

INICIATORIUS: fizinis asmuo

TPD NR. **K-VT-13-23-571**

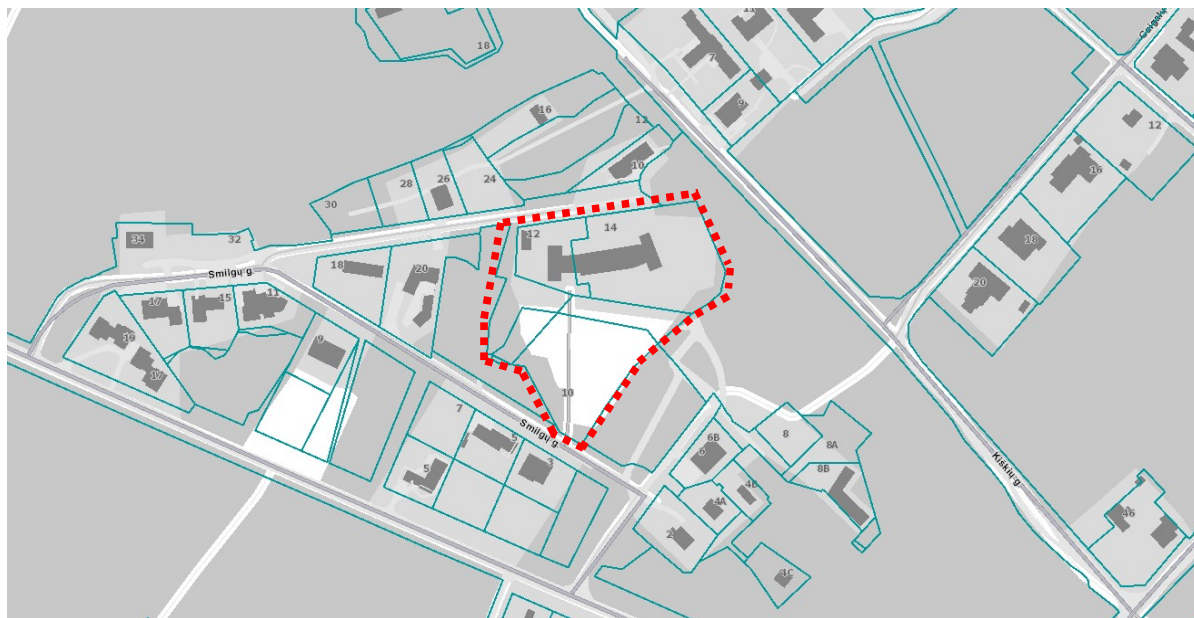
KOMPLEKSAS: SMA 23/21

PAVADINIMAS: **TERITORIJOS (BUVUSIOS PIONIERIŲ STOVYKLOS) PRIE SVAJONIŲ G. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE (KADASTRO NR. 0101/0012:376, NR. 0101/0012:156, NR. 0101/0012:370, NR. 0101/0012:375, NR. 0101/0012:369) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE**

SPRENDINIAI

KOREGUOJAMAS TPD: T00055195

ADRESAS: Sklypai kadastro Nr. 0101/0012:376 ir Nr. 0101/0012:156, Smilgų g. 10, Smilgų g. 12 ir Smilgų g. 14, Antakalnio seniūnija



Projekto vadovė:

D S
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

V M – B
Atest. Nr. 1904

TURINYS:

Bendroji dalis

Detaliojo plano sprendiniai

Brėžiniai

Pagrindinis brėžinys, M 1:500

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:500

Priedai

01 – Medžių inventorizacija

02 – Vienbučio gyvenamojo namo, Smilgų g. 14, Vilniuje, statybos leidimas (aut. UAB „JP Architektūra“, „Glaßer und dagenbach“ gbr, 2019 m.)

03 – Užstatymo schema - eskizas (aut. „Glaßer und dagenbach“ gbr, „Senojo miesto architektai“)

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-2	18

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija – apie 1,17 ha ploto teritorija, kurią sudaro žemės sklypai kadastriniu Nr. 0101/0012:376 ir Nr. 0101/0012:156, sklypai Smilgų g. 10 (kadastro Nr. 0101/0012:370), Smilgų g. 12 (kadastro Nr. 0101/0012:375), Smilgų g. 14 (kadastro Nr. 0101/0012:369) ir gretima teritorija. **Nagrinėjamą teritoriją** sudaro dviem Smilgų gatvės atšakomis ir miško sklypais apribotas kvartalas, kuris apima ir planuojamą teritoriją.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 20 d. įsakymas Nr. A30-1465/23 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos (buvusios pionierių stovyklos) prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinius sklypuose (kadastro Nr. 0101/0012:376, Nr. 0101/0012:156, Nr. 0101/0012:370, Nr. 0101/0012:375, Nr. 0101/0012:369) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2023 m. liepos 12 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-113/23.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, kontaktinis tel. (85) 211 2616, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo.

Planavimo uždaviniai: esant galimybei pagal teisės aktus pakeisti sklypo (kadastro Nr. 0101/0012:376) ribas bei plotą prijungiant prie jo įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą; laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti sklypą (-us) vadovaujantis galiojančiais teisės aktais; planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-19 sąlygos Nr. REG286548/ Nr. A676-127/23(2.15.1.21E-TPP);
2. Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos 2023-08-03 sąlygos Nr. REG288978/ Nr. 49PL-68-(14.49.136E.);
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-08-11 sąlygos Nr. REG290297;
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2023-08-07 sąlygos Nr. REG289382;
5. Valstybinės miškų tarnybos 2023-08-01 sąlygos Nr. REG288546;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-08-02 sąlygos Nr. REG289222;
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-08-03 sąlygos Nr. REG289096;
8. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-08-01 sąlygos Nr. REG288667;
9. AB „Vilniaus vandenys“ 2023-08-14 sąlygos Nr. REG290704;
10. UAB „Grinda“ 2023-08-03 sąlygos Nr. REG288716;
11. Telia Lietuva, AB, 2023-08-08 sąlygos Nr. REG289700.

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-3	18

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-23-571.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPS „Vartai/ TPDRIS, 2023-11-24 dokumento Nr. REG303987.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.**

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 20 d. įsakymu Nr. A30-1465/23 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos (buvusios pionierių stovyklos) prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinius sklypuose (kadastro Nr. 0101/0012:376, Nr. 0101/0012:156, Nr. 0101/0012:370, Nr. 0101/0012:375, Nr. 0101/0012:369) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa ir procesui TPD Nr. K-VT-13-23-571 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: esant galimybei pagal teisės aktus pakeisti sklypo (kadastro Nr. 0101/0012:376) ribas bei plotą prijungiant prie jo įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą; laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti sklypą (-us) vadovaujantis galiojančiais teisės aktais; planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas: 1372 m²

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis: ≤ 10 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 2 a, maks. absol. alt. ≤ 138,43 m;

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 20 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas - kitas – vienbutis ir dvibutis užstatymas; kt (vd).

Statinio paskirtis: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 25 %.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype – 40%.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas: 4380 m²

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis: ≤ 10 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 2 a., maks. absol. alt. ≤ 138,31 m;

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 18 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas - kitas – vienbutis ir dvibutis užstatymas; kt (vd).

Statinio paskirtis: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 25 %.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype – 40%.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-4	18

Sklypo plotas: 4299 m²

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis: ≤ 10 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 2 a., maks. absol. alt. ≤ 138,65 m;

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 18 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas - kitas – vienbutis ir dvibutis užstatymas; kt (vd).

Statinio paskirtis: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 25 %.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Servitutas S1 (tarnaujantis, 215, 222) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas; plotas – 297 m².

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype – 40%.

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas: 912 m²

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis: ≤ 10 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 2 a., maks. absol. alt. ≤ 138,16 m;

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 20 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas - kitas – vienbutis ir dvibutis užstatymas; kt (vd).

Statinio paskirtis: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 25 %.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype – 40%.

Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas: 766 m²

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: rekreacinių miškų sklypai (M2).

Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas: 22 m²

Teritorijos naudojimo tipas: nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: rekreacinių miškų sklypai (M2).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai detalajame plane nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai, pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Statiniai ir pastatai sklypuose turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami trečiųjų asmenų teisės ir interesai, t. y. vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo bei STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas.

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-5	18

Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo nuostatomis.

Užstatymo tankio rodikliai sklypuose nustatyti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriumi „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ bei 9 priedu „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“.

Detaliojo plano sprendiniais statybos ribos ir zonos nustatytos atsižvelgiant į nagrinėjama teritorijai Turniškių vietovėje būdingą užstatymo tipologiją, vertinant vertingus gamtinius elementus, saugomus medžius ir medžių grupes bei susisiekimo teritorijų – gatvių ir pravažiamųjų raudonąsias linijas; statybos linija planuojamoje teritorijoje nenustatoma. Sklypuose vyksta statybos darbai pagal Iniciatoriaus vardu išduotą statybos leidimą Nr. LSNS-01-170608-01090 (žr. prieduose).

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, reg. Nr. T00086338, kuriame planuojamai teritorijai reglamentuotas *vienbutis ir dvibutis* užstatymo tipas. Teritorijų planavimo normų 31 p. *vienbutis ir dvibutis užstatymas* nėra apibrėžtas, tačiau pagal 31.8 p. galimi *kiti* teritorijų užstatymo tipai, todėl planuojamos teritorijos sklypuose Nr. 1 – Nr. 5 nustatomas „*kitas – vienbutis ir dvibutis užstatymas kt (vd)*“: *ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype; pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.*

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) duomenimis į planuojamą teritoriją patenka valstybinės reikšmės miško plotai (žr. sk. 4. Aplinkos apsauga). Vadovaujantis Miškų įstatymo 4 str. 10 p. valstybinės reikšmės miškai išimtinę nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 33 punktą, detaliojo plano sprendiniais planuojami *miškų ūkio paskirties* sklypai Nr. 5 ir Nr. 6.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių paaiškinamosios medžiagos 3.3.5 skyriaus nuostata „*Valstybinių miškų plotai ir maži sklypai keičiamame BP ypatingais atvejais klasifikuojami kaip želdynų funkcinės zonos, nustatius esamą ar numatomą didelį jų naudojimo intensyvumą, siejamą su įrangos laipsniu, priklausantį nuo gyventojų tankio gretimuose kvartaluose arba dėl didelės bendrosios jų rekreacinės reikšmės, tame tarpe – ir saugomose teritorijose. Specialiaisiais planais – miškotvarkos projektais tokie miškai paprastai priskiriami IIB (rekreacinių miškų) pogrupiui – miesto miškams ar miško parkams. Dėl teisinio reguliavimo sudėtingumo bendrojo planu tokiems miškams nenustatomas žemės paskirties keitimo privalomumas, tačiau jų plotai įvertinami apsirūpinimo želdynais skaičiavimuose*“.

Teritorijos naudojimo reglamentai grafiškai pavaizduoti Pagrindiniame brėžinyje, aprašyti Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje, taip pat - Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų plane, kuris paaiškina ir papildo sprendinių Pagrindinį brėžinį.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967, 6 punktu, rengiamo detaliojo plano sprendiniams strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neprivalomas – planuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, kuri nepatenka į planuojamų ūkinių veiklų, kurių poveikis aplinkai privalo būti vertinamas ar kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašus.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG286548/ Nr. A676-127/23(2.15.1.21E-TPP) planavimo sprendiniais įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-6	18

Planuojama ir nagrinėjama teritorijos yra Valakampių vietovėje, Antakalnio seniūnijoje. Planuojama teritorija šiaurėje ir pietuose tiesiogiai ribojasi su Smilgų gatvės atšakomis, rytuose ir vakaruose - su miškų ūkio paskirties sklypais. Nagrinėjama teritorija apima miškų ūkio paskirties ir 2 kitos paskirties žemės sklypus, gretimą valstybinės žemės teritoriją, kurioje nutiestos Smilgų gatvės, jų sankirtoje pastatyta transformatorių pastotė Nr. MT-1869; centrinėje dalyje auga valstybinės reikšmės miškas. Analizuojamos teritorijos urbanistinę - kompozicinę schemą formuoja susisiekimo jungtys ir miško masyvai, tarp kurių yra įsiterpusios urbanizuotos teritorijos su mažaaukščiu užstatymu, vyrauja vienbučiai gyvenamieji pastatai su ūkiniais pagalbiniais garažų pastatais ir pavieniai visuomeninės paskirties objektai.

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinti gamtinės aplinkos apribojimai, susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG303987, 2023-11-24*).

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes:

Planuojama teritorija yra ekstensyviai užstatytoje, gamtiškoje aplinkoje; esamos viešųjų erdvių – miškų sklypų jungtys ir dar XX a. pradžioje susiformavęs Valakupių rajono istorinis gatvių tinklas – nepatenka į planuojamus sklypus. Bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija ribojasi su Miškų ir miškingų teritorijų funkcinė zona VAL-13-1, valstybinės reikšmės miškais, patenka į želdynų pasiekiamumo 300 m atstumu zoną. Į planuojamą teritoriją patenka valstybinės reikšmės miško plotai, kuriems planuojami miškų ūkio paskirties sklypai Nr. 5 ir Nr. 6; užtikrinamos gamtinio karkaso jungtys su gretimais miškų sklypais.

Planuojamos teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normą sklypuose pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą. Papildomai įrengti žaliųjų jungčių ar viešųjų erdvių privačios nuosavybės sklypuose nėra poreikio, sklypai tvarkomi priklausomuosius želdynus gausiai želdinant, lietaus kritulių vandens surinkimui suformuotas tvenkinys.

3) planuojamos teritorijos dalyje, nepatenkančioje į miško ribas, įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją:

Planuojamos teritorijos ribose auga 37 medžiai, kurių dauguma naujai pasodinti įrengiant privačios gyvenamosios erdvės gerbūvį, derintos visžalių spygliuočių rūšys prie aplinkiniuose miškuose vyraujančių relikvinių pušų. Esamos būklės etape atlikta želdinių inventorizacija ir medžių fotofiksacija (žr. prieduose; inventorizacijos aut. geodezininkas M. T., 2023 m.).

Pagrindiniame brėžinyje pažymėti *saugotini* ir *nesaugotini* medžiai. Medžiai priskiriami *saugotiniems* vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“ pakeitimo“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ (toliau – Kriterijai). Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

Šiaurinėje teritorijos dalyje prie įvažiavimo į planuojamą teritoriją įvertintas medis Nr. 1 karpotasis beržas d72 yra blogos būklės, reikalinga arboristo stebėsena. Jo šaknų apsaugos zona apskaičiuota taikant formulę, tačiau vertinant tai, kad sklype Nr. 1 (Smilgų g. 12, kadastro Nr. 0101/0012:375) stovi esamas 1 aukšto statinys, tikėtina, kad realybėje medis turi dalinį šaknyną – yra prisitaikęs prie užstatymo. Medis pagal Kriterijus priskiriamas saugotinam, tačiau yra pažeistas puvinio ir yra neperspektyvus.

Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pavaizduotos pagal formulę apskaičiuotos *saugotinių* medžių šaknų apsaugos zonos; projektinių pasiūlymų/ techninio projekto stadijoje būtina įvertinti tolimesnes medžių augimo perspektyvas bei atlikti šaknyną reviziją ir atitinkamai pagal rezultatus priimti sprendimą dėl suplanuotose statybos zonose projektuojamų pastatų išdėstymo ir medžių tvarkymo (išsaugojimo/ šalinimo, arboristinių priežiūros priemonių).

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-7	18

Nesaugotiniems medžiams priskirti Kriterijų neatitinkantys želdiniai, kurių tvarkymo priemonės parenkamos projektinių pasiūlymų/ techninio projekto etape.

Teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normas sklypuose (pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą“). Ateityje papildomai įrengti žaliųjų jungčių ar viešųjų erdvių atskiruose privačiuose žemės sklypuose nėra poreikio.

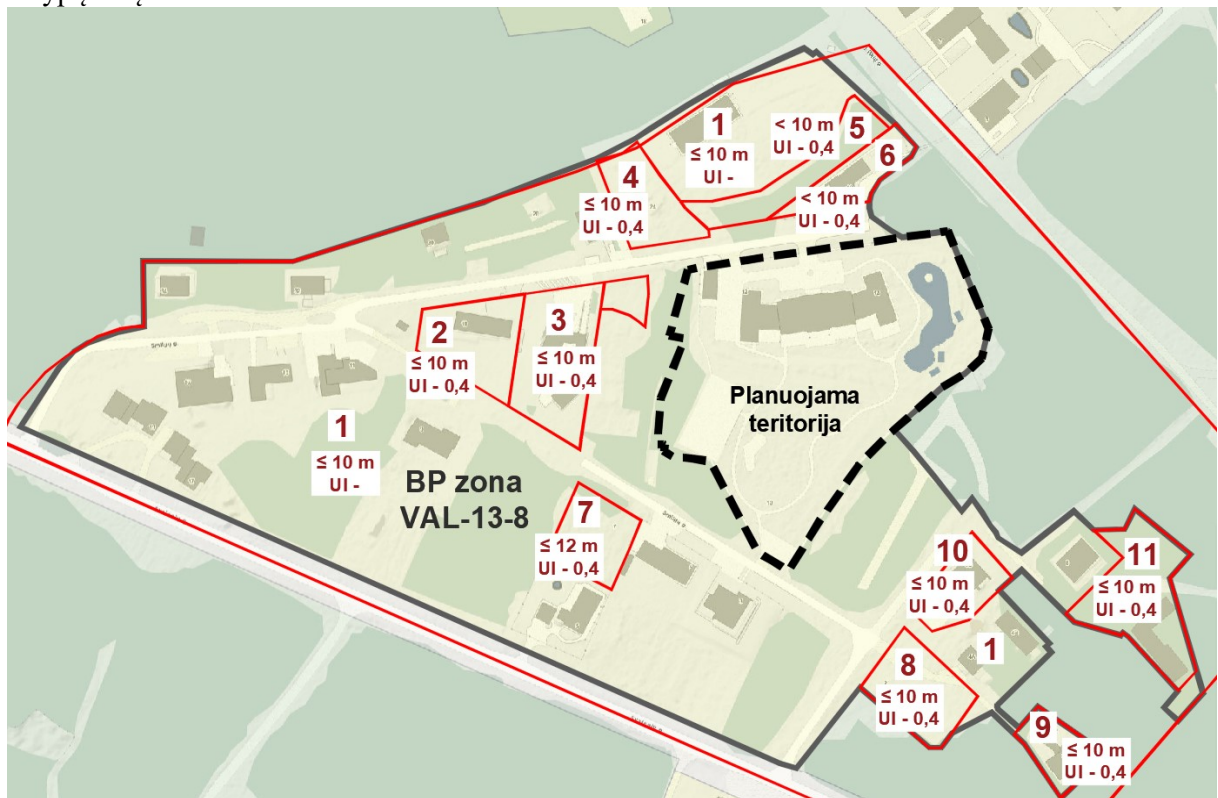
Detaliojo plano sprendiniais visi medžiai, augantys planuojamuose miškų ūkio paskirties sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6, Pagrindiniame brėžinyje grafiškai neišskiriami, kadangi visi yra išsaugomi – medžių priežiūra ir tvarkymas valstybinės reikšmės miške vykdomas atskirais miškotvarkos projektais, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo reikalavimais.

4), 8) - 11) planavimo sąlygų reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai/ transportiniai ryšiai (įvažiavimai/ išvažiavimai) su planuojamą teritoriją šiaurėje ir pietuose ribojančiomis Smilgų gatvėmis – nekeičiamos esamos susisiekimo jungtys/ įvažiavimai į sklypus. Transporto ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti atitinkamai 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose.

5) *įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;*

Analizuojamos teritorijos urbanistinę - kompozicinę schemą formuoja susisiekimo jungtys – D kategorijos gatvės/ privažiavimai prie lokalių objektų ir miško masyvai. Teritorijai būdingas ekstensyvus, mažaukštis rezidencinio/ miesto vilų tipo, vienbučių gyvenamųjų namų su priklausiniais užstatymas; erdvūs sklypai gausiai apželdinti, sukurta aukšta kraštovaizdžio estetinė kokybė. Nėra fiksuota susiformavusių užstatymo linijų, kadangi visuose sklypuose yra skirtingas medžių ir kitų želdinių išsidėstymas, užstatymas sklypuose susiformavęs skirtingais atstumais nuo sklypų ribų.



1 pav. Bendrojo plano funkcinė zona VAL-13-8 ir joje galiojantys detalieji planai:

1. Teritorijos (buvusios pionierių stovyklos) prie Svajonių g. detalusis planas, reg. Nr. T00055195

2. Sklypų Svajonių g. (kad. Nr. 0101/0012:335) ir Smilgų g. 20 (kad. Nr. 0101/0012:345) detalusis planas, reg. Nr. T00058371

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-8	18

3. Teritorijos prie Svajonių g. (buvusios pionierių stovyklos) detaliojo plano ir sklypų Svajonių gatvėje ir Smilgų g. 20 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose, kurių kadastro Nr. 0101/0012:8 ir 0101/0012:345, inicijavimo pagrindu, reg. Nr. T00085454
4. Teritorijos prie Svajonių g. (buvusios pionierių stovyklos) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Smilgų g. 24 inicijavimo pagrindu, reg. Nr. T00086894
5. Valakupių-Turniškių zonos detaliojo plano ir teritorijos prie Svajonių g. (buvusios pionierių stovyklos) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Kiškių g. 12 (kadastro Nr. 0101/0012:367) inicijavimo pagrindu, reg. Nr. T00084803
6. Sklypo (kadastro Nr. 0101/0012:368) Žuvėdrų gatvėje detalusis planas, reg. Nr. T00060715
7. Teritorijos prie Svajonių g. (buvusios pionierių stovyklos) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Smilgų g. 7 inicijavimo pagrindu, reg. Nr. T00086375
8. Teritorijos prie Svajonių g. (buvusios pionierių stovyklos) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Smilgų g. 2 inicijavimo pagrindu, reg. Nr. T00086900
9. Teritorijos prie Svajonių g. (buvusios pionierių stovyklos) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Smilgų g. 4C inicijavimo pagrindu, reg. Nr. T00086711
10. Teritorijos (buvusios pionierių stovyklos) prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Smilgų g. 4, reg. Nr. T00081548
11. Sklypo Smilgų g., (kad. Nr. 0101/0012:437), Antakalnio sen. detalusis planas, reg. Nr. T00079337

Planuojama teritorija ir jai artima aplinka - buvusi pionierių stovyklos teritorija, kuri 2000 m. parengus Teritorijos (buvusios pionierių stovyklos) prie Svajonių g. detalųjį planą, reg. Nr. T00055195, sudalinta sklypais naujai mažaukštei statybai (iki 10 m aukščio) ir buvusios stovyklos pastatų rekonstrukcijai. 2011 – 2021 m parengti pirminį detalųjį planą koreguojantys teritorijų planavimo dokumentai, kuriais atskiriems sklypams reglamentuotas užstatymo intensyvumo rodiklis - 0,4, pastatų aukštis – ≤ 10 – 12 m (žr. 1 pav.). Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu visa urbanizuota buv. stovyklos teritorija priskirta funkcinei zonai VAL-13-8, numatant užstatymo galimybę iki 10 m aukščio bei intensyvumą – 0,4.

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos gretimybėse galiojančių detaliųjų planų aukščio reglamentus, bei vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2 punktu, kuriuo *detalieji planai galioja neterminuotai arba tol, kol suplanuotai arba didesnei teritorijai <...> parengiami ir patvirtinami nauji (juos keičiantys) to paties lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai*, palaikant efektyvios ir tvarios miesto plėtros tendenciją, rengiamu detaliojo plano sprendinių koregavimu nustatomas kontekstualus užstatymo aukštis - ≤ 10 m bei užstatymo intensyvumo rodiklis – 0,4.

Planuojamos teritorijos sklypai Nr. 1 – Nr. 4 tvarkomi kompleksiskai (nuosavybės teise priklauso Iniciatoriui ir tvarkomi pagal vieningą kompoziciją): vykdoma vienbučio gyvenamojo namo statyba pagal 2017 m ir 2018 m išduotus statybą leidžiančius dokumentus Nr. LSNS-01-170608-01090 ir Nr. LSNS-01-180305-00311 (projekto autorius – UAB „JP Architektūra“, PV. A. K.), realizuojami sklypo sutvarkymo/ landšafto darbai (aut. „Glaßer und dagenbach“, gbr); užstatymo schemeje - eskize numatyta gyvenamojo namo ir priklausinių (dengtos automobilių stovėjimo aikštelės, pavėsių ir pan.) statybos galimybė ateityje, išlaikant vieningą kompoziciją, teritorijos apželdinimo ir užstatymo balansą; žr. dokumentus prieduose.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;

Planuojamoje teritorijoje vyrauja gyvenamoji vienbučių/ dvibučių ir rezidencinio užstatymo funkcija, gretimybėje nėra viešo transporto susisiekimo gatvių, todėl nėra papildomo poreikio skatinti gyvybingus viešųjų erdvių perimetrus. Teritorijos pasiekiamumas užtikrinamas esamomis Smilgų ir Svajonių gatvėmis; tai ramios miškingos gatvės, kuriose kelio ženklais apribotas greitis, susisiekimui naudojamos ir bemotorės transporto priemonės.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla.

Planavimo sprendiniais nesiekama naudojimo daugiafunkciškumo, siekiama išlaikyti aukštą kraštovaizdžio vertę teritorijoje; neplanuojamos naujos ūkinės, komercinės veiklos, pritrauksiančios papildomus transporto srautus, ar kurioms būtų reikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-9	18

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-20 įsakymu Nr. A30-1465/23 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant planavimo tikslus ir uždavinius: *pagal teisės aktus pakeisti sklypo (kadastro Nr. 0101/0012:376) ribas bei plotą prijungiant prie jo įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą; laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti sklypą (-us) vadovaujantis galiojančiais teisės aktais; planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.*

Planavimo sprendiniais nekeičiant esamų „kitos“ paskirties žemės sklypų nustatyto naudojimo būdo, apjungiami žemės sklypas Smilgų g. 10, kadastro Nr. 0101/0015:370, ir sklypas kadastro Nr. 0101/0012:376 į vieną, prijungiant tarp esamų žemės sklypų ir valstybinės reikšmės miško įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotą, žr. *Pagrindinį brėžinį*. Užstatymo tipai ir reglamentai sklypuose atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nustatytus mažo užstatymo intensyvumo funkciniai zonai (VAL-13-8).

13) ir 15) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

14) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritoriją:

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%; planuojamoje teritorijoje įrengtas tvėnkinyis pertekliniam teritorijos lietaus kritulių surinkimui. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape.

2. SUSISIEKIMO SPRENDINIAI.

Susisiekimo dalies sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG286548/ Nr. A676-127/23(2.15.1.21E-TPP), STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-09 įsakymu Nr. 30-1315/22 patvirtinti „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ (<https://gatviustandartas.vilnius.lt/>) reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis – išlaikomos esamos transportinės jungtys su planuojamą teritoriją šiaurėje ir pietuose ribojančiomis Smilgų gatvės atšakomis. Planuojamos teritorijos ribos neapima greta esančių gatvių; detaliojo planu nekeičiamos esamos gatvių raudonosios linijos. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos interaktyvaus žemėlapiu duomenimis pietuose esančiai Smilgų gatvei nustatyta D kategorija, esamas gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija siekia ~ 13,9 m., kiek toliau ~ 15,5 m. Šiaurėje planuojamą teritoriją ribojantis Smilgų g. privažiavimas kategorija nenustatyta, pagal esamus gatvės koridoriaus parametrus (raudonųjų linijų plotis siekia ~11,79-12 m), detaliojo plano sprendiniais siūloma Ds kategorija.

Automobilių parkavimas – antžeminis, numatant automobilių stovėjimo vietas/ aikšteles sklypų ribose. Įvažiavimų/ išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Sklype Nr. 3 planuojamas 3,5 m pločio servitutas

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-10	18

Nr. S1 (tarnaujantis, 215, 222), užtikrinant patekimą į sklypą Nr. 4 – suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. Planuojami sklypai Nr. 5 ir Nr. 6 – neurbanizuojami miškų ūkio paskirties sklypai, kurie ribojasi su gretimu miškų ūkio sklypu, kadastriniu Nr. 0101/0012:467, todėl atskiri privažiavimai neplanuojami (LR miškų įstatyme nėra reikalavimo numatyti privažiavimų prie miškų sklypų).

Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p.

Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, Smilgų gatvėse ir planuojamos teritorijos gretimybėse dviračių takai nesuplanuoti. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapio duomenimis, pagal Darnaus judumo planą dviračių infrastruktūros plėtra iki 2030 m analizuojamoje teritorijoje nenumatyta.

Detaliojo plano sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, sklypuose ir teritoriją ribojančiose gatvėse yra centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai. Detaliojo plano sprendiniuose grafinė inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape. Inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bei esant poreikiui esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų bei jiems galiojančių apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-08-01 sąlygų Nr. REG288667 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje ir ribojančiuose gatvių koridoriuose esančių žemos įtampos požeminių elektros ir dujų tinklų.

Planuojami sklypai ribojasi su susisiekiimo ir inžineriniais koridoriais, kuriais bus užtikrintas planuojamo užstatymo prijungimas prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių.

Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos Elektros tinklų apsaugos taisyklės ir 2012-11-23 pavirtintos Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklės; nuo esamų veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai.

Techninio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų rekonstravimo, naujų tinklų projektavimo ar numatomai statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo poreikio, todėl detaliojo plano sprendiniais servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-11	18

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos avininkais ir naudotojais, elektros ir gamtinių dujų tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2023-08-14 sąlygomis Nr. REG290704, vandens tiekimas galimas nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Kiškių gatvėje (prel. prisijungimo vieta x=6067688, y=585814), nuotekų nuleidimas galimas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Svajonių g. ir Žuvėdrų g. sankirtoje (prel. prisijungimo vieta x=6067197, y=585786).

Planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66, *esant mažesniai nei 15 l/s vandens debitui vandens tiekimas gaisrui gesinti numatomas iš vieno hidranto*. Planuojamas poreikis lauko gaisrų gesinimui ekstensyviai užstatytoje teritorijoje iki 10 l/s, esamas gaisrinis hidrantas nuo tolimiausio planuojamos teritorijos taško nutolęs ~ 150 m atstumu, tenkina gaisrinės saugos reikalavimus, žr. plačiau schemą skyriuje „Priešgaisrinės saugos reikalavimai“. Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai tikslinami techninio projekto etape.

Esamiems ir planuojamiems pastatams geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas bus užtikrintas iš centralizuotų miesto tinklų. Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Techninio projekto etape, konkretizuojant sprendinius ir tikslinant energetinius poreikius, bus gautos prisijungimo sąlygos naujų tinklų projektavimui, esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui ar, esant poreikiui, iškėlimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius. Detalusis planas teikiamas derinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2023-08-03 planavimo sąlygomis Nr. REG288716, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje Vilnius miesto centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Lietaus nuotekų ir drenazo vandens nuleidimas sprendžiamas techniniame projekte, gavus UAB „Grinda“ prisijungimo sąlygas. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Planuojamoje teritorijoje įrengtas tvenkinys pertekliniam teritorijos lietaus kritulių surinkimui.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

- Telia Lietuva, AB 2023-08-08 planavimo sąlygos Nr. REG289700. Planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano sprendiniais servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo,

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-12	18

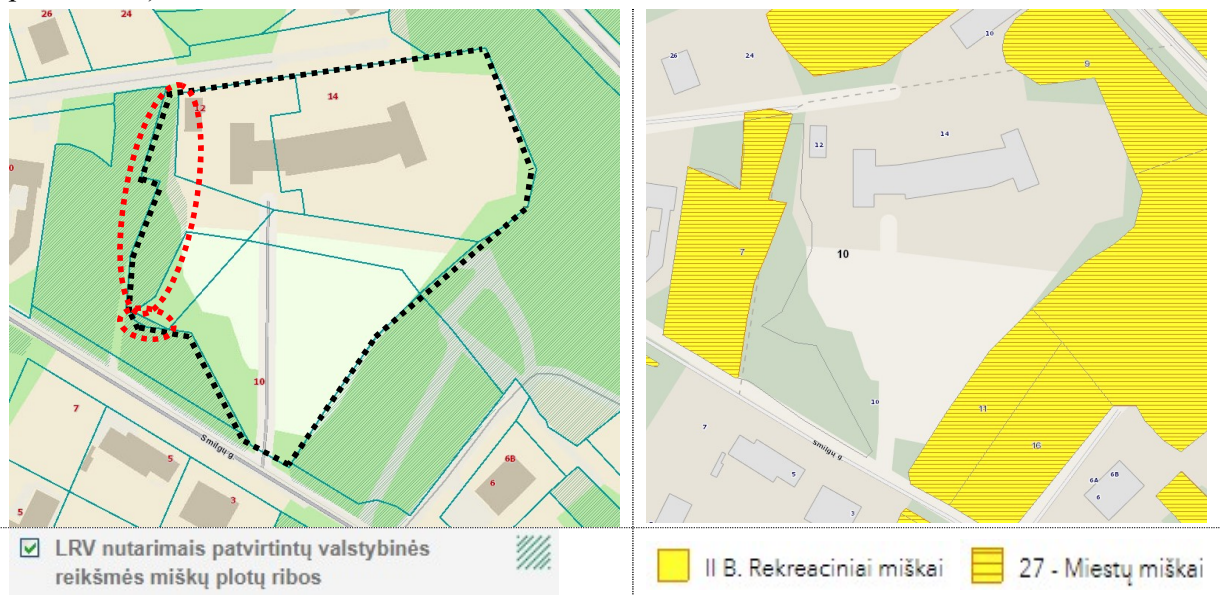
priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“; techninis projektas derinamas su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje nėra UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ tinklų. Teritorija pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (reg. Nr. T00082128), patvirtintą 2018-05-09 Tarybos sprendimu Nr. 1-1525, yra 3-čioje - šildymo deginant gamtines dujas - zonoje. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą, nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą). Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių. Planuojamo užstatymo aprūpinimas šiluma bus sprendžiamas techninio projekto etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines prisijungimo sąlygas.

4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos 2023-08-01 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG288546 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenimis (M-GIS), regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos duomenimis (REGIA), Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei galiojančiais planavimo dokumentais – Vilniaus miesto savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms sąrašu ir schema (patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-23 nutarimu Nr. 411) bei Vilniaus miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997-10-23 nutarimu Nr. 1154 su vėlesniais pakeitimais).



2 pav. REGIA žemėlapio fragmentas

3 pav. M-GIS fragmentas

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir REGIA duomenimis planuojamos teritorijos vakarų ir pietvakarių dalyse, valstybinėje žemėje, fiksuojami valstybinės reikšmės miškų plotai (žr. 2 pav.). Vadovaujantis Miškų įstatymo 4 str. 10 p. valstybinės reikšmės miškai išimtinę nuosavybės teise priklauso Lietuvai, todėl detaliojo plano sprendiniais planuojami miškų ūkio paskirties sklypai Nr. 5 ir Nr. 6, kuriems nustatomas rekreacinių miškų sklypų naudojimo būdas (M2), atsižvelgiant į greta planuojamos teritorijos vyraujančių miškų grupę – II B. rekreaciniai miškai (žr. 3 pav.).

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-13	18

Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nepaverčiamos kitomis naudmenomis. Sklypams Nr. 5 ir Nr. 6 nustatomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2023-08-07 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG289382 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į patenka į urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją - mikroregioninio vidinio stabilizavimo arealą, kuriam nustatytas stipriai pažeistas (s) geokologinis potencialas. Planuojam sklypui galioja „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimai: „*gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto*“; detaliojo plano sprendiniai atitinka reikalavimą – teritorijoje reglamentuojamas maksimalus užstatymo tankis – $\leq 20\%$.

Priklausomųjų želdynų norma sklypuose nustatoma vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (toliau - Aprašas) – $\geq 25\%$. Nors planuojama teritorija yra stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio karkaso teritorijoje, užstatymo tankis pagal Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. išimtį nėra didinamas, todėl nėra didinama ir priklausomųjų želdynų norma (Aprašo priedo pastabų 1 p. nuoroda).

Siekiant stiprinti ekologinį gamtinio karkaso potencialą, vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

Planuojamos teritorijos ribose auga 37 medžiai, kurių dauguma naujai pasodinti įrengiant privačios gyvenamosios erdvės gerbūvį, derintos visžalių spygliuočių rūšys prie aplinkiniuose miškuose vyraujančių reliktinių pušų. Esamos būklės etape atlikta želdinių inventorizacija ir medžių fotofiksacija (žr. prieduose; inventorizacijos aut. geodezininkas M. T., 2023 m.).

Medžiai priskiriami *saugotiniems* vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“ pakeitimo“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ (toliau – Kriterijai). Pagrindiniame brėžinyje pažymėti *saugotini* ir *nesaugotini* medžiai:

- vadovaujantis Kriterijų 4.1 punktu, planuojamos teritorijos ribose saugotini 20 cm ir didesnio skersmens medžiai Nr. 12, 32, 33, 35 ir 36;

- *saugotinas* už planuojamos teritorijos ribų augantis brandus beržas Nr. 1, kuris yra blogos būklės, reikalinga arboristo stebėseną. Jo šaknų apsaugos zona apskaičiuota taikant formulę, tačiau vertinant tai, kad sklype Nr. 1 (Smilgų g. 12, kadastro Nr. 0101/0012:375) stovi esamas 1 aukšto statinys, tikėtina, kad realybėje medis turi dalinį šaknyną – yra prisitaikęs prie užstatymo. Medis pagal Kriterijus priskiriamas saugotinam, tačiau yra pažeistas puvinio ir yra neperspektyvus.

- *nesaugotiniems* medžiams priskirti Kriterijų 4.1 punkto neatitinkantys medžiai, kurių tvarkymo (išsaugojimo/ šalinimo, arboristinės priežiūros) priemonės sprendžiamos projektinių pasiūlymų/ techninio projekto stadijoje, papildomai pagal poreikį atliekant būklės vertinimą.

Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti *saugotinių* medžių šaknų apsaugos zonos; projektinių pasiūlymų/ techninio projekto stadijoje būtina įvertinti tolimesnes medžių augimo perspektyvas bei atlikti šaknyną reviziją ir atitinkamai pagal rezultatus priimti sprendimą dėl suplanuotose statybos zonose projektuojamų pastatų išdėstymo ir medžių tvarkymo (išsaugojimo/ šalinimo, arboristinių priežiūros priemonių). Naujai pasodintiems medžiams pagal sklypų tvarkymo landšafto projektą (aut. „Glaßer und dagenbach“, gbr) - netaikomos šaknų apsaugos apskaičiavimo formulės; jų laja taip pat dirbtinai suformuota.

Saugotinių želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-14	18

Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, valstybinės žemės plote, fiksuojamas mišrus miškas, kuris visas yra išsaugomas planuojant miškų ūkio paskirties sklypus Nr. 5 ir Nr. 6; medžiai Pagrindiniame brėžinyje grafiškai neišskiriami, kadangi visi yra išsaugomi - medžių priežiūra ir tvarkymas valstybinės reikšmės miške vykdomas atskirais miškotvarkos projektais, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo reikalavimais.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, todėl planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, užtikrinant saugų geriamo vandens tiekimą ir buitinių nuotekų šalinimą; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra.*

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr. D1-405 patvirtintų Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu. Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-08-11 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG290297, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimais, planuojamai teritorijai galioja/ nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.* Planuojama teritorija nepatenka į taršių gamybinių objektų teritorijas ir sanitarines apsaugos zonas, planuojama teritorija yra gamtiškoje aplinkoje, gretimybėse stovi gyvenamosios paskirties pastatai.

- punkto Nr. 2 reikalavimais planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, todėl planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, užtikrinant saugų geriamo vandens tiekimą ir buitinių nuotekų šalinimą; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra.*

– punkto Nr. 3 reikalavimais planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” 18 ir 19 punktų reikalavimus. Planuojamų sklypų grupė yra ekstensyviai užstatytoje teritorijoje – gretimi pastatai kvartale tarpusavyje atskirti miško (neurbanizuojamais) plotais.

Statybos zonos sklypuose planuojamos vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“. Teritorija tvarkoma kompleksiskai, sukuriant užstatymo ir apželdinimo balansą. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir parametrus, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse radiotechninių objektų nėra. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro viešai pateikiamais duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>) artimiausi fiksuoti objektai yra greta Svajonių ir Valakupių gatvių sankirtos, nuo planuojamos teritorijos nutolę ~ 1,05 km vakarų kryptimi (Nr. VL060, koord. 54.739669, 25.313936, Nr. B91.1 – Svajonių_Omnitel, koord 54.739654, 25.313909, ir Nr. 175, koord. 54.739617, 25.313876); 2022-10-27 ir 2022-11-03 matavimų rezultatais HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ leidžiamų verčių neviršija, todėl įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-15	18

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Automobilių statymas planuojamas sklypų viduje – numatomos antžeminės automobilių stovėjimo vietos/ aikštelės, išlaikant saugius atstumus iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p.

- punkto Nr. 6 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje – 4 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypai, kurie tvarkomi kompleksiskai ir nesukuria papildomų visuomeninės ar socialinės infrastruktūros aprūpinimo poreikių. Bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija nėra prioritetinga - savivaldybė neįsipareigoja vystyti socialinės ir (ar) inžinerinės infrastruktūros; neprioritetingos plėtos teritorijos plėtojamos privačiomis lėšomis. Artimiausios bendrajame plane fiksuojamos esamos švietimo įstaigos: bendrojo lavinimo mokykla Nemenčinės pl., už ~ 2,5 km, ir vaikų darželis Lakštingalų g., už ~ 980 m. Artimiausias privatus darželis – Nemenčinės pl., už ~ 950 m. Artimiausia privati sveikatos priežiūros įstaiga yra Nemenčinės pl., už ~ 700 m.

6. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-08-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG289222 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 6-oji komanda – yra už ~ 5,43 km, adresu P. Vileišio g. 20A, Vilnius.

Konkretizavus pastato parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje, techninio projekto stadijoje bus nustatytas planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui. Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis), 75 p., *esant mažesniai nei 15 l/s vandens debitui vandens tiekimas gaisrui gesinti numatomas iš vieno hidranto*. Planuojamas poreikis lauko gaisrų gesinimui ekstensyviai užstatytoje teritorijoje - iki 10 l/s, esamas gaisrinis hidrantas tenkina gaisrinės saugos reikalavimus. Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra įrengtas už ~ 27 m šiaurės vakarų kryptimi nuo planuojamos teritorijos, ties sklypu Smilgų g. 24, nuo tolimiausio planuojamo teritorijos užstatymo taško nutolęs ~ 150 m atstumu, tenkina „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 98 p.: *atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo vandens paėmimo iš gaisrinio rezervuaro arba natūralaus vandens telkinio vietos iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m*.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamų pastatų galimi iš šiaurės ir pietų - esančiomis Smilgų gatvės atšakomis, taip pat sklype Nr. 3 planuojamu 3,5 m pločio servitutu Nr. S1, užtikrinančiu sklypo Nr. 4 pasiekiamumą. Detalioju planu reglamentuojamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m / ≤ 3 aukštai, todėl, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.2 punktu, kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų.

Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, konfiguracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninio projekto stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-16	18

2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Neišlaikant norminių atstumų, būtina užtikrinti gaisro plitimo į gretimus pastatus privalomuosius reikalavimus pagal „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 93 ir 94 punktus.

7. ŽEMĖTVARKA.

Planuojamą teritoriją sudaro 5 kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai ir gretima valstybinė žemė. Žemės sklypai Smilgų g. 12, k. Nr. 0101/0012:375, Smilgų g. 14, k. Nr. 0101/0012:369, Smilgų g. 10, k. Nr. 0101/0012:370, ir sklypas k. Nr. 0101/0012:376 valdomi privačios nuosavybės teise, sklypas k. Nr. 0101/0012:156 – bendros nuosavybės teise su Lietuvos Respublika; valstybinės žemės dalies patikėtinis – Vilniaus miesto savivaldybė.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos esamos žemės sklypų Nr. 1 (Smilgų g. 12, k. Nr. 0101/0012:375), Nr. 2 (Smilgų g. 14, k. Nr. 0101/0012:369) ir Nr. 4 (k. Nr. 0101/0012:156) ribos ir plotai.

Sklypas Nr. 3 planuojamas apjungiant esamus žemės sklypus Smilgų g. 10, kadastro Nr. 0101/0012:370, kadastro Nr. 0101/0012:376 ir įsiterpusį valstybinės žemės plotą (žr. *Pagrindinį brėžinį ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą*):

- 3400 m² ploto sklypo dalis Nr. 3.1 – esamas kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas adresu Smilgų g. 10, kadastriniu Nr. 0101/0012:370;

- 506 m² ploto sklypo dalis Nr. 3.2. – esamas kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas kadastriniu Nr. 0101/0012:376;

- 393 m² ploto sklypo dalis Nr. 3.3. – planuojamas tarp esamų žemės sklypų Smilgų g. 12, k. Nr. 0101/0012:375, Smilgų g. 14, k. Nr. 0101/0012:369, Smilgų g. 10, k. Nr. 0101/0012:370, sklypo k. Nr. 0101/0012:156 ir valstybinės reikšmės miško įsiterpęs valstybinės žemės plotas.

Prijungiamas 393 m² valstybinės žemės plotas atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 2 punktu ir 9 straipsnio 7 dalyje apibrėžtą įsiterpusio ploto sąvoką ir reikalavimus: 1) nėra galimybės suformuoti racionalaus dydžio atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu; 2) įsiterpusio ploto/ sklypo dydis neviršija numatyto maksimalaus 0,04 ha ploto; 3) įsiterpęs žemės plotas/ sklypas nėra didesnis už besiribojantį žemės sklypą, su kuriuo planuojamas jungti.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) duomenimis planuojamos teritorijos vakarų ir pietvakarių dalyse, valstybinėje žemėje, fiksuojami valstybinės reikšmės miškų plotai (žr. sk. 4. Aplinkos apsauga). Vadovaujantis Miškų įstatymo 4 str. 10 p. valstybinės reikšmės miškai išimtinė nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, todėl detaliojo plano sprendiniais planuojami *miškų ūkio paskirties* sklypai Nr. 5 ir Nr. 6.

Vadovaujantis 2023-08-03 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus skyriaus išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG288978/ Nr. 49PL-68-(14.49.136E.) detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

- detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas;

- detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape įvertintos planuojama ir nagrinėjama teritorijos (žr. *esamos būklės aiškinamojo rašto skyrių 2. Teritorijos urbanistinė raida ir gretimybėje vykdoma veikla*), parengtas esamos būklės vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-17	18

2023-11-24 pateikti TPDRIS sistemoje: TPD proceso Nr. K-VT-13-23-571, dokumento Nr. REG303987;

- planuojama teritorija yra išvystyta inžineriniu atžvilgiu: yra ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų tinklų, užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*;

- planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*;

- sklype Nr. 3 planuojamas 297 m² ploto servitutas Nr. S1 (tarnaujantis, 215, 222), užtikrinant patekimą į sklypą Nr. 4 – suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“:

- 3 skirsnis. Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų inžinerinių tinklų (esant galimybei), esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2023-08-03 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG289096 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė ≤ 138,65 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. S

PDV

V. M - B

Stadija	Teritorijos prie Svajonių g. detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-23-571	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/21	AR-18	18