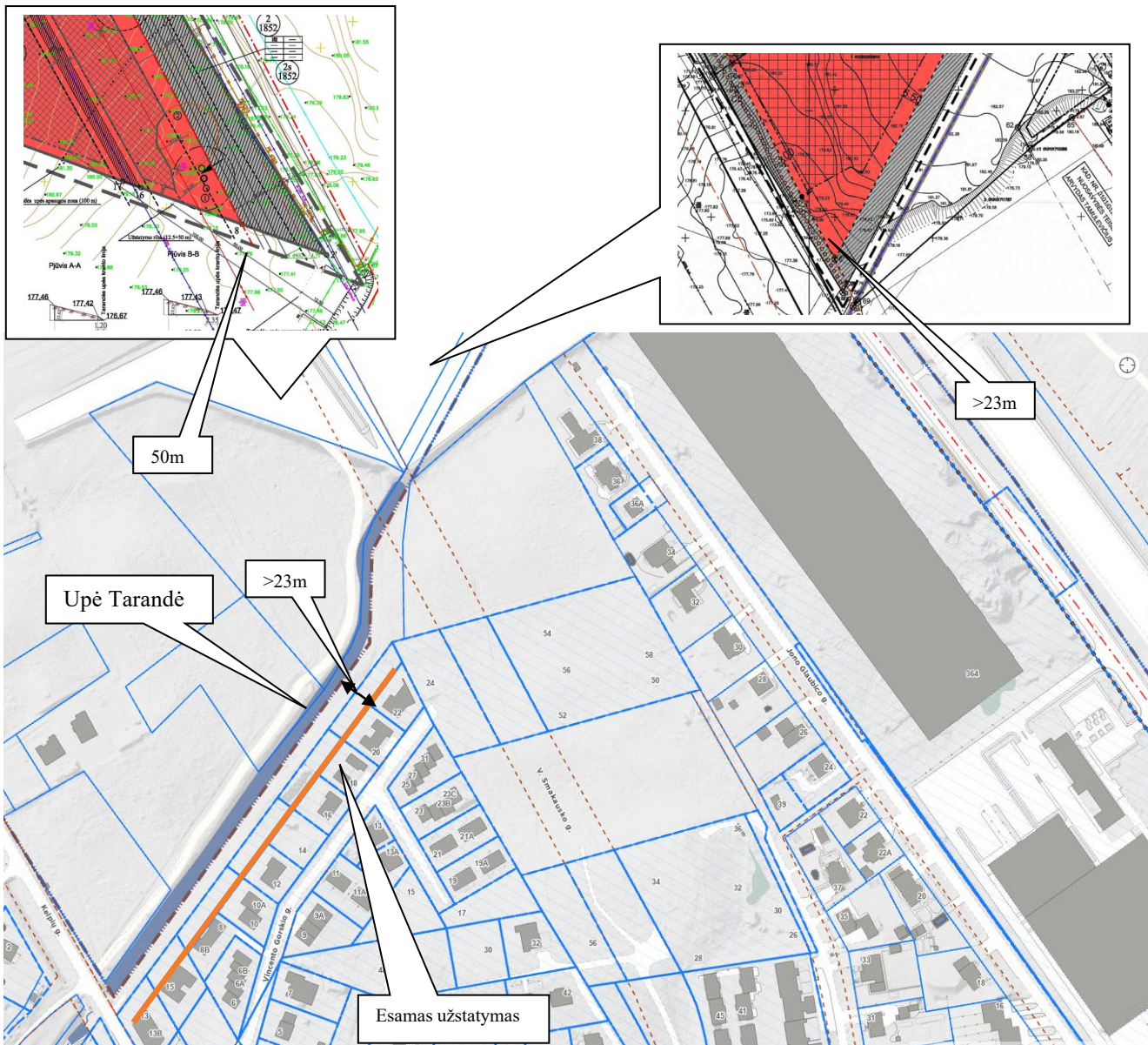
Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, šalia Vilniaus miesto / Vilniaus rajono ribos, tankiai urbanizuotoje teritorijoje.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimais planuojama teritorija patenka į urbanizuojamas vidutinio bei mažo užstatymo intensyvumo zonas. Šalia Tarandės upės suplanuota intensyviai naudojamų želdynų teritorija - koridorius, kuris turėtų apsaugoti upę ir gamtinę aplinką.

Pietvakarinėje pusėje, besiribojančiuose sklypuose, patvirtintu sklypų (kad. Nr. 0101/0171:163 ir Nr. 0101/0171:47) Pašilaičių sen., detaliuoju planu suplanuota statybos zona ir statybos riba apie 23 m atstumu nuo Tarandės upės.

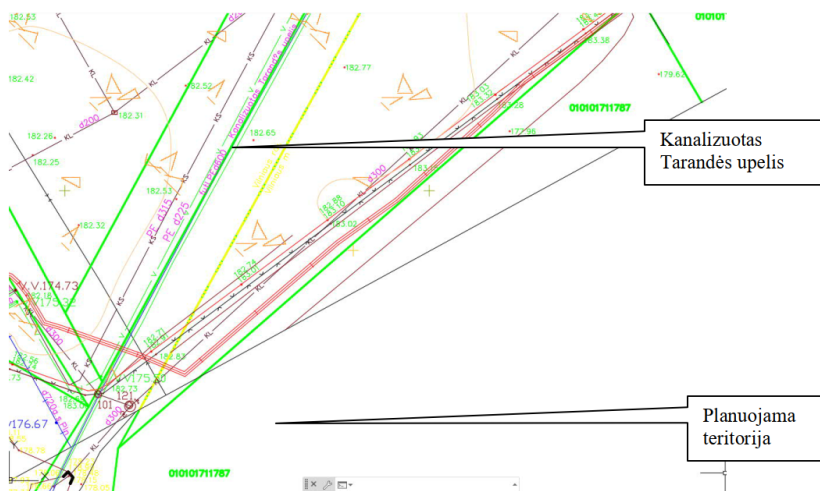
Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje, 2018 m topografinio plano duomenimis matome, kad Tarandės upė yra sukanalizuota, ištiesinta natūrali upės vaga.

Vilniaus rajono teritorijoje, kitoje Tarandės upės pusėje yra detaliaisiais planais suplanuotos teritorijos, kuriose statybos zonos ir statybos ribos suplanuotos apie 23 m ir 50 m atstumu nuo Tarandės upės. Virš sukanalizuotos Tarandės upės dalies detaliaisiais planais yra suplanuota susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje yra sukanalizuotas Tarandės upelis, kuriam taikomos Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) apribojimas.



Ištrauka iš 2018-08-22 topografinio plano

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.2 punktu „Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai“, projektuojamas atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 3.

Planuojamo žemės sklypo tik šiaurės vakarinė dalis yra prie Tarandės upės. Pagrindinė upės vaga yra vakarinėje pusėje, nutolusi nuo planuojamo sklypo. Rengiamu detaliuoju planu, pagal patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės gatvių raudonąsias linijas, šalia upės numatomas susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypas Nr. 2, kur numatoma C kategorijos gatvė, o planuojami daugiabučių gyvenamųjų teritorijų sklypai už planuojamos C kategorijos gatvės, tokiu būdu nutolstant nuo Tarandės upės.

**Atsižvelgiant į esamą urbanistinę situaciją tiek Vilniaus mieste, tiek Vilniaus rajone, bei sukanalizuotą Tarandės upe, planuojamos situacijos atžvilgiu, tikėtina, kad planuojama 40 m pločio neužstatoma juosta nedarys neigiamos įtakos gamtinei ir urbanistinei aplinkai.**

**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, aukštumą.

Planuojamos teritorijos gretimybės: šiaurinėje pusėje Vilniaus miesto – Vilniaus rajono riba, kur Vilniaus rajono ribose yra patvirtintais detaliaisiais planais suplanuoti komercinės paskirties sklypai; rytinėje ir vakarinėje pusėse individualiais namais užstatyti sklypai, pietinėje pusėje – projektuojami daugiabučiai gyvenamieji namai.

Bendro naudojimo teritorijos sklypas Nr. 3 atskiria anksčiau suplanuotą Vilniaus rajone komercinę teritoriją nuo šiuo detaliuoju planu planuojamos daugiabučių paskirties teritorijos. Sklypai Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 išlaikys užstatymo tęstinumą pietinėje pusėje suprojektuotų daugiabučių gyvenamųjų namų. Techninio projekto rengimo metu bus intensyvesnis apželdinimas sklypų Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 rytinėje pusėje, kur planuojama teritorija ribojasi su užstatytais vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypais.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 2, skirtas Smakausko gatvės tęsiniai ir jungčiai su Vilniaus rajone esama C kategorijos Lubinų gatve.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos - apribojimai:**

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skyrius); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 2s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s=2252 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3 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 ir jose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros ir jose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 4s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s=111 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros ir jose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 5s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s=233 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 6 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros ir jose

taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vadovaujantis 2022-02-03 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG210639, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "E", kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Rengiamu detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina altitute sklypui Nr. 1 – 188,50 m ir sklypams Nr. 4 – 193,00 m, Nr. 5 – 193,00 m, Nr. 6 – 193,50 m. Tai nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG255120 reikalavimų. Visiems naujai planuojamiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros ir jose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, esamiems planuojamame žemės sklype ryšių tinklams, nustatomos apsaugos zonos po 2 m abipus ryšių kabelio. Todėl planuojamiems sklypams Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6 taikomas apribojimas - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros ir jose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, šiaurės vakarinėje pusėje greta planuojamo žemės sklypo yra pakloti 10 kV požeminiai elektros tinklai dėkle. Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos po 1 m abipus elektros kabelio, kurios patenka į planuojamo sklypo ribas. Todėl planuojamiems sklypams Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6 taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skyrius). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamą sklypą kerta dujotiekių tinklai (d.s. PLN di720), kuriam taikoma apsaugos zona po 2 m. Todėl planuojamam sklypui Nr. 2 taikomas apribojimas Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skyrius).

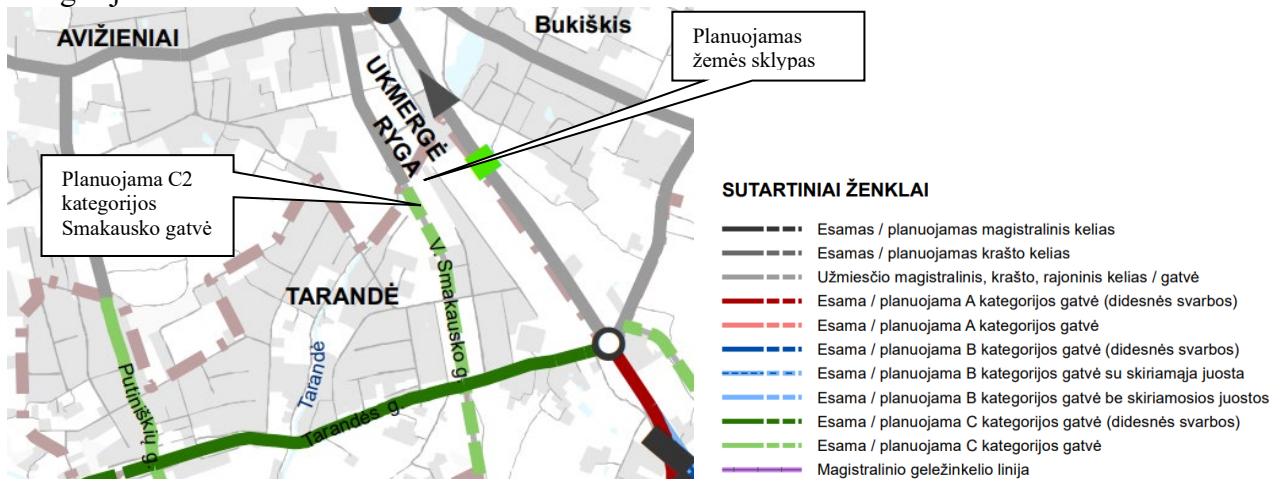
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, greta planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje yra sukanalizuoti Tarandės upė. Lietaus tinklo / vamzdžio skersmuo dv300 (d315). Priimama, kad lietaus tinklas yra giliau kaip 2,5 m, todėl apsaugos zona nustatoma po 5 m abipus vamzdžio. Šalia planuojamo sklypo, pietinėje pusėje yra esami lietaus nuotekų nuvedimo tinklai iki Tarandės upės, kurių skersmuo di380 (išorinis skersmuo d400). Magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 6 nustatomas apribojimas - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

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

### ***Susisiekimas***

30 m pločio tarp raudonųjų linijų projektuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 2, skirtas C kategorijos V. Smakausko gatvės tęsiniai ir jungčiai su Vilniaus rajone esama C kategorijos Lubinų gatve. Sklypui Nr. 2 projektuojamas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 2s – 2252 kv.m. Jis suprantamas kaip 215 – siūlomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup> ir kaip 222 - siūlomas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>. Servitutai nustatomi sandoriu ar administraciniu aktu.

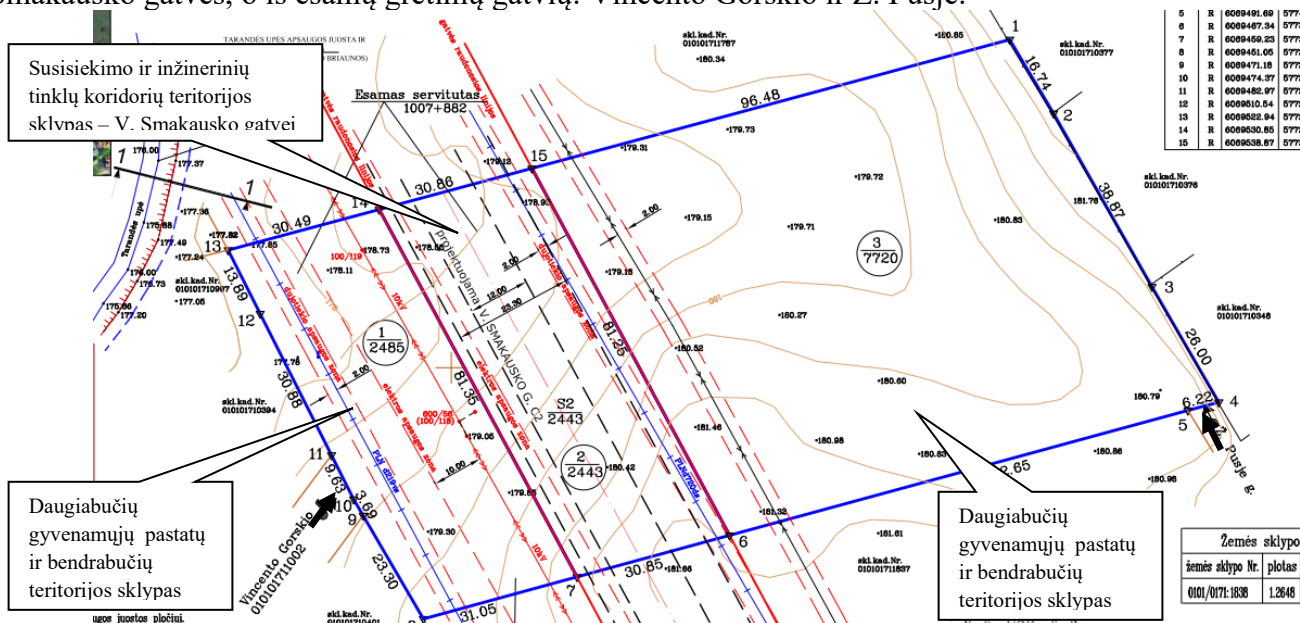
Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, V. Smakausko gatvė planuojama C2 kategorijos.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Detalioju planu įvažiavimas/ išvažiavimas į/iš planuojamą teritoriją numatomas iš planuojamos C2 kategorijos V. Smakausko gatvės.

Pietinėje pusėje besiribojantys sklypai kadastro Nr. 0101/0171:0731, Nr. 0101/0171:0904, Nr. 0101/0171:1010 suformuoti 2017-05-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0171:1838) buvusiame Tarandės kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-1432, patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu. Šiuo patvirtintu projektu suformuoti trys sklypai, kurių vienas Smakausko gatvei, o kiti du – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypai, į kuriuos numatyti įvažiavimai ne iš V. Smakausko gatvės, o iš esamų gretimų gatvių: Vincento Gorskio ir Ž. Pusjė.



Ištrauka iš patvirtinto formavimo pertvarkymo projekto

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, atstumai tarp sankryžių bei įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais C kategorijos gatvėse turi būti ne mažesni nei 6 lentelėje:

6 lentelė. Minimalūs atstumai tarp sankryžių ir įvažiavimų/išvažiavimų

Eil. Nr.	Kategorija	Minimalus atstumas tarp sankryžių, m	Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais <sup>3,4)</sup> posūkiais, m <sup>1)</sup>
1.	A	1000 (S)	N
2.	B	600	150
3.	C	200	100 (50 <sup>2</sup> )
4.	D	50	-
5.	D <sub>s</sub>	-	-

S – Sankryžos skirtingų lygių; N – Negalimas (išimtyms taikomos įrengiant degalines su lėtėjimo ir greitėjimo juostomis); - Nereglamentuojamas.

Jeigu dėl susiklosčiusio užstatymo nėra galimybių išlaikyti 6 lentelėje nurodytų atstumų, turi būti taikomos papildomos eismo saugumą užtikrinančios priemonės.

Kadangi patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu įvažiavimai nebuvo planuojami iš planuojamos V. Smakausko gatvės, šiuo detaliuoju planu formuojami įvažiavimai:

- 1) į sklypą Nr. 1 tiesiai iš V. Smakausko gatvės;
- 2) į sklypą Nr. 4 tiesiai iš V. Smakausko gatvės, išlaikant statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Išlaikomi 100 m atstumai nuo šiaurinėje pusėje esamo įvažiavimo į komercinės paskirties sklypą (kuris suformuotas 2013-08-30 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-361, patvirtintu detaliuoju planu) ir nuo pietinėje pusėje planuojamų įvažiavimų.
- 3) į sklypus Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6, per įvažiavimą į sklypą Nr. 4 ir formuojamus kelio ir inžinerinių tinklų servitutus 4s, 5s.

Servitutai 4s ir 5s suprantami kaip 215 – siūlomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 4s – 111 m<sup>2</sup>, 5s – 233 m<sup>2</sup> ir kaip 222 – siūlomas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 4s – 111 m<sup>2</sup>, 5s – 233 m<sup>2</sup>. Servitutai nustatomi sandoriu ar administraciniu aktu.

Įvažiavimų į sklypų vietos yra preliminarios ir turi būti tikslinamos techninio projekto metu. Eismo organizavimas turi būti sprendžiamas techninio projekto metu.

V. Smakausko gatvės parametrai nustatomi gatvės techninio projekto metu, tiksliau pratęsimi sprendiniai, vadovaujantis jau išduotu statybos leidimu (Nr. LSNS-01-201120-01477), kuriuo buvo projektuojama V. Smakausko gatvės atkarpa ir inžineriniai tinklai joje.

30 m pločio planuojamos V. Smakausko gatvės raudonosios linijos užtikrina galimybę planuoti pėsčiųjų, dviratininkų takus bei autotransporto ryšius, užtikrinant, kad į šį plotį tils visi reikalingi gatvės elementai, pagal Vilniaus gatvių standartą.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių parkavimas gali būti antžeminis arba požeminis, pasirenkamas techninio projekto metu.

***Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, 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“.

### **Servitutai**

#### Nustatomi servitutai sklypui Nr. 1:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>.

#### Nustatomi servitutai sklypui Nr. 2:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>.

#### Nustatomi servitutai sklypui Nr. 3:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>, 4s – 111 m<sup>2</sup>.

**TPD Nr. K-VT-13-21-249**

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>, 4s – 111 m<sup>2</sup>.

Nustatomi servitutai sklypui Nr. 4:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 4s – 111 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 4s – 111 m<sup>2</sup>.

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>.

Nustatomi servitutai sklypui Nr. 5:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 5s – 233 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 5s – 233 m<sup>2</sup>.

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>, 4s – 111 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>, 4s – 111 m<sup>2</sup>.

Nustatomi servitutai sklypui Nr. 6:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>, 4s – 111 m<sup>2</sup>, 5s – 233 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 2s – 2252 m<sup>2</sup>, 4s – 111 m<sup>2</sup>, 5s – 233 m<sup>2</sup>.

Servitutai nustatomi sandoriu ar administraciniu aktu.

**Priešgaisrinė sauga**

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų planuojama V. Smakausko gatve. Techninio projekto metu būtina parinkti gaisrų gesinimo būdus: projektuoti ir statyti priešgaisrinius hidrانتus arba įrengti požeminį rezervuarą gaisrų gesinimui. Detalioju planu siūlomas priešgaisrinis hidrantas ant sužiedinamo vandentiekio tinklo d225 mm.

**Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinių hidrantų ar požeminio rezervuaro, vandens paėmimo vieta, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.**

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

***Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų***

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Greta planuojamo sklypo, tik rytinėje pusėje yra gyvenamųjų pastatų. Atstumai tarp planuojamų statybos zonų – 6,00 m. Tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

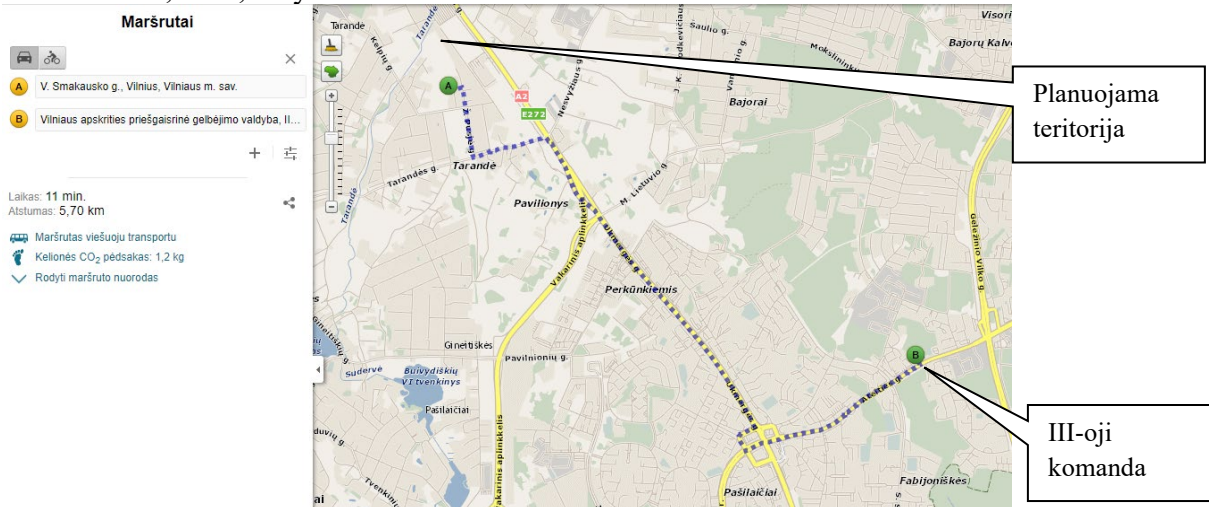
Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. **Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo**

departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3 –oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.

Atstumas – 5,7 km, atvykimo laikas – 11 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

### Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu, numatoma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Vadovaujantis 2022-12-22 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG256162, vandens tiekimui planuojami ne mažesnio nei d225 mm skersmens, žiediniai vandentiekio tinklai, sužiedinant esamus d225 mm vandentiekio tinklus Lubinų g. (prel. Tinklų koordinatės:  $x=6069631$ ,  $y=577262$ ) su esamais d250 vandentiekio tinklais Kelpių g., ( $x=6069292$ ,  $y=577074$ ). Lauko gaisrų gesinimo poreikiui, planuojamas antžeminis hidrantas ant projektuojamo žiedinio vandentiekio tinklo, planuojamoje teritorijoje. Vandentiekio tinklai nuo Kelpių gatvės planuojami valstybinėje žemėje. Techninio projekto metu, būtina tikslinti sprendinius ir gauti Nacionalinės Žemės tarnybos sutikimą. Buitinių nuotekų nuleidimas planuojamas į esamus d160 mm nuotekų tinklų Kelpių gatvės privažiavime ( $x=6069446$ ,  $y=577195$ ). Buitinių nuotekų tinklai planuojami nuo Kelpių gatvės privažiavimo, planuojami valstybinėje žemėje. Techninio projekto metu, būtina tikslinti sprendinius ir gauti Nacionalinės Žemės tarnybos sutikimą.

Inžinerinis teritorijos aprūpinimas turi būti tikslinamas techninio projekto metu. Pietinėje pusėje besiribojančiame sklype yra suprojektuoti vandentiekio d110 tinklai, slėginiai buitinių nuotekų tinklai, ryšių ir elektros tinklai, paviršinių nuotekų tinklai. Suformuojamas sklypas Nr. 2, skirtas V. Smakausko gatvei ir inžinierinių tinklų koridoriui.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamame sklype bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymą, reikia vadovautis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“. Detalioju planu siūloma infiltracija į gruntą. Techninio projekto metu, atliktus inžinerinius geologinius tyrimus, būtina tikslinti sprendinius. **Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o perteklių nuvesti į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus.

Šildymas – dujinis, geoterminis ar kt. atsinaujinančių šaltinių. Pagal šilumos ūkio specialųjį planą, planuojamas sklypas patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos šaltiniai, išskyrus kietąjį biokūrą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.

Elektros tinklai yra šalia sklypo, šiaurinėje pusėje. Elektros tiekimas sprendžiamas pagal teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG255942 ir tikslinamas techninio projekto metu. Prie kliento sklypo valdos ribos (laisvai Klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomas komercinės

apskaitos skydas (KS/KAS). KS/KAS prijungti reikia iš transformatorinės MT-2371. Tikslūs sprendiniai numatomi techninio projekto metu. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

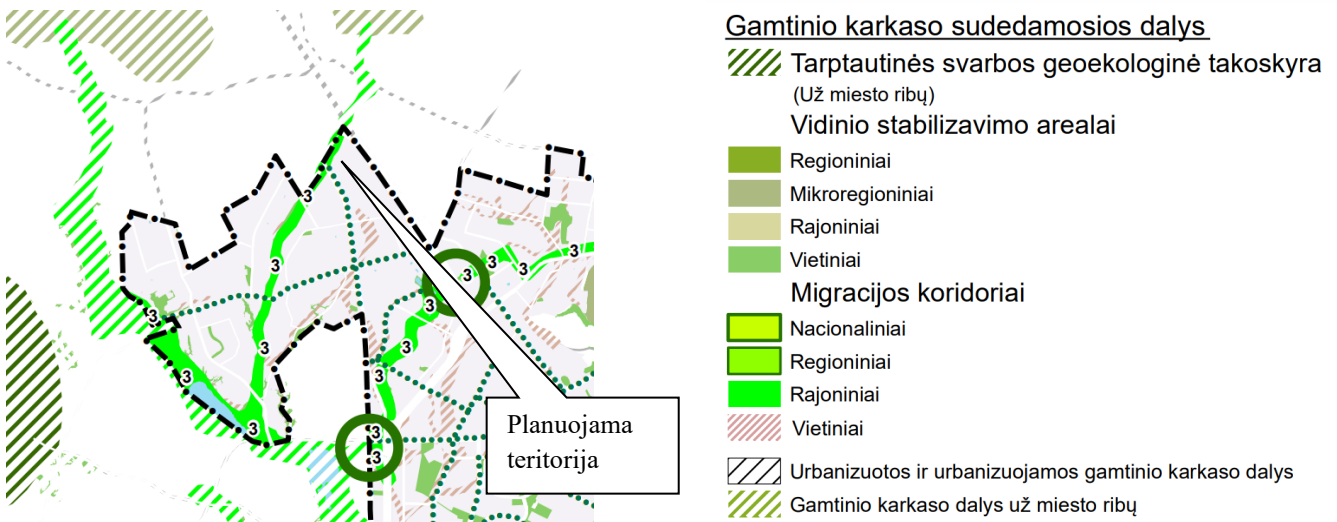
### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra vienas medis (beržas, kurio skersmuo 1,3 m aukštyje yra 24 cm), kuris priskiriamas prie saugotinių želdinių, kurie atitiktų 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus. Techninio projekto metu, būtina atsižvelgti į saugotiną medį, jį išsaugant arba persodinant, gavus visus reikiamus sutikimus - leidimus.

**Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Medžio persodinimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.**

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą.

Planuojamos teritorijos šiaurinė ir vakarinė dalis (6897kv.m.) patenka į gamtinio karkaso teritoriją (rajoninį migracijos koridorių), kuriai taikomi gamtinio karkaso reikalavimai.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas:

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	30	40	-
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal esamas gatves, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

### Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra žemėjantis nuo sklypo rytinės pusės link sklypo vakarinės pusės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

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

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamam sklypui bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinį, būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punktu „kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų.“

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Techninio projekto metu būtina numatyti vaikų žaidimo aikštelę, jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimą. Būtina vadovautis:

1) STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“

10.4 punktu: „želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms“. Detaliu planu numatoma vaikų žaidimo aikštelė jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimas planuojamo sklypo šiaurės vakarinėje dalyje.

185. punktu: „Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis kaip 3 valandos, miestų centrinėse dalyse – ne trumpesnis kaip 2,5 valandos“.

242. punktu: „Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūrinio aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $1 \times b$ ,  $m^2$  (čia  $b$  – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $50 m^2$ . Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus [3.20, 3.37–3.43]“.

243. punktu: „Vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių“.

2) LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-1208 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimo aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ patvirtinimo“ 2015-10-30:

10. punktu: „Žaidimų aikštelės turi būti įrengiamos ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo įrenginių ir ne arčiau kaip 15 m atstumu nuo automobilių saugyklų ištraukiamosios vėdinimo sistemos angų“.

11. punktu: „Žaidimų aikštelė, kurios ribos nutolusios nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei 20 m, turi būti aptverta tvora ar gyvatvore“.

11<sup>1</sup>. punktu: „Tvora turi būti be išsikišančių, aštrių elementų ir įrengta taip, kad nekeltų rizikos užstrigti vaiko kūnui ar kūno daliai. Tarp vartelių varstomos dalies ir rėmo iš abiejų pusių turi būti ne mažesnis kaip 12 mm atstumas bet kurioje vartelių atidarymo padėtyje. Jei varteliuose įrengtas automatinis pritraukimo mechanizmas, 90 laipsnių kampu atverti varteliai turi visiškai užsiverti ne greičiau kaip per 5 sekundes“.

Techninio projekto metu būtina numatyti žaidimų aikštelės aptvėrimą tvora ar gyvatvore.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Formuojamas sklypas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamame žemės sklype 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 gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

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

Sklypo urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamo sklypo išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos aplinkinių urbanistinei raidai.

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

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

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų 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;

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

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

39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us)

**TPD Nr. K-VT-13-21-249**

atskiriems 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.

PV G M