

**APIE 3,15 HA TERITORIJOS PRIE PIKUTIŠKIŲ IR
Ž. PUSJĖ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PLANAVIMO PAGRINDAS. DETALIUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS :

1. Lietuvos Respublikos (LR) įstatymais, normatyviniais statybos techniniais dokumentais, bei kitais dokumentais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą, statinių projektavimą ir statybą, tame tarpe:

- 1.1. LR teritorijų planavimo įstatymas;
- 1.2. LR žemės įstatymas ;
- 1.3. LR miškų įstatymas ;
- 1.4. LR statybos įstatymas ;
- 1.5. LR saugomų teritorijų įstatymas ;
- 1.6. LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- 1.7. LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės“ , patvirtintos LR aplinkos ministro 2014- 01-02 įsakymu Nr. D1-8 (*Suvestinė redakcija nuo 2022-02-11*) ;
- 1.8. „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“, patvirtinti LR Vyriausybės 1996 -09-18 nutarimu Nr.1079 (*suvestinė redakcija nuo 2022-03-15*) ;
- 1.9. „Teritorijų planavimo normos „ , patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 ;
- 1.10. „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“ , patvirtintas LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007 Nr. 137-5624 ;
- 1.11. „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ , patvirtintas LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 ;
- 1.12. „Nuotekų tvarkymo reglamentas“ , patvirtintas LR aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymu Nr. D1-236 ;
- 1.13. „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas„ , patvirtintas LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 ;
- 1.14. „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ patvirtintos LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013- 12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 ;
- 1.15. „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, patvirtinti PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr.1-338 ;
- 1.16. „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ , patvirtintos PAGD prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 , redakcija, patvirtinta PAGD prie VRM direktoriaus 2011-04-20 įsakymu Nr. 1-138 ;

2. Bendraisiais planais :

- 2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 d. sprendimu Nr.1-972;

3. Planavimo pagrindo dokumentais :

- 3.1. Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas DĖL LEIDIMO INICIJUOTI APIE 3,15 HA TERITORIJOS PRIE PIKUTIŠKIŲ IR Ž. PUSJĖ GATVIŲ DETALIOJO PLANO RENGIMĄ PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU 2021-12-21 įsakymas Nr. A30-4246/21
- 3.2. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti 2021-12-06 Nr. A30-3988_21
- 3.3. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2022-03-22 Nr. A615- /21
- 3.4. Projektavimo darbų sutartis 2022-06-16 NR. AA-22-06-16;

4. Teritorijų planavimo sąlygomis :

- 4.1. Vilniaus miesto savivaldybės administracija Nr. 2022-08-04, Nr.: REG236148;
- 4.2. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-08-04, Nr.: REG236095;
- 4.3. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-08-04 Nr. REG236172;

- 4.4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-08 Nr. REG236447;
- 4.5. Aplinkos apsaugos agentūra 2022-08-09 Nr. REG236770;
- 4.6. Telia Lietuva, AB 2022-08-11 Nr. REG237091;
- 4.7. Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" 2022-08-17, Nr.: REG237730.

II. PLANAVIMO PROCESAS

1. **Teritorijų planavimo dokumento lygmuo** : vietovės ;
2. **Teritorijų planavimo dokumento rūšis** : detalusis planas ;
Planavimo tikslai ir uždaviniai : Atlikti apie 3,15 (trijų ir penkiolikos šimtųjų) ha teritorijos prie Pikutiškių ir Ž. Pusjė gatvių detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Pikutiškių g. 35 (kadastro Nr.0101/0171:1517), Pikutiškių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0171:1819) ir Pikutiškių g. 39 (kadastro Nr.0101/0171:1833), Ž. Pusjė g. 2 (kadastro Nr. 0101/0171:2024), Ž. Pusjė g. 2A (kadastro Nr. 0101/0171:2023), Ž. Pusjė g. 2B (kadastro Nr. 0101/0171:2020), Ž. Pusjė g. 2C (kadastro Nr. 0101/0171:2021), Ž. Pusjė g. 2D (kadastro Nr. 0101/0171:2022), Ž. Pusjė g. 4 (kadastro Nr. 0101/0171:2019), Ž. Pusjė g. 4A (kadastro Nr. 0101/0171:1821), Ž. Pusjė g. 6 (kadastro Nr. 0101/0171:1519), Ž. Pusjė g. 6A (kadastro Nr. 0101/0171:1182), Ž. Pusjė g. 8 (kadastro Nr. 0101/0171:1020), Ž. Pusjė g. 8A (kadastro Nr. 0101/0171:922), Ž. Pusjė g. 8B (kadastro Nr. 0101/0171:777), Ž. Pusjė g. 10 (kadastro Nr. 0101/0171:1019), Ž. Pusjė g. 10A (kadastro Nr. 0101/0171:921), Ž. Pusjė g. 12 (kadastro Nr. 0101/0171:1518), Ž. Pusjė g. 12A (kadastro Nr. 0101/0171:1181), Ž. Pusjė g. 14 (kadastro Nr. 0101/0171:2017), Ž. Pusjė g. 14A (kadastro Nr. 101/0171:2016), Ž. Pusjė g. 14B (kadastro Nr. 0101/0171:1820), Ž. Pusjė g. 16 (kadastro Nr. 0101/0171:2018), Ž. Pusjė g. 18 (kadastro Nr. 0101/0171:1180), Ž. Pusjė g. 18A (kadastro Nr. 0101/0171:1018), Ž. Pusjė g. 18B (kadastro Nr. 0101/0171:919), kurio tikslas: performuoti sklypų ribas ir nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
3. **Teritorijų planavimo proceso organizatorius** : Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, LT-09601, Vilnius ;
4. **Teritorijų planavimo proceso iniciatoriai** : juridiniai ir fiziniai asmenys.
5. **Papildomi planavimo uždaviniai**: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su
6. gretimomis teritorijomis. Siūloma neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų
7. **Papildomi reglamentai**: nenustatomi.
8. **Tyrimai ir galimybių studijos**: neatliekamos.
9. **SPAV reikalingumas**: nereikalingas.
10. **Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti**: nereikalingas.
11. **Detaliojo planavimo etapai**: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
12. **Detaliojo plano koncepcijos rengimas**: nerengiama.
13. **Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas**: nereikalingas.
14. **Viešumo užtikrinimas**: detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir iniciatorius.
15. **Planavimo terminai**: nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.
16. **Derinimo procedūra**: detalųjį planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

III. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.

1. **Žemės sklypo vieta, adresas** :
Pikutiškių g. 35 (kadastro Nr.0101/0171:1517),
Pikutiškių g. 37 (kadastro Nr.0101/0171:1819)
Pikutiškių g. 39 (kadastro Nr.0101/0171:1833),
Ž. Pusjė g. 2 (kadastro Nr.0101/0171:2024),
Ž. Pusjė g. 2A (kadastro Nr. 0101/0171:2023),
Ž. Pusjė g. 2B (kadastro Nr.0101/0171:2020),
Ž. Pusjė g. 2C (kadastro Nr. 0101/0171:2021),
Ž. Pusjė g. 2D (kadastro Nr.0101/0171:2022),
Ž. Pusjė g. 4 (kadastro Nr. 0101/0171:2019),
Ž. Pusjė g. 4A (kadastro Nr.0101/0171:1821),

Ž. Pusjė g. 6 (kadastr. Nr. 0101/0171:1519),
 Ž. Pusjė g. 6A (kadastr. Nr. 0101/0171:1182),
 Ž. Pusjė g. 8 (kadastr. Nr. 0101/0171:1020),
 Ž. Pusjė g. 8A (kadastr. Nr. 0101/0171:922),
 Ž. Pusjė g. 8B (kadastr. Nr. 0101/0171:777),
 Ž. Pusjė g. 10 (kadastr. Nr. 0101/0171:1019),
 Ž. Pusjė g. 10A (kadastr. Nr. 0101/0171:921),
 Ž. Pusjė g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0171:1518),
 Ž. Pusjė g. 12A (kadastr. Nr. 0101/0171:1181),
 Ž. Pusjė g. 14 (kadastr. Nr. 0101/0171:2017),
 Ž. Pusjė g. 14A (kadastr. Nr. 0101/0171:2016),
 Ž. Pusjė g. 14B (kadastr. Nr. 0101/0171:1820),
 Ž. Pusjė g. 16 (kadastr. Nr. 0101/0171:2018),
 Ž. Pusjė g. 18 (kadastr. Nr. 0101/0171:1180),
 Ž. Pusjė g. 18A (kadastr. Nr. 0101/0171:1018),
 Ž. Pusjė g. 18B (kadastr. Nr. 0101/0171:919),

2. Nuosavybė :

žemės sklypai priklauso nuosavybės teise juridiniams ir fiziniams asmenims

3. Žemės sklypų esama paskirtis / naudojimo būdas :

Kita / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ;

4. Gretimybės :

Planuojami žemės sklypai ribojasi su Ž. Pusjė g., Pikutiškių g. , perspektyvine V. Smakausko g. bei žemės sklypu, kuris skiria planuojamą teritoriją nuo Tarandės g.

5. Statiniai :

Žemės sklypuose nėra jokių pastatų ir inžinerinių statinių , išskyrus antžeminę elektros energijos transformatorinės pastotę, požeminius elektros energijos tiekimo kabelius ir požeminį elektrinio ryšio kabelį.

Planuojamos teritorijos ribos taip pat apima Ž. Pusjė g. atkarpą tarp Pikutiškių g. ir Tarandės g. , kurioje yra įrengta gatvės važiuojamoji dalis, danga – asfaltas, taip pat įrengti miesto komunaliniai inžineriniai tinklai. Visi aprašyti esami statiniai ir įrenginiai matomi teritorijos topografinėje nuotraukoje (brėžinys). Pėsčiųjų ir/ar dviračių takų nėra.

6. **Vandens telkiniai :** planuojamoje teritorijoje nėra jokių vandens telkinių .

7. Želdiniai .

7.1. Planuojamų sklypų teritorijoje auga:

Medžio rūšis	Medžių skaičius, vnt.	Medžio kamieno skersmuo 1,3 m aukštyje, cm
pušis	27	10 – 38
eglė	1	16
maumedis	3	16 – 20
gluosnis	1	51
drebulė	1	59
blindė	3	7-16

7.2 Ne sklypų teritorijoje auga:

Medžio rūšis	Medžių skaičius, vnt.	Medžio kamieno skersmuo 1,3 m aukštyje, cm
pušis	19	10 – 38
eglė	1	14
maumedis	3	21-24
blindė	1	25
beržas	1	24

8. Higieninė ir ekologinė situacija :

Sklypų teritorijos sanitarinė ir ekologinė situacija yra normali. Sklypuose nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų.

9. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga:

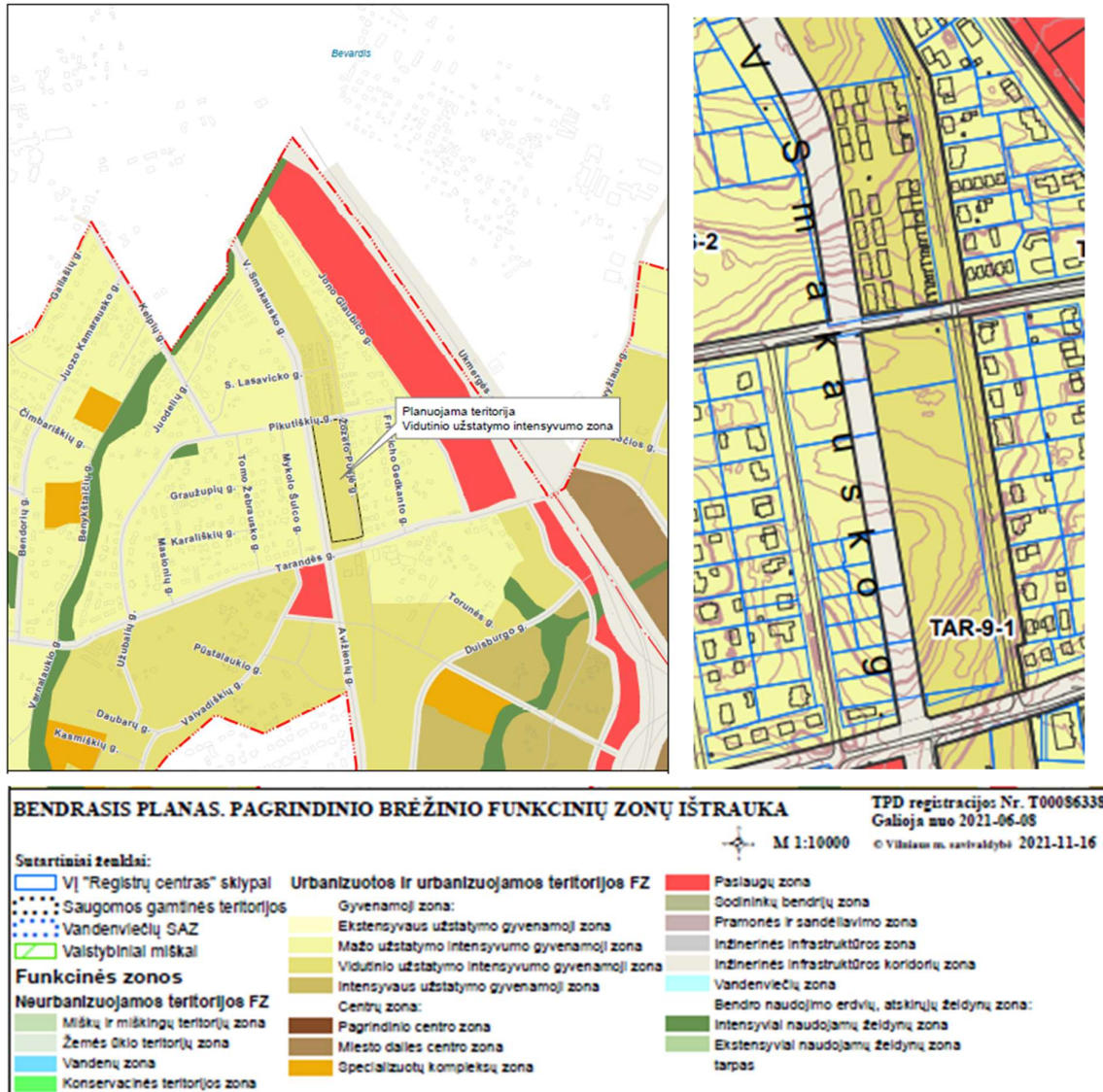
sklypuose nėra kultūros paveldo objektų. Sklypai nepatenka į jokiais kultūros paveldo objektų ar kultūros paveldo vietovių teritorijas.

10. **Saugomos teritorijos:** sklypai nepatenka į jokias valstybės saugomas teritorijas.
11. **Apsauginės ir sanitarinės zonos :** sklypai nepatenka į jokias sanitarines zonas. Sklypai nepatenka į jokias gamtinių objektų apsaugines zonas. Dalis sklypų patenka į esamų miesto komunalinių inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonas.

III. RYŠYS SU AUKŠTESNIO LYGMENS GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai, privalomi planuojamai teritorijai :

1. Pagrindinio brėžinio „spr04 FAB-PAS-01 m10000 – 2020-02-04“ ištrauka:



- Funkcinės zona: TAR-9-1;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GG;GM;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;G2;K;V;R;B;I2;E;
- Funkcinės zonos plotas, ha: 3,6;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): 3;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 3;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12m;
- Užstatymo tipas: pr_u;pr_a; mv;vd;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8;

- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²: 200;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 500



2. Tekstiniai reglamentai :

- a) Nr. 32. „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus“.

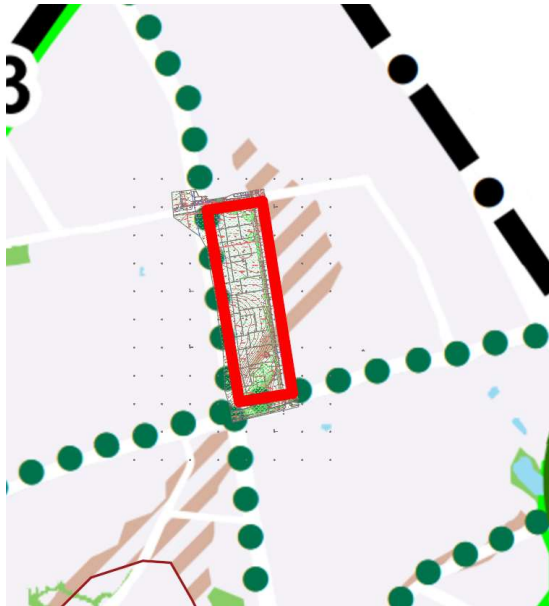
Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI














-  Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
-  Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Gamtinio karkaso schema:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

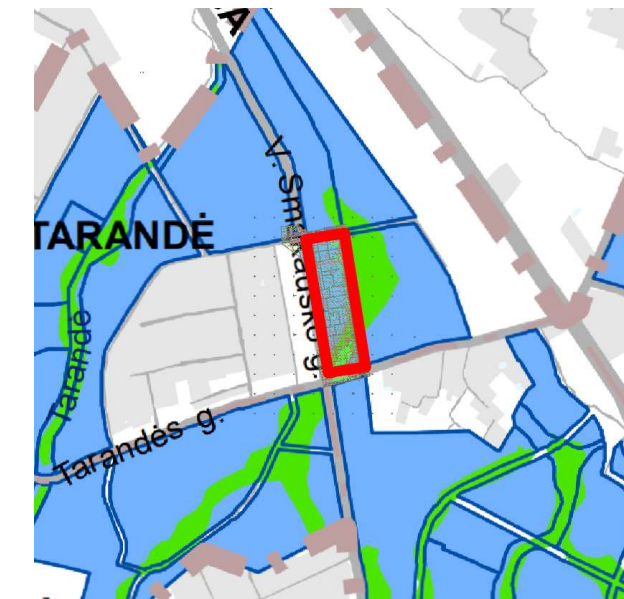
-  Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
-  Vidinio stabilizavimo arealai
 -  Regioniniai
 -  Mikroregioniniai
 -  Rajoniniai
 -  Vietiniai
-  Migracijos koridoriai
 -  Nacionaliniai
 -  Regioniniai
 -  Rajoniniai
 -  Vietiniai
-  Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
-  Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba. Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai: šlaitai, pelkinės lygumos, glaciokarstinės dubės. Minėti geomorfologiniai elementai – labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnio mastelio brėžinys: *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)*

Į planuojamų žemės sklypų teritoriją bendrai patenka gamtinio karkaso sudedamoji dalis – „vietiniai migracijos koridoriai“, kurio plotas – 4823,0 kv.m. Gamtinio karkaso teritorijos geoekologinis potencialas žymimas, kaip „Pažeistas“.

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

Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

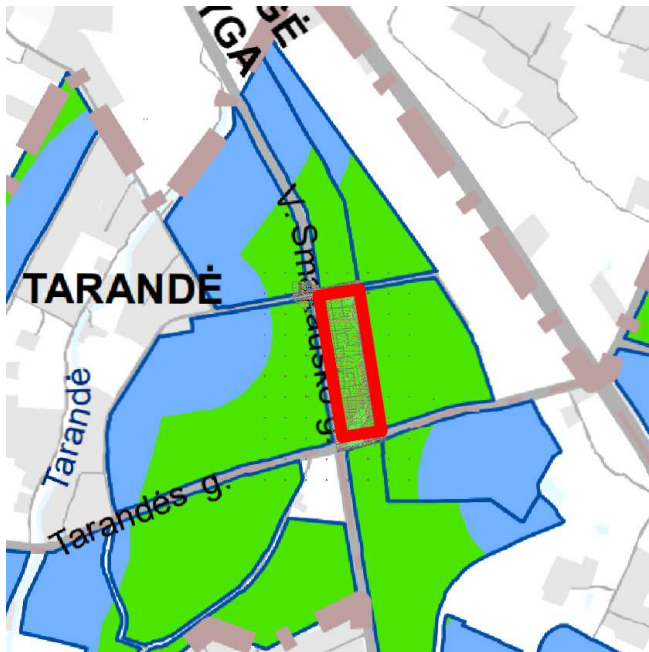
Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės
- PS** Paslėnio šlaitai
- TS** Tarpterasiniai šlaitai
- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, už miesto ribų

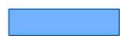
Į planuojamų žemės sklypų teritoriją bendrai patenka gamtinio karkaso sudedamoji dalis , geomorfologinis elementas – “sausaslėniai”, kurio plotas – 4823,0 kv.m. Sausaslėnio teritorijoje nėra upelių ar kitų paviršinių vandens telkinių.

c) Nr. 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“.

Schema :










SUTARTINIAI ŽENKLAI

 Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), 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

 Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

Želdynų pasiekiamumo 200m/300m schema :



-  Vilniaus miesto riba
-  Mikrorajonų ribos
-  Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
-  Intensyviai naudojami želdynai
-  Kapinės
-  Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
-  Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*

*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:

- iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;
- iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui.

Želėnų pasiekiamumo 800m schema :



- Vilniaus miesto riba
- Mikrorajonų ribos
- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai, ne mažesni nei 5 ha
- Intensyviai naudojami želdynai, ne mažesni nei 5 ha
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona
- Žaliojo ploto apkrova, atitinkanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais (8 kv.m/gyv.) normą, arba parodanti šios normos viršijimą
- Žaliojo ploto apkrova, parodanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais trūkumą

IV. SPRENDINIAI

1. Bendra informacija :

Detalioju planu bendra žemės sklypų teritorija pertvarkoma į du žemės sklypus – esamos žemės sklypų ribos naikinamos ir suformuojami du nauji žemės sklypai. Ž. Pusjė gatvės atkarpa ties planuojama teritorija pertvarkoma patikslinant gatvės važiuojamosios dalies ribas bei nustatant žaliają juosta, pėsčiųjų taką ir dviračių taką vadovaujantis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“;
2. Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;
3. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ .

2. Žemės sklypams nustatomi naudojimo reglamentai :

Pastaba : visi teritorijos naudojimo reglamentai, apribojimai ir kt., yra pateikti brėžiniuose.

2.1. Visiems planuojamiems sklypams :

Teritorijos naudojimo tipas : Gyvenamoji teritorija (GG)

Sklypo paskirtis : „Kita“ ;

Sklypo naudojimo būdas : Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ;

Sklypo užstatymo tipas (klasifikacija pagal vilniaus miesto bendrąjį planą) :

a) mv - Miesto vilų

b) pr_a - Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)

2.1.1. Didžiausi leistini statybos rodikliai :

a) sklypo užstatymo intensyvumas (santykinis) : 0,80 ;

b) pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) : 12,00 ;

c) aukštų skaičius (vnt.) : 1 - 3*,

* - Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antrsoles ;

2.1.1. Dėl atskirųjų želdynų : teritorijoje neformuojami atskirieji želdynai nes jų numatyti nėra galimybės dėl didelio skaičiaus esamų nepriklausomų žemės sklypų savininkų bei planuojamų tarpusavyje susisiekiančių požeminių automobilių stovėjimo aikštelių, todėl , išpildant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr.39 reikalavimus, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinama 10 procentinių punktų.

2.2. Atskirai sklypui Nr. 1. :

2.2.1. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis procentais : 40 .

2.2.2. Mažiausia leistina priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto : 40 .

Pagrindimas : vadovaujantis dokumentu "Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas", patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 , šiam sklypui priimama 30 procentų priklausomųjų želdynų norma (plotas), tačiau, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr.39 reikalavimais, priklausomųjų želdynų norma padidinama 10 procentinių punktų (šio aiškinamojo rašto p. 2.1.2.) :

- $30 + 10 = 40 \text{ proc.}$

2.3. Atskirai sklypui Nr. 2. :

2.3.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – Gamtinio karkaso sudedamosioms dalims – taikomi "GAMTINIO KARKASO NUOSTATAI" reikalavimai (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624) reikalavimai ;

2.3.2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis procentais : 36 .

Pagrindimas : į naujai formuojamo žemės sklypo teritoriją patenka gamtinio karkaso sudedamosios dalys – "sausaslėnio zona" ir "vietiniai migracijos koridoriai", šių dalių teritorijos tarpusavyje sutampa, plotas – 4823,00 kv.m. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimas šiam teritorijų plotui priimamas didžiausias leistinas užstatymo tankis - 30 procentų.

Likusiai naujai formuojamo žemės sklypo teritorijai priimamas didžiausias leistinas užstatymo tankis - 40 procentų. Bendras visam naujai formuojamam žemės sklypui didžiausias leistinas užstatymo tankis nustatomas suskaičiuojant šių rodiklių aritmetinį vidurkį :

- $4823,00 \text{ kv.m.} \times 0,30 = 1446,90 \text{ kv.m.}$
- $6515,00 \text{ kv.m.} \times 0,40 = 2606,00 \text{ kv.m.}$
- $1446,90 + 2606,00 = 4052,90 \text{ kv.m.}$
- $4052,90 / 11338,00 \sim 0,3574 \sim 36 \text{ proc.}$

2.3.3. Mažiausia leistina priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto : 44 .

Pagrindimas : į naujai formuojamo žemės sklypo teritoriją patenka gamtinio karkaso sudedamosios dalys – "sausaslėnio zona" ir "vietiniai migracijos koridoriai", šių dalių teritorijos tarpusavyje sutampa, plotas – 4823,00 kv.m., todėl, vadovaujantis Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimas šiai teritorijai priimama pradinė 40 procentų priklausomųjų želdynų norma (plotas) , kuri padidinama 10 procentinių punktų iki 50 procentų, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr.39 reikalavimais (šio aiškinamojo rašto p. 2.1.2.) .

Likusiai šio sklypo teritorijai atitinkamai priimama pradinė 30 procentų priklausomųjų želdynų norma (plotas), kuri padidinama 10 procentinių punktų (šio aiškinamojo rašto p. 2.1.2.) iki 40 procentų. Bendra visam šiam sklypui priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma suskaičiuojant šių rodiklių aritmetinį vidurkį :

- $4823,00 \text{ kv.m.} \times 0,50 = 2411,50 \text{ kv.m.}$
- $6515,00 \text{ kv.m.} \times 0,40 = 2606,00 \text{ kv.m.}$
- $2411,50 + 2606,00 = 5017,50 \text{ kv.m.}$
- $3883,70 / 11338,00 \sim 0,4425 \sim 44 \text{ proc.}$

3. Kiti sprendiniai:

Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai :

- 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 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.

Servitutai :

- Naikinami esantys tarnaujantys servitutai;
- Planuojami nauji tarnaujantys servitutai – inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribose.

Inžineriniai tinklai :

- Iškeliamas esamas ryšių kabelis už sklypo ribų;
- Koreguojama elektros energijos tiekimo aukštos įtampos požeminė linijos trasa;
- Keičiama transformatorinės pastotės vieta.

Automobilių patekimas į sklypus , stovėjimas :

- Automobilių patekimui į kiekvieną sklypą planuojama po tris įvažiavimus/išvažiavimus iš Ž. Pusjė gatvės. Brėžinyje pažymimos apytikrės vietos, tikslinamos statinių projektų rengimo metu.
- Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius turi tenkinti atitinkamų LR galiojančių normatyvinių statybos techninių dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Higiena, sveikatos apsauga :

- Planuojamas žemės sklypas nepatenka į jokias sanitarinės apsaugos zonas ar kitas apsaugos zonas . Planuojamame sklype jokia gamybinė ar kita tarši veikla nenumatoma. Privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas statomiems pastatams, taip pat ir gretimuose sklypuose. Trečiųjų šalių, suinteresuotos visuomenės interesai nepažeidžiami.

Gaisrinė sauga :

- Planuojamas užstatymas numatomas saugiu atstumu nuo aplinkinio užstatymo. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių bei technikos patekimas prie planuojamo užstatymo užtikrinamas iš Pikutiškių g. ir Ž. Pusjė g. Gaisrų lauko gesinimui vandens tiekimas numatomas iš esamų miesto vandentiekio tinklų, o esant reikalui bus numatomi atitinkamo tūrio vandens kaupimo rezervuarai gaisrų gesinimui.

Saugotini želdiniai:

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

Atliekų tvarkymas :

- Planuojamoje teritorijoje susidarys buitinės atliekos, kurios bus surenkamos į stacionarias šiukšliadėžes ir specialiu autotransportu nustatyta tvarka išgabenamos į sąvartyną. Visos planuojamame žemės sklype galimai susidarysiančios atliekos surenkamos , išvežamos ir tvarkomos LR teisės ir norminių dokumentų nustatyta tvarka.

V. Projektas atitinka Lietuvos Respublikos (LR) įstatymų, normatyvinių statybos techninių dokumentų bei kitų dokumentų, reglamentuojančių teritorijų planavimą, statinių projektavimą ir statybą, nuostatas ir nepažeidžia trečiųjų asmenų bei suinteresuotos visuomenės interesų.

Parengė PV (A1105) A. Ž . Parašas.