

UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

Projekto Nr.	K-VT-13-22-948
Objekto pavadinimas	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4495) inicijavimo sutarties pagrindu
Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:	Vietovės
Teritorijų planavimo dokumento rūšis:	Kompleksinis
Planuojama teritorija:	0,7279 ha
Planavimo iniciatoriai:	Juridinis asmuo
Direktorius:	T
Projekto vadovas:	T s TPV0071
Architektė:	J tė, BK Nr. 020974

Aiškinamasis raštas

1.1. Bendra informacija

Pavadinimas:

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4495) inicijavimo sutarties pagrindu.

TPDRIS Nr. K-VT-13-22-948

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas (TPDR Nr. T00055197).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt, architektė I. Vingelytė, teritorijų planavimo vadovas P. Kisielis kv. atestato Nr. A 1903.

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:4495), Juodkrantės g. 2, Vilnius, plotas – 0,7279 ha.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: nekeičiant nustatytos žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:4495) naudojimo paskirties ir būdo papildyti žemės sklypo naudojimo būdus, pagal poreikį žemės sklypą padalyti, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.“

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo 2022 m. rugsėjo 28 d. įsakymas Nr. A30-3604/22 ir 2023-06-05 įsakymo pakeitimas, Nr. 30-1315/23.

Teritorijų planavimo iniciavimo sutartis 2022 m. spalio 24 d., Nr. A615-220/22.

Projektas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 3 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. A676-158/22(2.15.1.21E-TPP);
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 17 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG250464;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022 m. lapkričio 11 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG249587;
- UAB "VILNIAUS VANDENYS" 2022 m. lapkričio 18 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG250747;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022 m. lapkričio 17 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG250419;
- Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2022 m. lapkričio 15 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG250023;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022 m. lapkričio 23 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG251361.

1.2. Esamos būklės įvertinimas

1.2.1 Esama padėtis ir teritorijos užstatymas

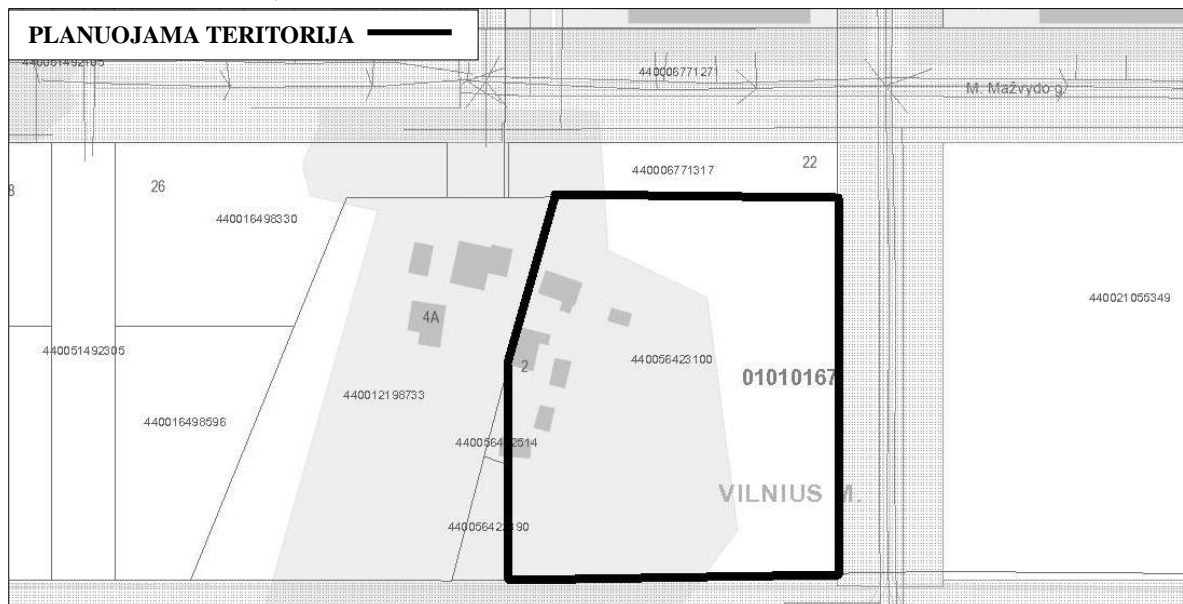
Planuojama teritorija yra Juodkrantės gatvėje, vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Pilaitėje. Ją riboja Juodkrantės, Tolminkiemio, Mažvydo gatvės ir Pilaitės pr. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo Mažvydo g. (1 pav.).



1 pav. Patekimo iki pertvarkomo sklypo schema.

Planuojama teritorija ir gretimybės

Planuojamos teritoriją sudaro vienas sklypas, unik. Nr. 4400-5642-3100, kurio plotas – 0,7279 ha. Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais, unik. Nr. 4400-0677-1317, rytinėje pusėje su Tolminkiemio g., pietinėje pusėje su Pilaitės pr., vakarinėje pusėje su žemės sklypais, unik. Nr. 4400-5642-2390, unik. Nr. 4400-5642-2514 ir unik. Nr. 4400-1219-8733.



2 pav. Planuojamos teritorijos gretimybės (www.geoportal.lt duomenys).

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-5642-3100

Žemės sklypo adresas: Juodkrantės g. 2, Vilnius;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,7279 ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0,4863 ha;

iš jo: sodų plotas: 0,1265 ha;

iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0,1265 ha;

Užstatyta teritorija: 0,0986 ha;

Kitos žemės plotas: 0,1430 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

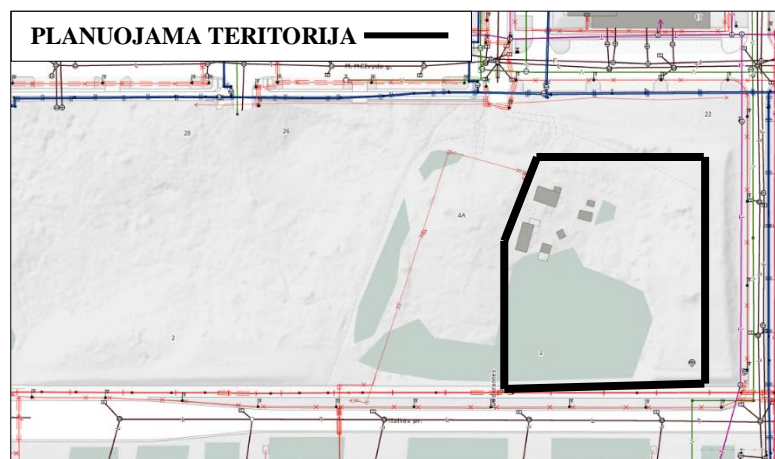
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0018 ha;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,7279 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0044 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai): nėra.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/2671927, sudarymo data: 2021-08-31.

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis www.maps.vilnius.lt inžineriniu planu, visos reikalingos komunikacijos yra nutiestos besiribojančioje gatvėje (3 pav.), t. y. elektros, elektroninių ryšių, šilumos, vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, išskyrus skirstomojo dujotiekio tinklus. Iki minėtų esamų tinklų planuojami pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas.



3 pav. Ištrauka iš www.maps.vilnius.lt

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo Pilaitės pr. ir M. Mažvydo g. esama nuovaža (1 pav., 3 psl.). Suprojektavus naujus pastatus numatomi papildomi gatvių koridoriai, transporto srautų paskirstymui.

Želdynai

Planuojamojoje teritorijoje nėra miško naudmenų, bei saugomų gamtos paveldo objektų, auga pavieniai medžiai (4 pav.).



4 pav. Ištrauka iš regia.lt. Valstybinė miškų tarnybos duomenys.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo analizė

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje (5 pav.).



5 pav. Ištrauka iš regia.lt. Kultūros paveldas, saugomos teritorijos, rekreacija ir turizmas.

Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastacius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbūvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų. Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

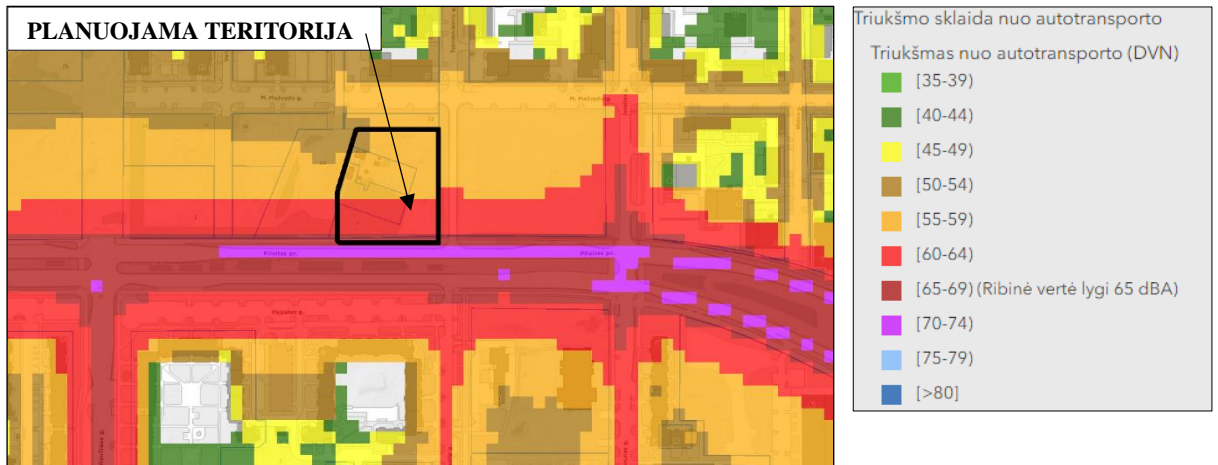
Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų. Planuojamoje teritorijoje oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis atitinka higienos, visuomenės sveikatos normų reikalavimus. Oro kokybės informacija pagal oro kokybės tyrimų stočių duomenis ir jų žemėlapius:

1. Vidutinė metinė CO (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0.26 – 0.27 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png);
2. Vidutinė metinė KD10 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 19.1-21 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png);
3. Vidutinė metinė KD2,5 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 13.1-14 µg/m³ dydis, neviršija ribinės 20 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png);
4. Vidutinė metinė NO₂ (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 11-13 µg/m³ dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png);
5. Vidutinė metinė SO₂ (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 6.1-9.0 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png);
6. Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0.16-0,18 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png);

Triukšmo lygio duomenys

Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamai veiklai, kadangi neviršija ribinės vertės (6 pav.). Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.



6 pav. Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>

Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

Planuojama teritorija šiuo metu nėra aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir kt., buitinės atliekos nevežamas, nes nėra vykdomas veikla. Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.



Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal detaliojo plano sprendiniais suplanuotus sklypus ir jų reglamentus. Iki planuojamos teritorijos yra galimybė privažiuoti specializuotu transportu.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal detaliojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks detaliojo plano teritorijos infrastruktūros vystymas. Pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukliausia gyvenamųjų pastatų statybai, skiriant daugiau privačios erdvės gyventojams.

1.3 Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1) bendrieji planai:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPDR Nr. T00086338;

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPDR Nr. T00072197;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas TPDR Nr. T00075982;
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR Nr. T00082128;

3) detalieji planai:

- Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas, TPDR Nr. T00055197.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu*, planuojamas žemės sklypas ir nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos, miesto dalies centro zoną (7 pav.). Tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Kvartalo numeris: SMA-3

Funkcinės zonos numeris TP dokumente: SMA-3-1;

Funkcinės zonos tipas: Miesto dalies (rajonų) centro zona;

Teritorijos naudojimo tipas: GC;GM;PA;SI;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;

Žemės naudojimo būdas: G2;K;V;R;B;I2;E;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): 7;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 9;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 35;

Užstatymo tipas: pr_u; pr_a; mv;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 2;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 80;

Minimalus sklypo dydis naujai statybai: –;

Maksimalus būstų skaičius sklype: –;

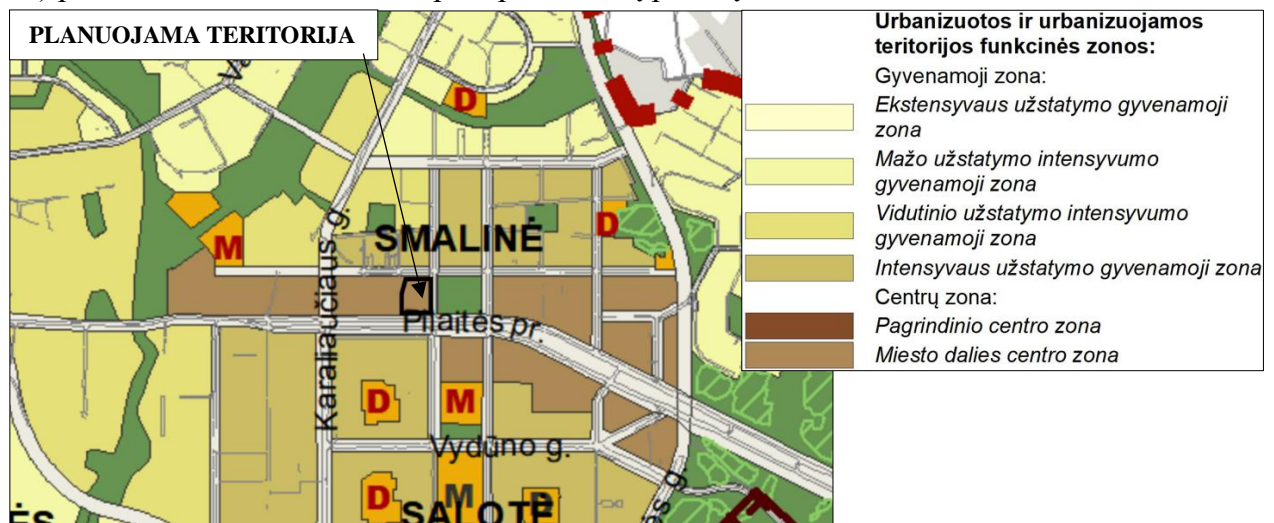
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): 50;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 50000;

Tekstinio reglamento Nr.: 01;02;03;05;13;39;

Tekstinis reglamentas: 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

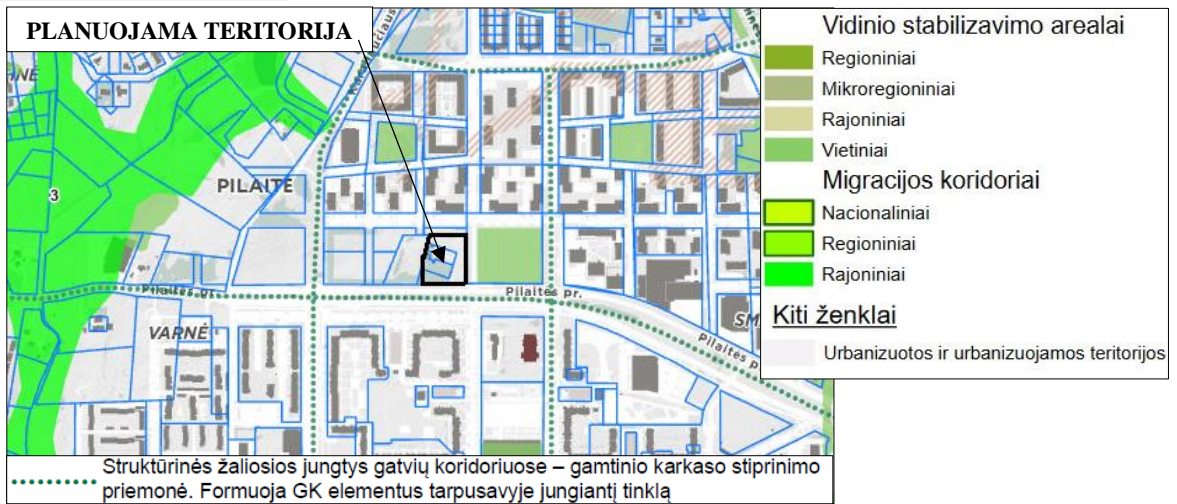
požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas); 05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; 13-Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą; 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) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

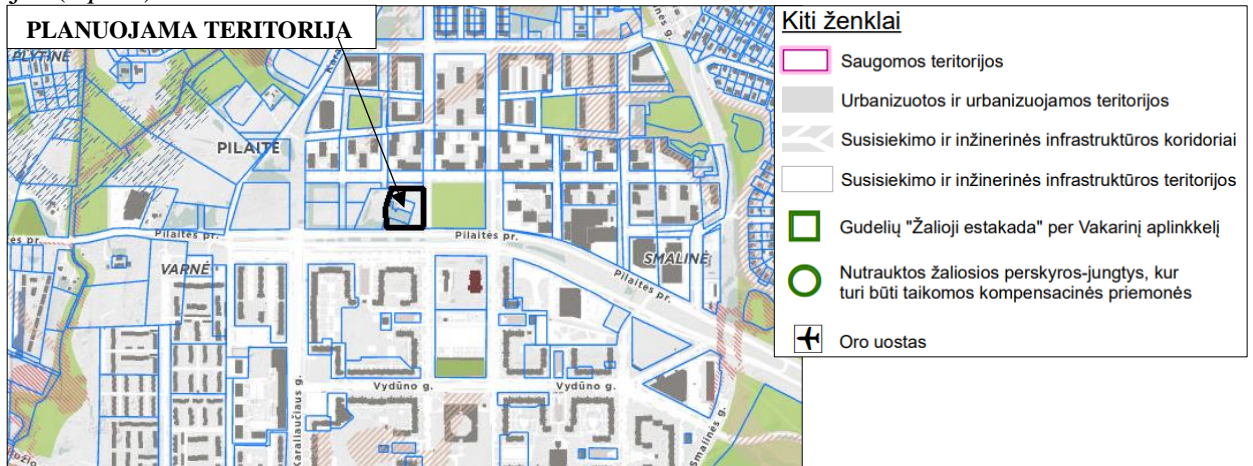
Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema*, planuojamas žemės sklypas ir nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijas funkcinę zoną ir nepatenka į gamtinio karkaso ribas (8 pav.). Besiribojanti Pilaitės pr. gatvė numatoma kaip struktūrinė žaliaji jungtis gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuojama gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą.



8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schemas.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema*, planuojama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamas teritorijas (9 pav.).



9 pav. Ištrauka iš geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemas.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemomis (10.1 – 200-300 m ir 10.2 – 800 m atstumu)*, planuojamas žemės sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zonas (10 pav.).



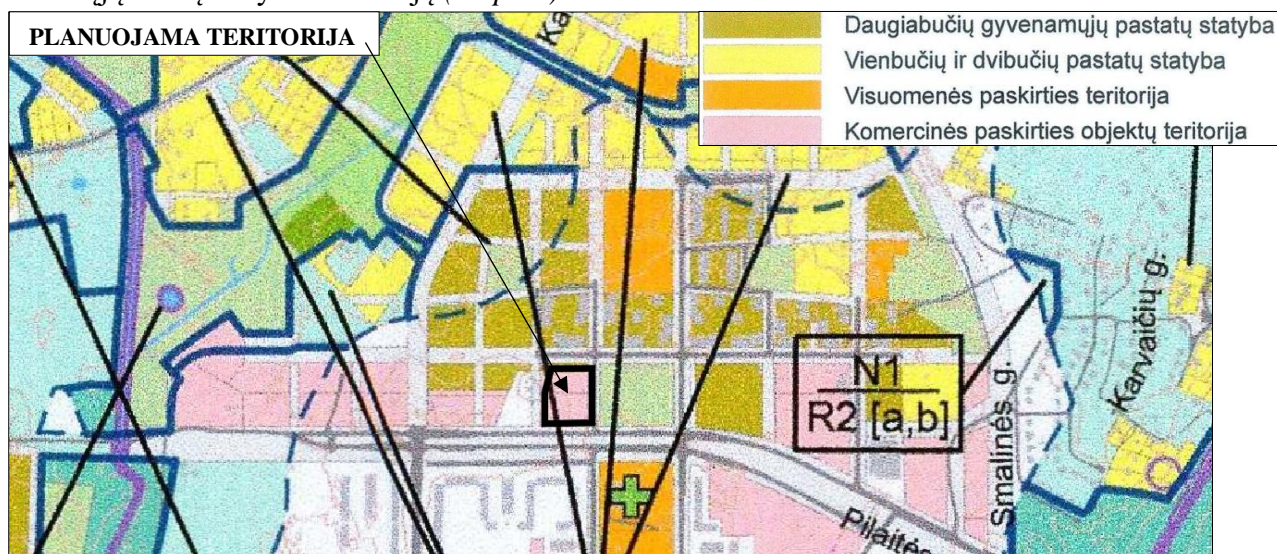
10 pav. Ištraukos iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemų.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu* šalia planuojamos teritorijos suprojektuoti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai, kurie buvo numatyti įgyvendinti iki 2020 m (11 pav.). Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniai suplanuoti pagal patvirtintą šio plano koncepciją. Pagrindinis dėmesys skiriamas kasdieninio susisiekimo poreikiams – kelionėms į darbą, mokymosi vietas ir aptarnavimo objektus pagrindiniame Vilniaus miesto branduolyje.



11 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano*.

Pagrindinis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano parengimo tikslas – nustatyti teritorijų ribas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugai ir rekreacijai; naudojimo, teritorijų apsaugos režimus, tvarkymo priemones ir specifinius užstatymo reglamentus. Vadovaujantis *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją. Nagrinėjamos teritorijos dalis patenka į komercinės paskirties objektų teritorijas ir dalis į daugiabučių gyvenamųjų namų statybos teritoriją (12 pav.).



12 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano*.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (13 pav.). Šioje zonoje:

- Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.

- Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos apskirstymas tinklais iki vartotojų.

- Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyti aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių šiais atvejais:

1) jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjami objektuo nuostolingas.

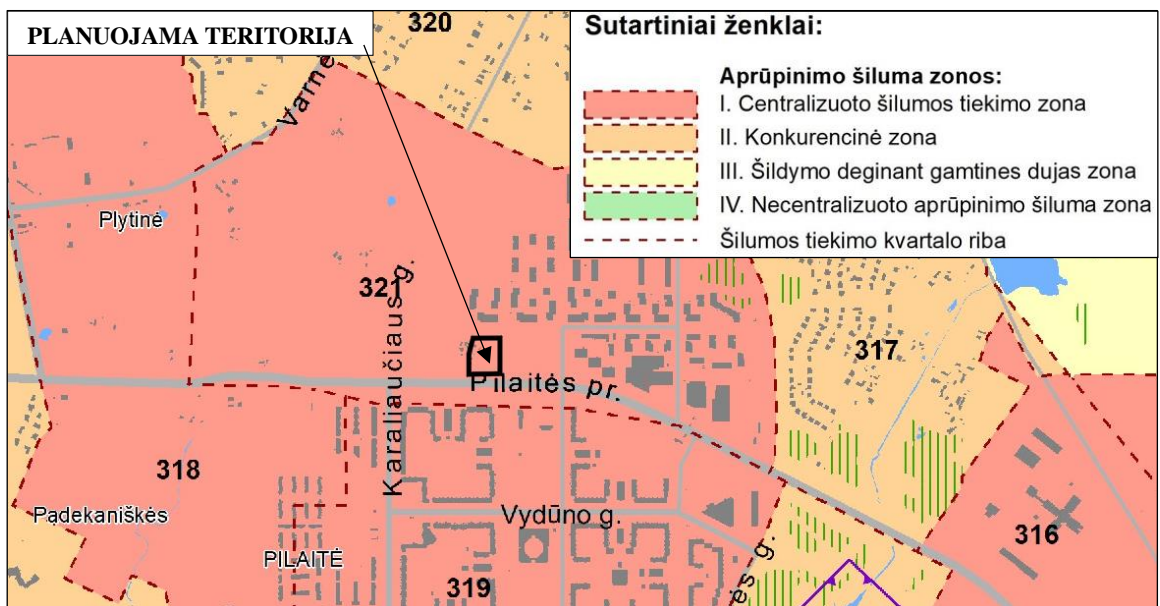
2) Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz. prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

3) 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šilumą būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančių savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

4) 1 - 3 punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kutą, anglį bei kietąjį biokurą.

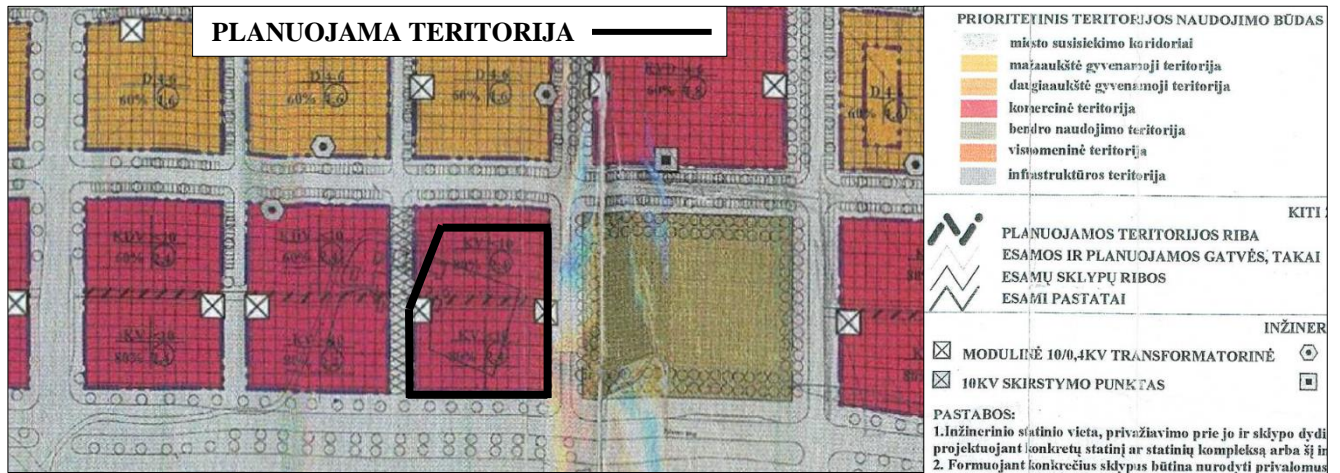
- Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

- CŠT zonoje išduodamose prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtus 1 - 3 punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.



13 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano.

Vadovaujantis *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuoju planu (14 pav.)*, nagrinėjamoje teritorijoje išskirta komercinės paskirties ir infrastruktūros teritorijos. Planuojamai teritorijai nustatyta komercinės (K) teritorijos naudojimo būdas.



14 pav. *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas.*

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktiems planuojamos teritorijos taikomiems aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planams ir kitiems strateginiams dokumentams.

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

Planuojamos teritorijos vystymo kryptys

Planuojamai teritorijai yra parengti projektiniai pasiūlymai, kurių sprendinius apibrėžia detaliojo plano sprendiniai. Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis teritorijos konteksto užstatymu, bendrojo plano sprendiniais, urbanistiniais ir architektūriniais planavimo ir projektavimo principais. Teritorijos vystymo kryptys numatomos remiantis vystymo tendencijomis ir prognozėmis, kurias pagrindžia teritorijų planavimo dokumentai - Bendrasis Vilniaus planas, taip pat urbanistinė analizė, socialiniai, kultūriniai, infrastruktūriniai faktoriai ir veiksniai.

Teritorija potencialiai tinkama daugiaaukštei, daugiabutei statybai – iki 9 aukštų daugiabučiams namas su komercinės paskirties patalpomis, taip integruojant statinius į kontekstą ir suformuojant viešosios erdvės (želdyno) kontūrą. Užstatymas formuojamas viso kvartalo perimetru, taip pabrėžiant urbanistinę teritorijos idėją.

Detaliojo plano koncepcija

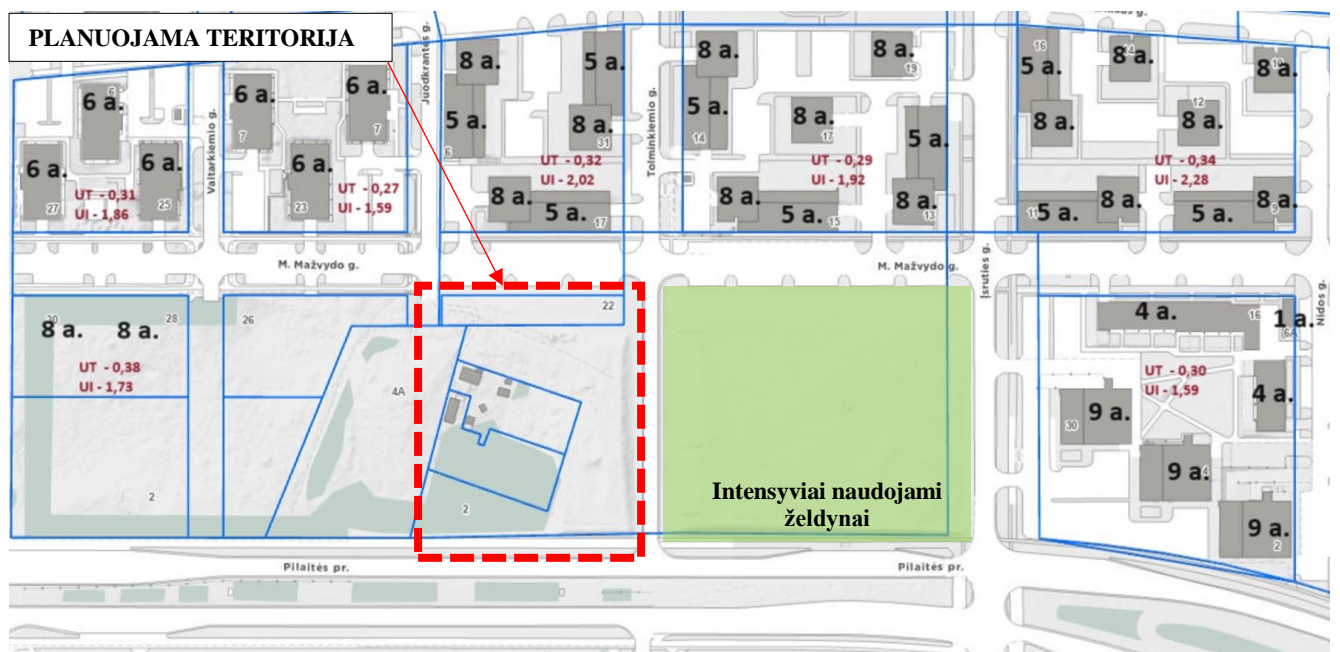
Detaliojo plano pagrindas- tai urbanistinė teritorijos vystymo koncepcija (planuojamas arba numatomas teritorijos užstatymas) arba parengti projektiniai pasiūlymai teritorijos vystymui. Šis detaliojo plano koregavimas rengiamas atsižvelgiant į jau parengtus projektinius pasiūlymus.

Detaliojo plano koncepciją atliepia projektinių pasiūlymų sprendiniai- projektuojami daugiaaukščiai pastatai, kuriais, visu perimetru užstatomi kvartalai palei Pilaitės prospektą, bei tankesnis užstatymas greta intensyviai naudojamos želdynų teritorijos (lokalus rajono centras).

Urbanistinė teritorijos analizė

1. Užstatymo kontekstas

Planuojamą teritoriją riboja daugiabučių namų, su komercinės paskirties patalpomis, statyba, bendrai planuojama teritorija patenka į centrinę Pilaitės dalį, kurioje užstatymas svyruoja tarp 5-9 aukštų. Iš pietinės pusės, planuojama teritorija ribojasi su Pilaitės prospektu (šios gatvės koridorius yra itin platus, todėl norit suformuoti gatvės erdvę, išsklotinę, užstatymo aukštingumas turi būti proporcingas- remiantis urbanistinio planavimo ir projektavimo principais- erdvę formuoja gatvės ir statinio proporcijos santykis). Rytinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Intensyviai naudojamų želdynų teritorija. Vadovaujantis pirminio detaliojo plano koncepcija, ši želdynų teritorija planuojama, kaip erdvė miesto centre (gali veikti, kaip aikštė ar kita viešoji erdvė gyventojų poreikiams), todėl planuojamos teritorijos rytinėje pusėje taip pat svarbu formuoti užstatymą taip, kad erdvėje eitų suvokti želdynų/aikštė teritorijos dydį, mastelį, santykį su greta esančiais statiniais.



2. Gamtiniai formantai

Planuojama teritorija ribojasi su intensyviai naudojimo želdynų teritorija. Ši želdynų teritorija yra centrinėje Pilaitės dalyje. Želdynų teritorija pasiekama iš visų pusių, užstatymas ją formuoja iš šiaurės, rytų ir vakarų, o pietinė pusė ribojasi su Pilaitės prospektu. Ši želdynų teritorija tarsi „sala“ aplink kurią statomi pastatai.

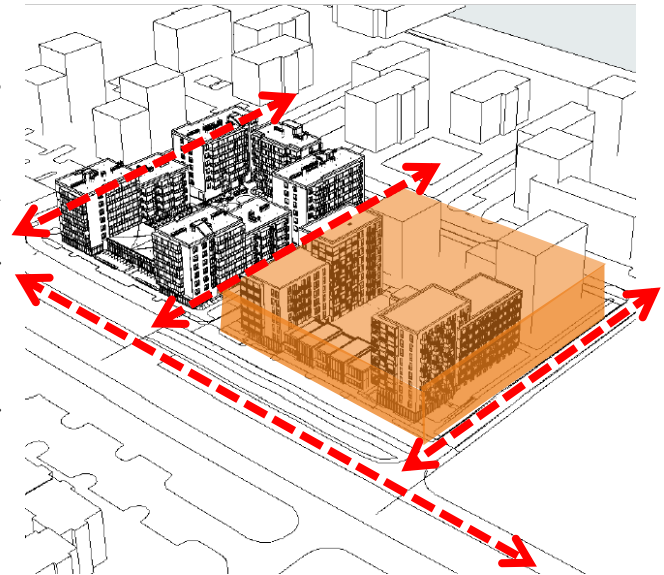
Planuojama teritorija ne tik formuoja želdynų erdvės formą ir mastelį, bet ir užtikrina fizines ir vizualines jungtis tarp kiemo erdvių ir intensyviai naudojamų želdynų teritorijos.



3. Kompozicinės ašys

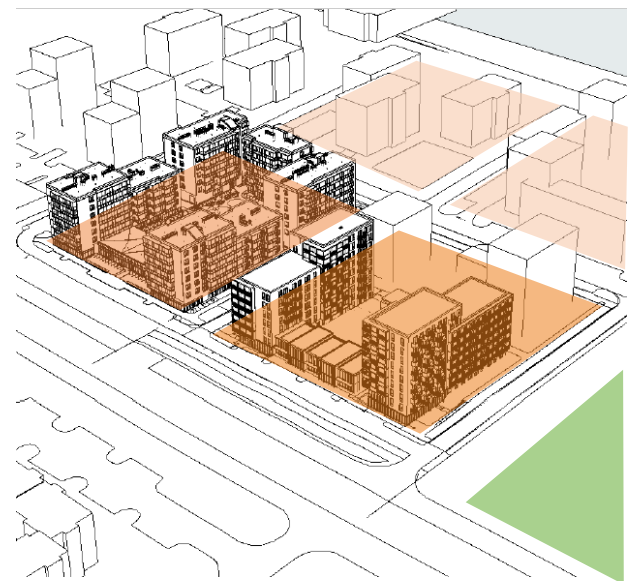
Koreguojant detalų planą ir rengiant projektinius pasiūlymus planuojamai teritorijai, siekiama išlaikyti pirminę teritorijos užstatymo viziją. Formuoti humaniško mastelio kvartalus, kuriuos iš visų keturių pusių juosia gatvės. Kompozicinės ašys sutampa su kvartalus ribojančiomis gatvėmis, susikerta ir suformuoja reguliarų gatvių tinklą. Šio tinklo viduje planuojami statiniai, kurie visu perimetru užstato kvartalą.

Į formuojamo „tinklo“ struktūrą patenka ir želdynų teritorija.



4. Komponavimo principai

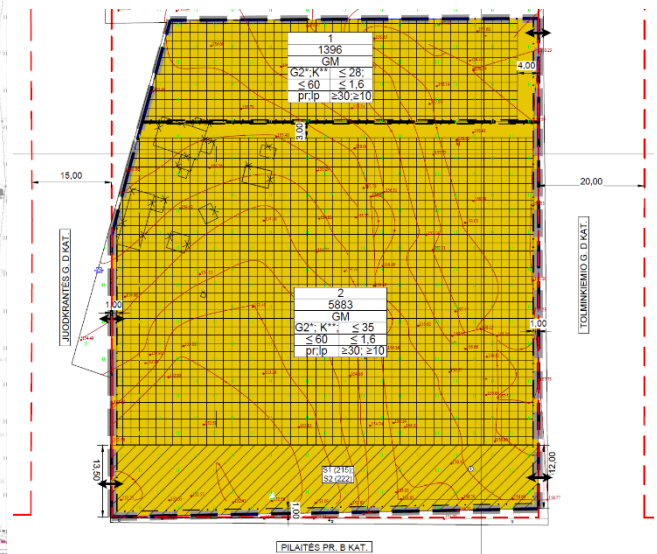
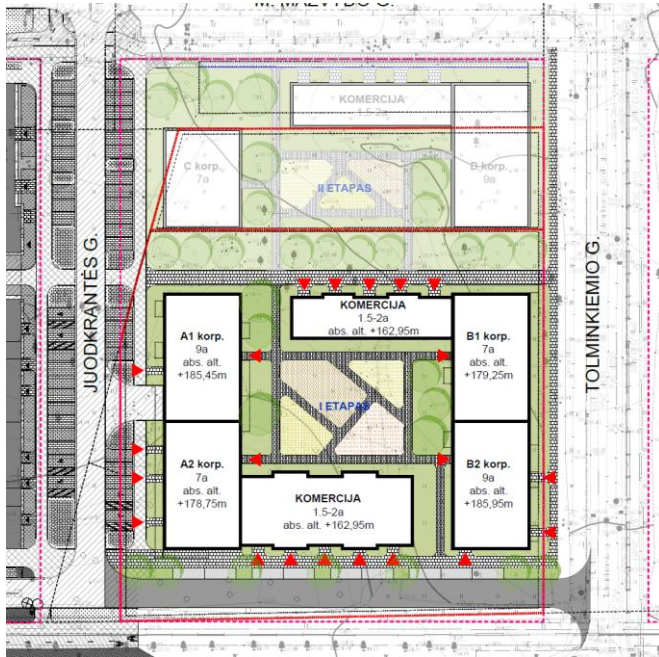
Planuojamoje teritorijoje tęsiama pirminė urbanistinė idėja. Statiniai projektuojami taip, kad formuotų perimetrinį kvartalo užstatymą. Kvartalo dydis – kontekstualus, būdingas gretimai teritorijai ir bendrai Pilaitės centrai. Statiniai planuojami taip, kad formuotų viešųjų erdvių (želdynų teritorija/aikštė) dydį ir humanišką mastelį. Taip pat statiniais formuojamos gatvių išklotinės taip, kad naujas užstatymas nuosekliai įsiliėtų į jau esamą užstatymą.



Urbanistinė idėja

Urbanistinė teritorijos idėja apima teritorijos konteksto analizės, teritorijos erdvinio komponavimo ir urbanistinio planavimo principus, kompozicinių ašių, fizinių ir vizualinių ryšių nustatymo, susiklosčiusios esamos situacijos, infrastruktūros, užstatymo tipologijos vertinimo visumą. Taip pat, koreguojant detalų planą, siekiama atsižvelgti į pirminę teritorijos urbanistinę idėją, jos pritaikymą ir integralumą.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas atsižvelgiant į projektinių pasiūlymų sprendinius. Formuojamas kvartalas su perimetriniu užstatymu, aukštingumu pabrėžiant gatvių išsklotines ties viešosiomis erdvėmis, bei pagrindinėmis gatvėmis, formuojamas nuoseklus naujų tūrių integravimas į jau esamą urbanistinę gretimybės struktūrą.



Planuojamos teritorijos ribose esantys lokalūs želdiniai, kiemo erdvės, viešosios erdvės taip pat integruojami į urbanistinę struktūrą- statinių tūrių pristūmimas formuoja dinamiškesnes kiemo erdves, užtikrina praėjimus, vizualinius ryšius, bei jungtis su gretimomis teritorijomis ir intensyvaus naudojimo želdynų teritorija.

Suvestinė - išvadų schema

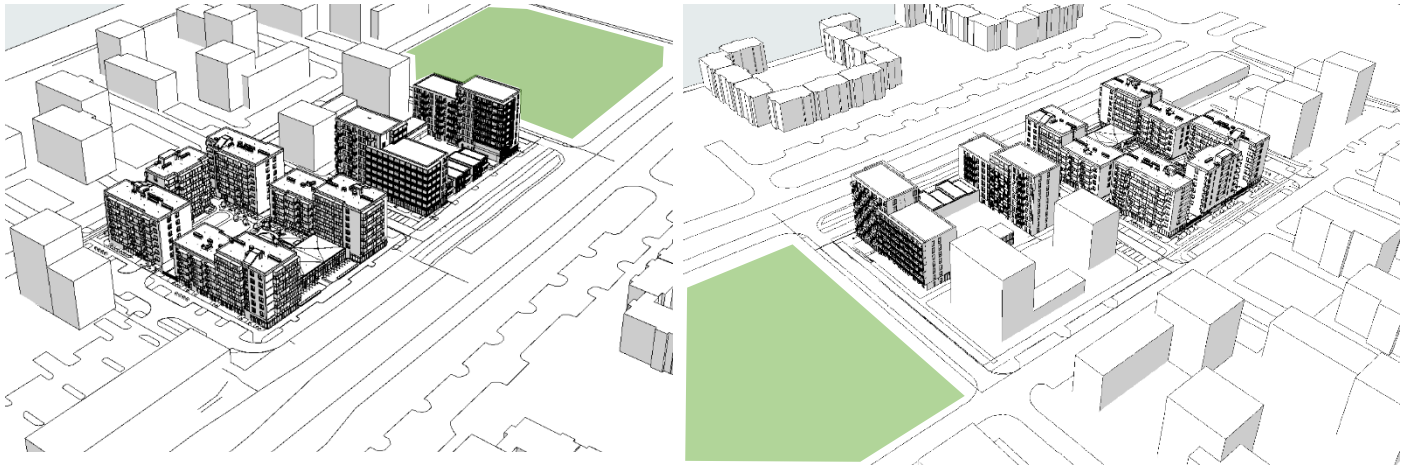
1)Koreguojant detalų planą, siekiama išsaugoti pirminę užstatymo urbanistinę idėją-formuoti kontekstualų kvartalą su perimetriniu užstatymu.

2)Planuojama teritorija ribojasi su intensyvaus naudojimo želdynų teritorija-formuojamas užstatymas palei šios teritorijos kraštinę ir ryšiai su šia teritorija.

3)Srautų kryptys ir fizinės jungtys su gretimomis teritorijomis numatomos per pagrindines gatves (esamas ir naujai formuojamas), vidinius akligatvius, pėsčiųjų ir dviračių takus, žaliąsias zonas.

4)Konceptijos pagrindas – kvartalo perimetriniu užstatymu formavimas. Statiniais siekiama formuoti nuoseklias gatvių išsklotines, užstatymo linijas ir humaniško mastelio viešąsias erdves.





Teritorijos užstatymas bendrame kontekste. Suformuotas kvartalų užstatymas savo tūriu pabrėžia kvartalo dydį. Perimetrinis užstatymas formuoja ir tęsia užstatymo liniją. Bei gatvės išklotinė. Statiniai palei intensyviai naudojamų želdynų teritoriją formuoja erdvę.



Užstatymo sprendinys išklotinėje, kuriose atsispindi tūriniai ir erdviniai sprendiniai, siluetai, vaizdas gatvės perspektyvoje.



Planavimo pasiūlymai

Planuojamoje teritorijoje formuoti užstatymą taip, kad jis atitiktų perimetrinio užstatymo tipologiją, įsiliėtų į kontekstą, bei aukštingumo formuotų gatvių ir viešųjų erdvių ribas.

Planuojant teritoriją ir užstatant ją daugiabučiais gyvenamaisiais namais, numatyti visą reikiamą infrastruktūrą gyventojų aptarnavimui- gatvės, keliai, takai, vandentiekio, nuotekų tinklai, gaisrų gesinimo užtikrinimas, buitinių atliekų išvežimas, funkcionalios viešosios erdvės, kokybiška, šiuolaikiška ir inovatyvi statyba, tausojanti resursus ir aplinką.

Užtikrinti reikiamą želdynų poreikį, numatyti galimybes jį naudoti pagal paskirtį. Formuoti jungtis tarp privačių kiemų ir intensyviai naudojamų želdynų teritorijos.

Galima veikla

Planuojamoje teritorijoje, kurioje numatoma daugiabučių namų statyba, numatoma veikla, kuri tenkintų gyventojų poreikius. Visų pirma, tai gyvenimui skirtos patalpos, bet vertinant tai, kad planuojama teritorija ribojasi su intensyvių želdynų teritorija, tai papildoma veikla gali būti pritaikyta tiek aktyviam, tiek rekreaciniam poilsiui, didelę vertę planuojamos teritorijos patrauklumui teikia išvystyta miesto infrastruktūra ir patogus susiekimas. Pirmieji pastatų aukštai gali būti pritaikomi komerciniai veiklai, tai užtikrintų kvartalo daugiafunkciškumą ir patogumą.

Principiniai teritorijos vystymo sprendimai

Teritorijoje planuojama suformuoti 2 sklypus pritaikytus daugiabučių namų statybai ir komercinės paskirties patalpoms, teritorijoje numatoma formuoti statinių aukštingumą iki 9 aukštų. Formuojama susisiekimo infrastruktūra- gatvės, takai, želdynai.

Konkretūs detaliojo plano sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Viešųjų erdvių ir teritorijų išdėstymas

Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių pagrindas, tai intensyvaus naudojimo želdynas, kuris ribojasi rytinėje pusėje, bei kiemo erdvėse planuojama želdynų, aikštelių, poilsio erdvių struktūra. Tarp šių erdvių kuriamos fizinės jungtys- pėsčiųjų takai, poilsio erdvės, vaikų žaidimų aikštelės.

Teritorijos naudojimo tipai/būdai

Pagal funkcinį naudojimą, teritorijoje numatomi šie naudojimo tipai: 1) Mišri gyvenamoji teritorija (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)).

Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

Formuoti užstatymą, atsižvelgiant į projektinius pasiūlymų ir leidžiamus bendrojo plano rodiklius - statybos riba- apsprendžia užstatymo liniją, numatomas pastatų aukštingumas iki 9 aukštų (35m), užstatymo tipas- perimetrinis. Detalūs sprendiniai nurodyti reglamentų lentelėje.

Susisiekimo sistema

Planuojamoje teritorijoje numatoma susisiekimo sistema planuojama remiantis jau susiformavusių kelių ir pravažiavimų struktūra, bei numatant naujas atkarpas ir jungtis. Į teritoriją patenkama iš Juodkrantės ir Tolimkiemio gatvių. Remiantis projektiniais pasiūlymais, planuojamoje teritorijoje numatomas požeminė automobilių aikštelė. Pietinėje sklypo dalyje numatomas servitutas, šioje zonoje planuojamas pravažiavimas.

Užstatymo tipai, pastatų aukštis

Teritorijoje planuojamas perimetrinis užstatymo tipas, kurio siekiama tęsti formuojamą urbanistinę struktūrą centrinėje Pilaitės dalyje. Formuoti intensyviai naudojamų želdynų teritorijos charakterį, mastelį. Taip pat kuriama nuosekli užstatymo linija palei Pilaitės prospektą, atsižvelgiamam į jau esamą foninį užstatymą. Siekiama išlaikyti racionalų ir urbanistiškai pagrįstą, planuojamų statinių integravimą į aplinką. Pastatų aukštis atitinka foninį užstatymą, planuojami pastatai- iki 9 aukštų, su požemine automobilių saugykla.

Papildomi architektūros kokybės kriterijai nenumatomi, pastatai, kurie bus statomi šioje teritorijoje turi atitikti taikomus architektų standartus, teisės aktų reikalavimus, nepažeisti trečiųjų šalių interesų, derėti su supančia aplinka.

Teritorijos apželdinimas, biologinės įvairovės elementai

Planuojama teritorija yra urbanistinėje miesto aplinkoje, kurioje jau susiformavusi biologinė įvairovė, todėl planuojamoje teritorijoje nenumatomas specifinis apželdinimas, ar kiti gamtiniai elementai, nebent tai bus suplanuota techninio projekto rengimo metu, siekiant užtikrinti darnius ir integralius sprendinius.

2.1. Sprendinių konkretizavimas

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniai koreguojami papildant žemės sklypo, unik. Nr. 4400-5642-3100, naudojimo būdus, nustatant teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu. Nustatomas žemės sklypo naudojimo tipas, leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, antžeminio užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, pastatų aukštis ir paskirtis. Žemės naudojimo paskirtis, nustatytas naudojimo būdas nėra keičiami.

Rengiant techninį projektą, rekomenduojama vadovautis erdvinės sąrangos kūrimo principais:

- Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei $1,5 \times 1 - 2 \times 1$. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1×1 . (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“.)

- 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 statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1×1 , be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1×1 , 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.

Žemės sklypas, Nr. 1

Žemės sklypo plotas: 0,1396 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2*);

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K**);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus ≤ 28 m, altitudė $\leq 185,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 60 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 1,6$;

Užstatymo tipas: perimetrinis (pr);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $\geq 30\%$ – G2 teritorijoje, $\geq 10\%$ – K teritorijoje;

Pastatų aukštis: 1 – 7 aukštai;

Statinių paskirtis: G2 – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; K – viešbučių administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybė institucijų pastatus), prekybos, maitinimo ir sporto paskirties pastatai;

Servitutai: nėra;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1396 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

* *Prioritetinis žemės naudojimo būdas nustatomas detaliojo plano koregavimo metu;*

** *Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.*

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Žemės sklypas, Nr. 2

Žemės sklypo plotas: 0,5883 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2*);

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K**);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus ≤ 35 m, altitudė $\leq 190,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 60 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 1,6$;

Užstatymo tipas: perimetris (pr);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $\geq 30\%$ – G2 teritorijoje, $\geq 10\%$ – K teritorijoje;

Pastatų aukštis: 1 – 7 (9*) aukštai (*iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės sklypo ploto, gali būti iki 9 aukštų);

Statinių paskirtis: G2 – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; K – viešbučių administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų pastatus), prekybos, maitinimo ir sporto paskirties pastatai;

Servitutai:

- S1 (215) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,1028 ha;
- S2 (222) – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,1028 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,5883 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

* *Prioritetinis žemės naudojimo būdas nustatomas detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu;*

** Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai. Koreguojamu detalioju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo.

Želdynų poreikis

Teritorijoje esantiems želdiniams atlikta inventorizavcija ir arboristinis vertinimas. Rengiant techninį projektą siūloma į jį atsižvelgti (*1 priedas*).

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ yra taikoma priklausomųjų želdynų norma, kuri yra ne mažesnė nei 30 % (G2 teritorijoje), 10 % (K teritorijoje). Planuojamoje teritorijoje atlikta mežių taksaciją (*1 priedas*).

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemomis (200-300 m ir 800 m atstumu)*, planuojamas žemės sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zonas (*10 pav., 9 psl.*). Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema* planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso ribas (*8 pav., 9 psl.*). Kadangi planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (200-300 ir 800 m), bei nepatenka į gamtinio karkaso ribas, priklausomųjų želdynų norma nėra didinama.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, visos reikalingos komunikacijos (elektra, elektroniniai ryšiai, šilumos, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai, išskyrus skirstomąjį dujotiekį) yra nutiestos besiribojančioje gatvėje, nuo kurių ir numatomas prisijungimas. Inžinerinių tinklų pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Nuotekas tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“.

Elektros projektavimo darbus atliekama laikantis EIT reikalavimų.

Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną, todėl numatomas prisijungimas prie centralizuotų šildymo trasų.

Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos dalį nuvedant į esamą lietaus nuotekų tinklus, esančius aplink planuojamą teritoriją, o išlaikant pakankamą želdynų kiekį sklype bus sudarytos sąlygos natūraliam įsigėrimui į gruntą.

AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo).

3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

I) I.REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:

Poreikis: 287,5 m³/d.; 26,5 m³/hmax.; 9,5 l/s.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - nuo 200 m. iki 205 m.

Užsakovas privalo:

- Vandens tiekimui numatyti žiedinį vandentiekio tinklą, ne mažesnio nei d315 mm skersmens Pilaitės pr. ir ne mažesnio nei d160 mm skersmens Valtarkiemio g., sužiedinant esamus d315 mm vandentiekio tinklus Pilaitės pr., preliminari prisijungimo vieta: x=6064425, y=575998, su esamais d160 mm vandentiekio tinklais Valtarkiemio g., preliminari prisijungimo vieta: x=6064534, y=575826, (atstumas ~ 0,28 km).

II.REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Užsakovas privalo:

-Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko ir/ar vidaus gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.

III.REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: 287,5 m³/d.; 26,5 m³/hmax; 9,5 l/s.; užterštumas BDS7 287,5 mg/l.

Užsakovas privalo:

-Nuotekų nuleidimą numatyti į esamą d200 mm nuotekų kolektorių Tolminkiemio g./M. Mažvydo g.

IV.BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliams numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

-Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiektis komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

-Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

-Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

-Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.

V.GALIOJIMAS:

-Prisijungimo sąlygos galioja tol, kol galioja statybą leidžiantis dokumentas. Jei per 3 metus nuo sąlygų išdavimo datos nebus gautas statybą leidžiantis dokumentas, būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas arba pratęsti šių sąlygų galiojimo laiką.

-Daugiau aktualios informacijos dėl prisijungimo tolimesnių žingsnių bei kitų UAB „Vilniaus vandenys“ teikiamų paslaugų galite rasti http://www.vv.lt/lt/namams/kaip_tapti_klientu/ arba http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti_klientu/.

Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA"

1) Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

2) Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

3) Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į:

3.1) Tolminkiemio g. esantį d 630 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą;

3.2) Pilaitės pr. esantį d 500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

4) Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

5) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

Susisiekimo sistema

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją sprendžiamas pagal esamą infrastruktūrą, numatomas privažiavimas iš M. Mažvydo g. Suprojektavus naujus pastatus numatomi papildomi gatvių koridoriai, transporto srautų paskirstymui, kurie bus tikslinami techninio projekto metu. Įvažiavimai/išvažiavimai iš/į sklypus planuojami atsižvelgiant į šalia rengiamo detaliojo plano sprendinius (2 priedas).

Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai	0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
1.5.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (bendrabučiai) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriu)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriu)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriu)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto

Lentelė 1. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės, pagal poreikį projektuojamos, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 15 d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos

2006 m. birželio 26 d. sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Moklo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

123.4. * atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;
123.5. ** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;

Lentelė 2. Atstumai iki pastatų

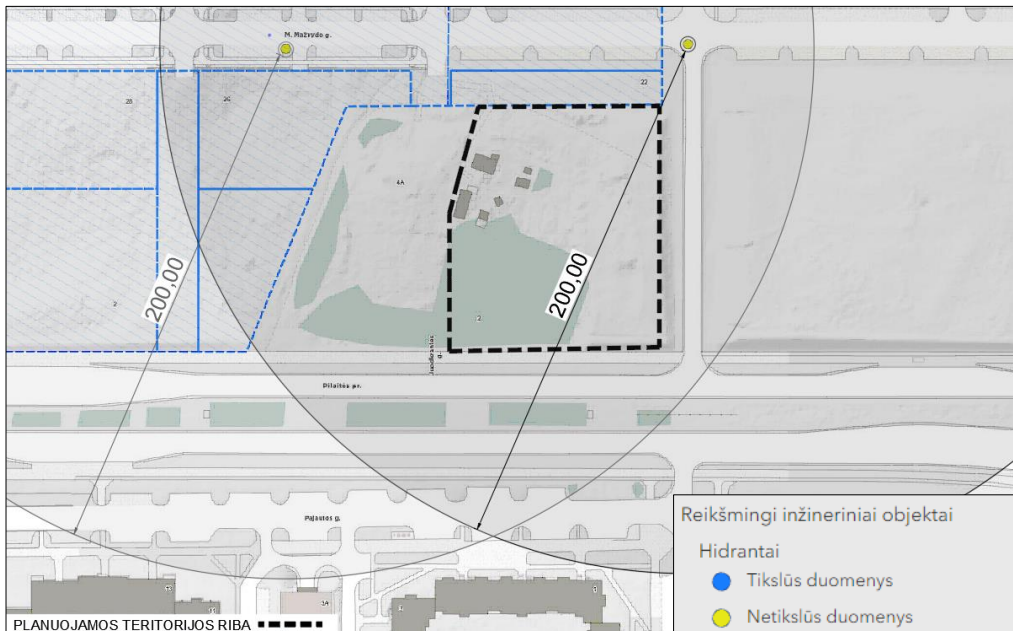
Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Nustatant išorės gaisrui gesinti vandens kiekį vertinamas pastato tūris. Nagrinėjamam statiniui gaisrui iš išorės gesinti nustatomas 10 l/s vandens kiekis. Gesinimo trukmė – 3 val. Didžiausias reikalingas vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui – 108 m³. Reikalingas vandens kiekis užtikrinamas iš vandens hidrantų, nutolusio ne didesniu kaip 200 m atstumu (15 pav.).



15 pav. Išorės gaisro gesinimo schema

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.).

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Lentelė 3. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys (6 pav., 6 psl.). Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų (6 psl.).

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape.

Projekto rengėja

architektė I. V