

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:2515 ir Nr. 0101/0167:1343) inicijavimo sutarties pagrindu.

**Tikslus adresas:** sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:2515 ir Nr. 0101/0167:1343) bei valstybinės žemės plotas.

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

**Iniciatorius:** fiziniai asmenys.

**Rengėjas:** Jovita Pauplienė, el.paštas jovita.paupliene@gmail.com, tel. +370 699 19914.

**Planavimo pagrindas:** prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-29 įsakymas Nr. 30-2735/22.

**Planavimo tikslai:** formuoti sklypus, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos ir (ar) bendro naudojimo teritorijos naudojimo būdus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

**Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00055197, 2000-03-01;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

**Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG242868;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246070;
- 3) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246239;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246271;

Atest. Nr.	Rengėjas:  el.p.: jovita.paupliene@gmail.com tel.: +370 699 19914			Pavadinimas: PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE (KADASTRO NR. 0101/0167:2515 IR NR. 0101/0167:1343) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	
	A1618	PV	Jovita Pauplienė	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Projekto žymuo TPD-2022-01	Lapas 15
					Lapų 15

- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-10-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246844;
- 6) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261957;
- 7) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-01-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261132;
- 8) Telia Lietuva, AB 2022-10-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246314;
- 9) UAB „Grinda“ 2022-10-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246408;
- 10) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2022-10-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG245480.

## 1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ ĮTAKA PLANUOJAMAI TERITORIJAI

### 1.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (toliau – **Bendrasis planas**) Kvartalas patenka į Zujūnų (ZUJ) rajone esančias mažo užstatymo intensyvumo funkcines zonas Nr. ZUJ-7-1 ir ZUJ-10-1, bei intensyviai naudojamų želdynų funkcines zonas Nr. ZUJ-9-4 ir ZUJ-10-2. Kvartale taip pat yra inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinės zonos. Mažo užstatymo intensyvumo funkcinėse zonose galimi kitos paskirties (KT) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas 3 aukštų, 12 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m<sup>2</sup>. Funkcinėje zonoje nustatytas minimalus 400 m<sup>2</sup> sklypo dydis naujai statybai. Funkcinėje zonoje Nr. ZUJ-7-1 galimas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.5, o funkcinėje zonoje Nr. ZUJ-10-1 – atitinkamai 0.4. Neurbanizuojamose intensyviai naudojamų želdynų funkcinėse zonoje Nr. ZUJ-7-1 ir ZUJ-10-1 galimi kitos paskirties (KT) bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), atskirųjų želdynų teritorijų (E), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdai. Visos funkcinės zonos patenka į prioritetinės plėtros teritorijas. Visose funkcinėse zonose ar jų dalyse taikomi 32, 33, 36 tekstiniai reglamentai:

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

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

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

Vertinant gamtinio karkaso schemą, Kvartale yra pažymėtos šios gamtinio karkaso sudedamosios dalys: vietinės reikšmės vidinio stabilizavimo elementai bei vietiniai migracijos koridoriai. Kvartale yra pažymėti gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai: sausaslėniai ir natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas, Kvartalo šiaurės vakarine dalimi yra planuojama didesnės svarbos C kategorijos gatvė (Karaliaučiaus g.), o Kvartalo pietų-centrine-vakarine dalimi – planuojama C kategorijos gatvė (Smalinės g.). Karaliaučiaus gatve iki Smalinės g., ir Smalinės gatve yra pažymėtos rekomenduojamos naujos viešojo transporto trasos, Kvartalo pietvakarinė dalis papildomai numatoma viešojo transporto aptarnaujama teritorija. Smalinės g. ties Kvartalo pietine riba ir ties Smalinės – Karaliaučiaus gatvių sankryža pažymėtos rekomenduojamos naujos viešojo transporto stotelės. Smalinės gatvė ir Karaliaučiaus gatvė iki Smalinės g. yra įtrauktos į infrastruktūros plėtrą iki 2030 metų kaip naujai tiesiamos gatvės. Smalinės gatve ir Karaliaučiaus gatve iki Smalinės g. yra numatytos planuojamos pagrindinės – tarprajoninės (E) dviračių trasos.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartalui ar Sklypui nėra nustatytų kitų apribojimų.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	2	15

## 1.2. Galiojantis detalusis planas

Pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalų planą, Kvartale buvo suplanuotos komercinės, mažaaukštės gyvenamosios, bendro naudojimo prioritetiniai teritorijos naudojimo būdai. Detalioju planu numatyta infrastruktūros jungtis su Pušų gatve Bendruoju planu perkelta į Kvartalo šiaurės vakarinę dalį, kaip Karaliaučiaus gatvės tęsinys. Kvartale buvo numatyta 1-3 aukštų pastatų statyba.

## 1.3. Kiti įtakojantys teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, Kvartale bei greta jo dviračių takų tinklo plėtros iki 2020 m. nenumatoma.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius, Kvartalo pietinė dalis patenka į vidutinio rekreacinio potencialo (R2) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos (U2). Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: a – artimos aplinkos, b – bendroji rekreacija, bei [-] – viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į konkurencinę aprūpinimo šilumos tiekimo zoną (II). Šilumos tiekimo kvartalo Nr. 320. Kvartalo pietinėje dalyje ir greta Kvartalo šiaurinės dalies yra esami dujotiekiai, centralizuoti šilumos tiekimo tinklai neišvystyti.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimą šios (išregistruotos) schemas sprendiniais nesivadovauta.

## 2. SPRENDINIAI

### Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-22-813.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje, 2023-11-28 dokumento Nr. REG304373.

### 2.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Apie 7.6 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybės, Pilaitės seniūnijos šiaurinėje dalyje. Planuojamą teritoriją sudaro du kadastriniai žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 0101/0167:2515 ir Nr. 0101/0167:1343, bei laisvos valstybinės žemės plotas. Šiuo projektu koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniai.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, Planuojamoje teritorijoje esami sklypai pertvarkomi jiems nustatant sekančius reglamentus: Planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į Bendruoju planu nustatytą mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną, formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdo sklypai. Sklypams, formuojamiems į šiaurinę pusę Smalinės g. atžvilgiu nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės ir 0.4 leistinas užstatymo intensyvumas, o į pietus nuo Smalinės g. – nustatomas 2 aukštų, 10 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės ir 0.5 leistinas užstatymo intensyvumas. Visiems urbanizuojamiems sklypams nustatomas 40 proc. leistinas sklypo užstatymo tankis ir 25 proc. mažiausias priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Urbanizuojamuose sklypuose, patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją, leistinas sklypo užstatymo tankis mažinamas iki 30 proc. ir priklausomųjų želdynų normos didinamos 10 procentinių punktų.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma. Nustatoma statybos ribos ir zonos planuojamuose sklypuose. Pastatų ir statinių išdėstymas sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimais“ arba turi būti gautas kaimyninių sklypų savininkų sutikimas, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	3	15

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 1-o priedo „Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 6 lentelėje „Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP“ nurodytas vienbutis ir dvibutis teritorijos užstatymo tipas (kodas – vd) yra *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*. Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7, 31.1 punkte nurodyta, kad sodybinis užstatymas –*ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais*. Atsižvelgus į aukščiau aprašytus dokumentus, matyti, kad teritorijos užstatymo kodo tipas **vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas)** atitinka kodo tipo **su (sodybinis užstatymas)** apibrėžimą, todėl vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 294 punktu, pagrindiniame brėžinyje užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo normas.

Planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į Bendrojo planu nustatytą intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną, formuojami atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdo sklypai. Juose urbanizacija negalima. Įvertinus Planuojamoje teritorijoje esančiame laisvos valstybinės žemės plote esančius inžinerinės infrastruktūros statinius, kurie yra nenaudojami, formuojamas kitos paskirties (KT) žemės sklypas, jam nustatant atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdą. Sklype pastatų statyba nenumatoma, siūloma esamus nenaudojamus pastatus ir kitus inžinerinius įrenginius demontuoti. Vertinant Bendrojo plano sprendinius, Planuojamoje teritorijoje formuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriai planuojamoms Smalinės, Gumbinės gatvėms, bei jungiančiai gatvei tarp Karaliaučiaus ir Pušų gatvių. Vadovaujantis Galiojančiu detaliuoju planu analogiškas inžinerinės infrastruktūros koridorius formuojamas trūkstamai J. Bobrovskio gatvės daliai. Vertinant Galiojančiame detalijame plane suplanuotą Smalinės ir Pušų gatvių jungtį, tačiau Bendrojo plano sprendiniuose neberodant tarp A, B, C kategorijų ir struktūrinių gatvių, Detaliojo plano koregavimo sprendiniais jungiamoji gatvė formuojama, tačiau kaip D kategorijos gatvė. Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš D kategorijų gatvių, arba nuo šių gatvių sklypų grupėse tam tikslui nustatomų servitutų.

Vietos atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei Planuojamoje teritorijoje įrengiama planuojamų sklypų grupei: teritorijos šiaurinėje dalyje nuo Smalinės gatvės – formuojamame sklype Nr. 35, tam tikslui šiame sklype formuojamame servitute. Atliekų surinkimo aikštelės (rūšiuojant) turi būti įrengiamos atsižvelgiant į esamų, rekonstruojamų ir projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis. Formuojamų žemės sklypų valdytojams rekomenduojama naudotis planuojamomis bendromis atliekų surinkimo aikštelėmis, taip mažinant galimą netinkamo kvapo sklidimą, bei trumpinant specializuoto transporto judėjimo trukmę.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai planuojamiems žemės sklypams tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Planuojamiems sklypams taikomos žemės naudojimo sąlygos: vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG242868 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

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

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė (žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai). Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pilaitės seniūnijos šiaurinėje dalyje. Kvartalas ribojamas Karaliaučiaus, Pušų, Tilžės, Gumbinės gatvių inžinerinės infrastruktūros koridoriais bei Vilniaus miesto ir Vilniaus rajono savivaldybių riba. Planuojama teritorija apima du žemės sklypus, kurių kadastro numeriai 0101/0167:2515 ir 0101/0167:1343. Apie 16 ha ploto Kvartalo pietvakarinėje dalyje yra esami vienbučiai – dvibučiai

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	4	15

pastatai bei porą daugiabučių pastatų su jiems skirtais sklypais. Likusioje Kvartalo dalyje dominuoja žemės ūkio paskirties žemės sklypai arba laisva valstybinė žemė, kurios dalyje yra suplanuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriai būsimoms gatvių jungtims. Kvartalas ribojasi su panašios nekilnojamojo turto struktūros aplinka – pietvakarinė bei šiaurinė dalis su vienbučiais, dvibučiais pastatais, pietinė, vakarinė ir rytinė – su žemės ūkio paskirties sklypais, ar planuojamų gatvių inžinerinės infrastruktūros koridorių tęsiniais. Kvartale yra dalinai realizuotos D kategorijos Pušų, Ramintos, J. Bobrovskio gatvės, kurioms trūksta važiuojamosios dalies tęsinių ir gatvės elementų atitinkančių kategoriją. Karaliaučiaus g. yra numatyta kaip C kategorijos gatvė, besijungianti su Vilniaus rajono savivaldybėje esančia Pušų gatve. Karaliaučiaus gatvės dalis, asfaltuota tik Kvartalo vakarinėje dalyje, tačiau neatitinkanti C kategorijai keliamų reikalavimų. Likusios Kvartale suplanuotos Karaliaučiaus, Smalinės, Gumbinės gatvių dalys yra nerealizuotos. Urbanizuotoje Kvartalo dalyje ir Kvartalo artimoje aplinkoje vyrauja naujos statybos dviejų aukštų sutapdintais arba dvišlaičiais stogais pastatai.

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

Nagrinėjama teritorija patenka į Zujūnų (ZUJ) rajone esančias mažo užstatymo intensyvumo funkcines zonas Nr. ZUJ-7-1 ir ZUJ-10-1, bei intensyviai naudojamų želdynų funkcines zonas Nr. ZUJ-9-4 ir ZUJ-10-2. Želdynų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamais susisiekimo ir inžineriniais infrastruktūros koridoriais kvartalo viduje, atskiromis pėsčiųjų jungtimis; gatves rekomenduojama apželdinti, atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

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.

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių nėra. Planuojamos teritorijos ribose auga sodinti ar/ ir savaiminiai krūmynai.

Formuojamuose sklypuose Nr. 43, 44, 45, 69, 70 yra sužėlę krūmynai. Planuojamose Smalinės ir Gumbinės gatvėse techninio projekto rengimo metu turi būti numatytas medžių eilių sodinimas, taip, vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, formuojant žaliąsias jungtis inžinerinės infrastruktūros koridoriuose. Tokių žaliųjų jungčių formavimas apjungtų formuojamus atskirųjų želdynų teritorijų sklypus į vientisą struktūrą. Formuojami atskirųjų želdynų teritorijų sklypai Nr. 42, 43, 45, 68 turi potencialo būti pritaikyti kaip viešos, multifunkcinės aplinkinių esamų ir formuojamų gyvenamųjų kvartalų viešos erdvės. Jų, kaip viešųjų erdvių, pritaikymo kryptys turi būti nustatytos rengiant analitines studijas ir/ar tolesnio projektavimo etapu.

4); 8) - 11) planavimo sąlygų reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniais numatyti funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis bei vidinėmis kvartalo gatvėmis; parengti susisiekimo dalies sprendiniai, nustatytos gatvių raudonosios linijos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus – gatvių koridoriuose telpa visi reikalingi gatvės elementai su želdinių juosta; gatvių skersiniai pjūviai – rekomendaciniai; susisiekimo dalies sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto dalyje Nr. 2.2. Susisiekimas, grafiškai atvaizduoti Eismo organizavimo plane (žr. prieduose). Teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais aprašytas aiškinamojo rašto dalyje Nr. 2.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Siekiant teritorijos integralumo ir užtikrinant pėsčiųjų ryšius su aplinkinėmis teritorijomis, planuojamas pėsčiųjų takas/ praėjimas į planuojamą atskirųjų želdynų sklypą Nr. 42, teritorijos rytuose (planuojamas servitutas Nr. 33S; 34S) ir į gretimą teritoriją rytuose (planuojamas servitutas Nr. 42S),

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

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	5	15

Detaliojo plano sprendiniais planuojama Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalioju planu suplanuotų komercinės, mažaaukštės gyvenamosios, bendro naudojimo teritorijų naudojimo būdų konversija į gyvenamąją aplinką – tvaraus ir efektyvaus žemės naudojimo pavyzdys, vertinant šiuos aspektus:

- formuojami mažaaukštės statybos kvartalai: užstatymo parametrais, erdvinėmis - tūrinėmis struktūromis atitinkantys aplinkinį urbanistinį kontekstą ir urbanistinės struktūros rekonstravimo principus – išlaikant vietai būdingus požymius;

- planuojamos statinių statybos zonos ir užstatymo rodikliai, nustatomi taikant gamtinio karkaso stiprinimo priemones ir neviršijant urbanistiniam kontekstui būdingo aukščio, tankio ir intensyvumo rodiklių, nedarant neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Detaliojo plano sprendiniais nustatomos statybos ribos ir zonos, gretimybėms kontekstualūs užstatymo parametrai, aplinkinių gyvenamųjų teritorijų užstatymo tipologijai būdingi vienbučio ir dvibučio užstatymo ir vienbučio blokuoto užstatymo tipai.

Detalioju planu numatyta infrastruktūros jungtis su Pušų gatve Bendruoju planu perkelta į nagrinėjamos teritorijos šiaurės vakarinę dalį, kaip Karaliaučiaus gatvės tęsinys. Kvartale buvo numatyta 1-3 aukštų pastatų statyba.

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

Planuojamoje teritorijoje formuojami gyvenamųjų sklypų kvartalai. Gyvenamųjų teritorijų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamomis gatvėmis - viešojo judėjimo erdvėmis kvartalo viduje, kurių elementai bus projektuojami techninio projekto etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais bei atsižvelgiant į Vilniaus gatvių standartą, užtikrinant gyvybingą gatvių erdvių papildymą želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams. Detalioju planu reglamentuojama priklausomųjų želdynų norma sklypuose, užtikrinant privačių erdvių apželdinimą.

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

Detalioju planu formuojami gyvenamieji kvartalai, pratęsiant gretimose teritorijose vyraujančią mažaaukštį užstatymą: planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros, atskirųjų želdynų sklypai; neplanuojamos veiklos, kurioms būtų reikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbu programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-29 įsakymu Nr. 30-2735/22 patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant planavimo tikslus ir uždavinius: formuoti sklypus, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos ir (ar) bendro naudojimo teritorijos naudojimo būdus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Integraliai formuojamas užstatymas, atsižvelgiant į gretimų gyvenamųjų teritorijų užstatymo tipologiją. Planavimo sprendiniais užtvirtinamos darnios gyvenamųjų kvartalų jungtys su atskirojo želdyno teritorija.

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 priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

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

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	6	15

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

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklypuose - 40%. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

## 2.2. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis 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 gatvių infrastruktūros standarto“ (<https://gatviustandartas.vilnius.lt/>) reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis – išlaikomos esamos ir planuojamos naujos transportinės jungtys. Susisiekimo sprendinių grafinė dalis pateikiama Eismo organizavimo plane; žr. prieduose.

Planuojamų gatvių raudonosios linijos nustatytos pagal STR 2.06.04:2014, įvertinus „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus: gatvių koridoriuose telpa visi reikalingi gatvės elementai su želdinių juosta; gatvių skersiniai pjūviai, pateikti Eismo organizavimo brėžinyje, – rekomendaciniai.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išskyrus servitutinius įvažiavimus/išvažiavimus, išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliais. Bendrieji reikalavimai".

Planuojamoje teritorijoje formuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriai skirti anksčiau suplanuoto gatvių tinklo plėtojimui. Įgyvendinus ne tik šio detaliojo plano apimtyje esančias, bet ir už Planuojamos teritorijos suplanuotas gatves, bus suformuotas pilnavertis Šiaurinės Pilaitės gatvių, dviračių ir pėsčiųjų takų tinklas, turintis alternatyvias susisiekimo jungtis su Vilniaus miesto centru bei kitomis aplinkinėmis gyvenvietėmis. Vadovaujantis Bendroju planu, C kategorijos Smalinės gatvė planuojama, joje numatomi pėsčiųjų ir dviračių takai, viešojo maršrutinio transporto eismas. Galiojančiu detalioju planu suplanuotos Smalinės gatvės raudonosios linijos nekeičiamos. Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje, prie Smalinės ir Gumbinės gatvių sankryža, planuojamos viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos. D kategorijos Gumbinės gatvė planuojama kaip viena iš Šiaurinės Pilaitės dalies kvartalų jungiamųjų gatvių. Galiojančiu detalioju planu suplanuotos Gumbinės gatvės raudonosios linijos nekeičiamos. Įvertinus Galiojančiu detalioju planu nustatytą J. Bobrovskio gatvės raudonųjų linijų plotį 10 metrų, bei nesant galimybės platinti dėl šiauriau Planuojamos teritorijos abipus gatvės susiformavusio užstatymo, gatvė priskiriama Ds kategorijai, siūloma pastarojoje gatvėje numatyti vienpusį eismą, taip paliekant daugiau vietos pėsčiųjų susisiekimui. Įvertinus netoli esančią D kategorijos Ramintos gatvę bei jungtį su ja, toks eismo organizavimas neturėtų sukelti nepatogumų vietiniams gyventojams, kaip tik padidintų saugumą. Nors Bendrajame plane buvo sumažinta planuojamos gatvės Nr. 1 svarba, detaliojo plano koregavimu ji paliekama kaip D kategorijos Planuojamos teritorijos šiaurinio kvartalo vidinė gatvė.

**Gatvė Nr. 1** – D kategorijos pagalbinė gatvė, skirta srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų. Detalioju planu siūloma gatvei nustatyti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atitinkančius parametrus - normatyvinį 12 m pločio koridorių.

Iki pavienių sklypų ir jų grupių planuojamas 5,5 m pločio privažiavimas – sklypas Nr. 71. Akligatvyje numatoma 12x12 m apsisukimo aikštelė.

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“. 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.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	7	15

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, Kvartale bei greta jo dviračių takų tinklo plėtros iki 2020 m. nenumatoma. Šalia visų gatvių planuojami pėsčiųjų takai, šalia planuojamų Smalinės ir planuojamos gatvės Nr. 2 – dviračių takai. Likusiose gatvėse ar privažiuoimuose dviratininkų eismas organizuojamas bendru srautu.

Žemės sklypus ir (ar) jų dalis, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

### 2.3. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvartų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Lauko gaisrų gesinimo poreikiui planuojami antžeminiai gaisriniai hidrantai ant planuojamo žiedinio vandentiekio tinklo numatant ne daugiau kaip 1 hidrantą ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 1-oji komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2, kuri yra apie 5.2 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

### 2.4. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Kvartalo yra nutiesti centralizuoti žemos ir aukštos įtampos elektros kabeliai, dujotiekio ir viešųjų elektroninių ryšių tinklai. Kvartalą kerta 10kV elektros įtampos oro linija. Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į konkurencinę aprūpinimo šiluma zoną Nr. 320. Įvertinus nuo Kvartalo nutolusius centralizuoto šilumos tiekimo tinklus, šiuo planavimo etapu Kvartale numatomas individualus šilumos tiekimo pastatams būdas: kūrenant gamtines dujas, naudojant elektros energiją vartojančius ar alternatyvius šilumos gamybos įrenginius. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

#### 2.4.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų J. Bretkūno g. (šulinio Nr. 151) juos sužiedinant su esamais d315 mm vandentiekio tinklais Smalinės g. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.2. Buitinės nuotekos

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į esamą d600 mm nuotekų kolektorių Smalinės g. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į Smalinės g. esamą d800 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	8	15

išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.4. Elektros energijos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje formuojamų sklypų pajungimas numatomas nuo Smalinės g. esančios MT-2368 planuojant 0.4 kV elektros skirstomuosius tinklus. Techninio projekto rengimo metu nustačius būtinybę esamos transformatorinės MT-2368 pakeitimui į didesnio gabarito transformatorinę tikslinga tam tikslui suformuoti žemės sklypą bei nustatyti reikalingus servitutus. Planuojamą teritoriją kertanti 10 kV įtampos elektros oro linija tarp atramų Nr. 300/60 ir Nr. 300/63 kabeliuojama, kabelį klojant tam tikslui planuojamuose servitutuose. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.5. Dujų tekimas

Planuojamos teritorijos formuojamų sklypų pajungimas numatomas nuo prie Smalinės ir Karaliaučiaus gatvių sankirtos esančio vidutinio slėgio dujotiekio. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus dujų poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.6. Gatvių apšvietimas

Planuojamoje teritorijoje esančioje Smalinės g., kituose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose planuojami gatvių apšvietimo tinklai, kurie numatomi pajungti nuo Smalinės g. esančios MT-2368. Rengiant Planuojamoje teritorijoje esančių suplanuotų gatvių, jų atkarpų techninį turi būti patikslintos gatvių apšvietimo tinklų paklojimo vietos, tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.7. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo J. Bobrovskio g. esančių elektroninių ryšių tinklų. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektroninių ryšių tinklų poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 3. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-17 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246070 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Detaliojo plano sprendinių Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtos gamtinio karkaso teritorijos. Bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos pietvakarinėje ir centrinėje dalyse nustatyta gamtinio karkaso teritorija - vietinės svarbos vidinio stabilizavimo arealas. Dalyje šios teritorijos identifikuoti gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – natūralūs ir maži pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Planuojamos teritorijos natūralus reljefas pažeistas, teritoriją pritaikant siurblinės statiniais įrengti buvo suformuota dirbtinė kalvelė. Šioje teritorijoje statiniai, kaip ir kalvelė, buvo pastatyti dar sovietmečiu, dabar nėra naudojami, Nekilnojamojo turto registre nėra registruoti. Kadangi ši kalvelė nėra natūraliai ar pusiau natūraliai susiformavus, jai nėra taikomi Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte išdėstyti reikalavimai, ir kalvelės šlaitų nuolydžiai nebuvo analizuoti. Esami šlaitai, jų grafinė analizė pateikta rengiamo detaliojo plano koregavimo Teritorijos šlaitų analizės, pjūvių schemoje.

Atsižvelgiant į Bendrojo plano šlaitų apsaugos reikalavimus ir įvertinus esamą šlaitų nuolydį esamos būklės analizėje buvo atlikta Planuojamos teritorijos reljefo ir jame esamų šlaitų analizė pasitelkiant stambesnio mastelio topo grafinį planą (mastelis 1:500). Analizuojamose vietose nustatytas reikšmingesni šlaitai, vietomis viršijantys 10° ir didesnį nuolydį, tačiau pats šlaito dydis nėra didesnis nei 6 metrai, vientiso šlaito masivas nėra didesnis nei 1 ha, dėl ko detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nėra prievolės taikyti Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte išdėstytų reikalavimų.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	9	15

Planuojamos teritorijos dalyje Bendruoju planu identifikuoti geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – sausaslėniai, kuriems taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas:

- neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai (sklypai Nr. 68, 43, 42);

- esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos;

- analizuojamoje sausaslėnių teritorijoje upelio nėra – planuojamai teritorijai negalioja užstatymo apribojimas, taikomas prie upelio kranto linijos (sklypai Nr. 6, 7, 8, 9, 11, 65, 66, 67).

Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „*Gamtinio karkaso nuostatų*“ 11 p. reikalavimais, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Įgyvendinant Nuostatų 11 p. reikalavimus, Detaliojo plano sprendiniais planuojamiems sklypams nustatomas užstatymo tankis - ≤ 30 proc. sklypo ploto.

Priklausomųjų želdynų norma planuojamuose sklypuose nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo redakcija (toliau – Aprašas). Priklausomųjų želdynų norma sklypuose nustatoma pagal sklypo naudojimo būdą: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms – ≥ 25% nuo sklypo ploto. Planuojamuose susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypuose priklausomųjų želdynų norma nenustatoma, susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Siekiant stiprinti ekologinį gamtinio karkaso potencialą, vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (tame tarpe – požeminis).

Planuojamos teritorijos ribose auga sodinti ar/ ir savaiminiai krūmynai. Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose, neskaitant gyvenamuosiuose sklypuose tikslingai pasodintų augančių medžių, inventorizuojamų medžių nėra.

#### 4. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-18 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246239, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimais planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Teritorijoje planuojama netarši gyvenamoji aplinka su želdynų teritorija.

- punkto Nr. 2 reikalavimais planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų miesto sistemų; paviršinės nuotekos bus tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Inžinerinių tinklų statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

- punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojamiems gyvenamosios paskirties pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos atitinkamai pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 18 ir 19 punktų reikalavimus ir pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Techninio projekto stadijoje,

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	10	15

konkretizuojant pastatų išdėstymą ir parametrus, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

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 reikalavimais“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimais“. Dalyje planuojamų sklypų galimas vienbutis blokuotas užstatymas, numatant galimybę pastatus blokuoti ant sklypo ribos.

- punkto Nr. 4 reikalavimai planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje nėra radiotechninių objektų.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojamas automobilių parkavimo būdas – antžeminis, numatant automobilių stovėjimo vietas/ aikšteles planuojamų sklypų ribose. Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų bus išlaikyti reglamentuoti atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

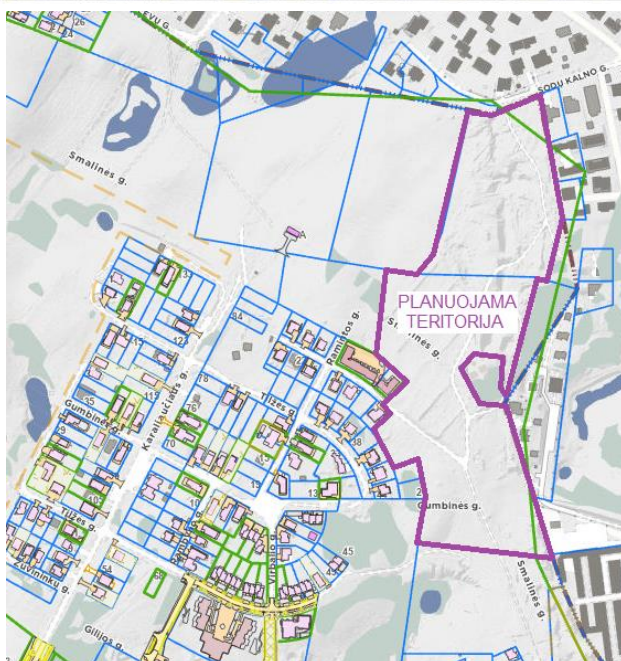
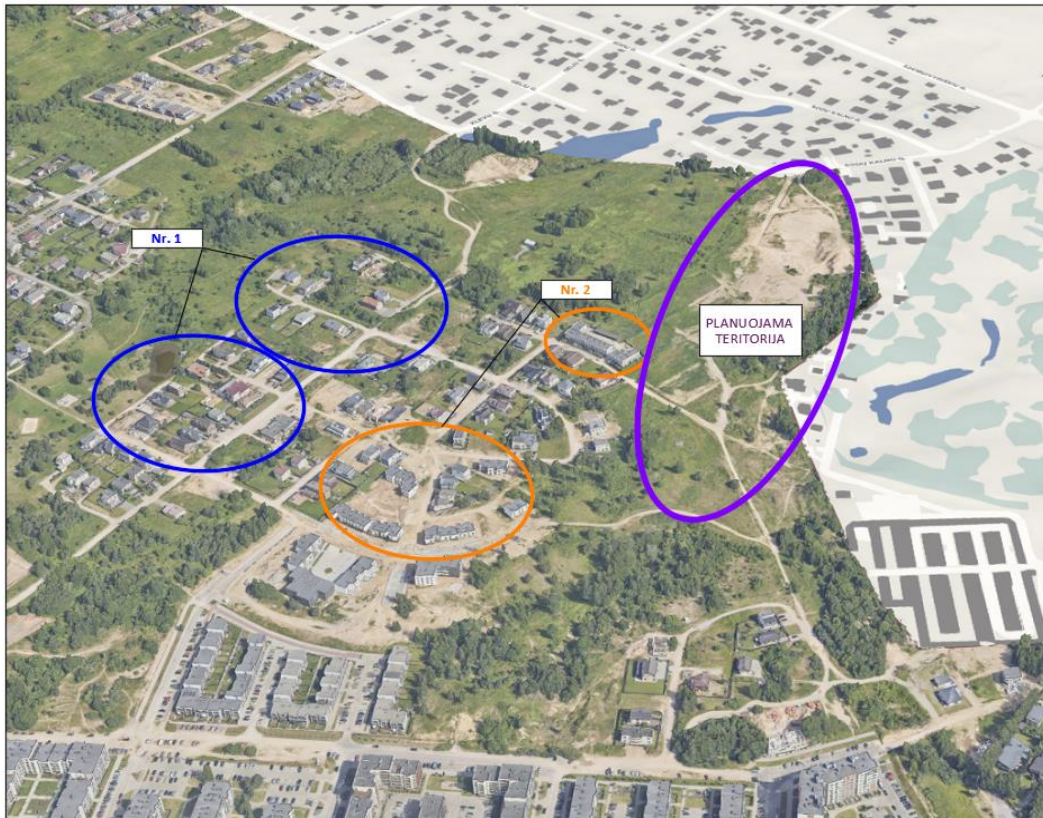
- punkto Nr. 6 reikalavimai. Detaliuoju planu planuojami 60 nauji vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypai. Artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos yra prie J. Bretkūno g., už apie 500 m nuo Planuojamos teritorijos, bei prie Parko g., už apie 350 m nuo Planuojamos teritorijos. Artimiausia mokyklinio ugdymo įstaiga yra prie Vydūno g., už apie 1100 m nuo Planuojamos teritorijos. Pagal planavimo darbų programą detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, Planuojamoje teritorijoje ikimokyklinių ir mokyklinių ugdymo įstaigų neplanuojama. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, Pilaitės seniūnijos šiaurės rytinėje dalyje planuojamos 3 ikimokyklinio ugdymo ir 1 mokyklinio ugdymo įstaigos, viena kurių numatyta netoli nuo Planuojamos teritorijos, greta Tilžės gatvės (Bendruoju planu suplanuota specializuotų kompleksų funkcinė zona Nr. ZUJ-9-2 su joje numatyta vaikų darželio statyba).

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	11	15

#### 4. TERITORIJOS IR JOS GRETIMYBIŲ URBANISTINIO KONTEKSTO ANALIZĖ

##### 4.1. Urbanistinis kontekstas.

Remiantis Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapiu, ortofotografinių žemėlapių ir 3D Vilnius duomenimis „Pietinėje“ teritorijoje pagal vyraujančią naujai kvartaluose/ sklypuose formuojamo užstatymo tipologiją – gyvenamosios paskirties pastatų ir erdvių išdėstymo struktūras - išskirtinos dvi teritorijos dalys: Nr. 1 - atskirai išdėstytų sodybinio/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - vakariau nuo planuojamos teritorijos ir Nr. 2 – mišraus užstatymo, kurį sudaro vienbutis blokuotas užstatymas su vienbučių ir dvibučių pastatų grupėmis – arčiau planuojamos teritorijos (žr. 1 pav.).



1 pav. Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu fragmentas, 2024 m.- parengti ir rengiami TPD ir FPP, išduoti leidimai statyti;

<https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas>

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	12	15

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 31.2 punktu, vienbutis blokuotas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų sublokuoti trys ir daugiau vienbučiai gyvenamieji pastatai statomi atskiruose žemės sklypuose ar viename žemės sklype, išskiriant (arba ne) bendro naudojimo sklypo dalį. Teritorijos Nr. 2 rytinėje dalyje užduota naujos urbanistinės plėtros kryptis – suformuotas gyvenamasis kvartalas (žr. 2 pav.), kuriame sukomponuotos besiblokuojančių 2-jų aukštų vienbučių gyvenamųjų namų eilės, formuojančios Tilžės gatvės ir šiaurinio privažiavimo išklotines, su atskirai išdėstytais 1-2 aukštų vienbučiais ir dvibučiais pastatais.



2 pav. 3D Vilnius realaus vaizdo modelis; <https://3d.vilnius.lt/scenos/realaus-vaizdo-3d-modelis>

Detaliojo plano sprendiniais nustatomas papildomas vienbutis blokuotas užstatymo tipas atitinka ir pratęsia teritorijoje Nr. 2 pradėtą formuoti planinę-urbanistinę struktūrą: planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo sklypai, dalyje planuojamos teritorijos numatant galimybę vienbučius gyvenamuosius pastatus blokuoti; formuojami susisiekimo koridoriai – vidinės kvartalo gatvės, kurių išklotinės stiprinamos blokuotu užstatymu.

Bendrojo plano aiškinamojo rašto „Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 6 lentelės „Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP“ 5 dalyje pateiktas planuojamai teritorijai reglamentuoto vienbučio ir dvibučio užstatymo (vd) apibrėžimas: ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Pagal pateiktą apibrėžimą *vienbutis ir dvibutis užstatymo tipas negali būti taikomas negyvenamosios paskirties pastatų išdėstymui.*

Vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamento 19 p., „BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais“

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	13	15



2 pav. Nagrinėjamos teritorijos planuojamo užstatymo struktūra

#### 4.2. Detaliojo plano sprendinių integralumas ir poveikis miestovaizdžiui.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	14	15

Vilniaus miesto bendroju planu iškeltas vienas svarbiausių miesto erdvinės struktūros tobulinimo tikslų – „<planuoti racionalų Vilniaus miesto žemės naudojimą gyvenamajai statybai, atsižvelgiant į prognozuojamas demografines tendencijas ir jų sąlygojamą naujo gyvenamojo būsto poreikio kaitą>“ (žr. BP sprendinių aiškinamąjį raštą). Viena iš nustatytų priemonių šiam tikslui įgyvendinti - pirmenybę skirti vidinei miesto plėtrai. Todėl „nustatant konkrečių miesto teritorijų (rajonų ir kvartalų) sprendinius siekta:

- *suformuoti potencialą vidinei miesto plėtrai, konvertuojant apleistas bei neefektyviai naudojamas teritorijas. <...>*

- *Suformuoti optimalią (vertinant ekonominiu, ekologiniu bei socialiniu aspektais) urbanistinę struktūrą, išsaugoti vertinguosius miesto ir jo atskirų dalių savitumo bruožus. <...>*

Bendrojo plano sprendinių paaiškinamoje medžiagoje taip pat konstatuota, kad „Vilniaus miesto plėtros potencialą kuria ne gyventojų skaičiaus didėjimas, bet gyvenimo kokybės augimas“.

Detaliojo plano sprendiniais suplanuoti vertinant šiuos aspektus:

- *formuojami mažaukštės statybos kvartalai: užstatymo parametrais, erdvinėmis – tūrinėmis struktūromis atitinkantys aplinkinį urbanistinį kontekstą ir urbanistinės struktūros rekonstravimo principus – išlaikant vietovei būdingus požymius;*

- *planuojamos statinių statybos zonos ir užstatymo rodikliai, nustatomi taikant gamtinio karkaso stiprinimo priemones ir neviršijant urbanistiniam kontekstui būdingo aukščio, tankio ir intensyvumo rodiklių, nedarant neigiamo poveikio miestovaizdžiui;*

- *įvertinus aplinkoje esančius šiaurinės Pilaitės gyvenvietės užstatymo ir viešųjų bei privačių erdvių formavimo principus nustatomi papildomi „vienbučio blokuoto“ užstatymo tipai; vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 punkto tekstiniu reglamentu.*

Planuojama optimali ir vietos identitetą atitinkanti integrali urbanistinė struktūra, atliepanti Vilniaus miesto gyventojų poreikius gyventi gamtiškų teritorijų kaimynystėje, kokybiškoje bei išvystytoje (susisiekimo, inžinerinės, socialinės infrastruktūros požiūriais) aplinkoje.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina vietovės išvystymo integralumą: atitinka kontekstui būdingus tūrinio - erdvinio formavimo principus, užstatymo tipus, mastelį; užtikrina optimalius susisiekimo tinklo parametrus, todėl prognozuojamas ilgalaikis teigiamas poveikis vietovės urbanistinei kokybei.

Šaltiniai:

<https://erdvinis.vilnius.lt/>

<https://3d.vilnius.lt/>

<https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas>

<https://www.geoportal.lt/map/#>

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	15	15