

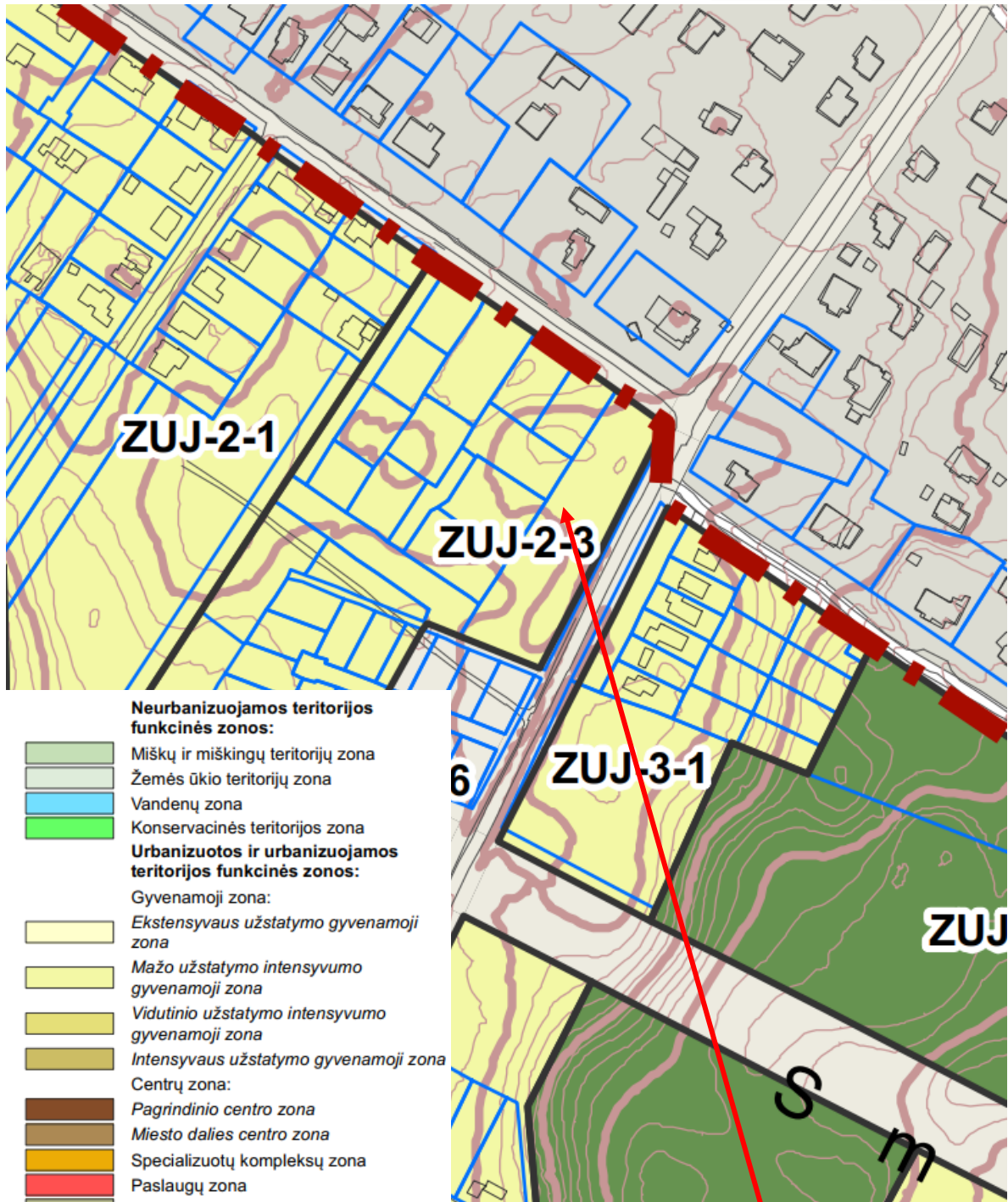
**PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO  
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:1510)  
INICIJAVIMO PAGRINDU  
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Teritorija yra suplanuota detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto tarybos 2000-03-01 sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“. Patvirtinto detaliojo plano registro Nr. T00055197.** Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniuose buvo suplanuotas kvartalas, skirtas miesto susiekimo koridoriams, mažaaukštei ir daugiaaukštei gyvenamajai statybai, komercinėms, visuomeninėms ir bendro naudojimo teritorijoms. Planuojamą teritoriją sudaro žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0167:1510), esantis Vilniaus m. sav., Zujūnų k.

Rengiant Detaliojo plano koregavimą, planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu planuojama parengti Vilniaus miesto tarybos 2000-03-01 sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype 0101/0167:1510): padalinti sklypą, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdus, tvarkymo ir naudojimo režimą ir teritorijos naudojimo reglamentus.

Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralūs apšvietimo reikalavimai.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 316 p. Sprendimą dėl detaliojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų priima planavimo organizatorius. Fiziniai, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti detalųjį planą, teikti pasiūlymus dėl jo finansavimo Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka. Šios nuostatos netaikomos taisant detaliojo plano technines klaidas ir (ar) koreguojant detalųjį planą Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nustatytu atveju. Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas 2021-12-31 priėmė sprendimą koreguoti Pilaitės šiaurinės dalies patvirtinto detaliojo plano sprendinius sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510).



- Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:**
-  Miškų ir miškingų teritorijų zona
  -  Žemės ūkio teritorijų zona
  -  Vandenų zona
  -  Konservacinės teritorijos zona
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:**
- Gyvenamoji zona:
-  Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
  -  Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
  -  Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
  -  Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Centrų zona:
-  Pagrindinio centro zona
  -  Miesto dalies centro zona
  -  Specializuotų kompleksų zona
  -  Paslaugų zona
  -  Sodininkų bendrijų zona
  -  Pramonės ir sandėliavimo zona
  -  Inžinerinės infrastruktūros zona
  -  Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
  -  Vandenviečių zona
- Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
-  Intensyviai naudojamų želdynų zona
  -  Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
-  Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba

Planuojama teritorija

1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Pagrindinis brėžinys

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu  
Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro. Nr. T00086338) sprendinius žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai tekstiniai reglamentai netaikomi.

Planuojamoje teritorijoje numatoma 25% sklypo skirti priklausomiesiems želdynams. Tokiu būdu teritorijoje bus išsaugoma sveika gyvenamoji aplinka. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra, tad įgyvendinus detaliojo plano koregavimo sprendinius, bus sukurta jauki ir saugi gyvenamoji aplinka, pagerės kraštovaizdžio kokybė.

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra įrengtų ar suplanuotų įrengti dviračių takų. Pėsčiųjų takai numatyti įrengti esamose planuojamą ir nagrinėjamą teritoriją ribojančiose gatvėse.

## **Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai**

### **Planuojamo sklypo Nr. 1:**

Plotas - 1024 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas* – techninės infrastruktūros koridorius (TK);

*Žemės naudojimo paskirtis* - kitos paskirties žemė (KT);

*Žemės naudojimo būdas* – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Pastatų aukštų skaičius - ;

Užstatymo tipas – ;

Sklype gali būti tiesiami keliai, inžineriniai tinklai;

Maksimali statinio altitudė –;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Apželdinamas plotas -;

### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

### **Žemės sklype planuojami servitutai:**

*S1 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.1024 ha) – tarnaujantis (215), S1 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,1024 ha) – tarnaujantis (222);*

### **Planuojamo sklypo Nr. 2:**

Plotas - 400 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

*Žemės naudojimo paskirtis* - kitos paskirties žemė (KT);

*Žemės naudojimo būdas* - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).

Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 180,00;

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;  
Užstatymo tankis -  $\leq 40\%$ ;  
Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,40$ ;  
Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

**Planuojamo sklypo Nr. 3:**

Plotas - 572 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

*Žemės naudojimo paskirtis* - kitos paskirties žemė (KT);

*Žemės naudojimo būdas* - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius -  $\leq 2$  aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).

Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė –  $\leq 180,00$ ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;

Užstatymo tankis -  $\leq 35\%$ ;

Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,40$ ;

Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S3 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0165 ha) – tarnaujantis (215), S3 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0165 ha) – tarnaujantis (222);*

*S4, S5, S6, S7, S8 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218).*

**Planuojamo sklypo Nr. 4:**

Plotas - 584 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

*Žemės naudojimo paskirtis* - kitos paskirties žemė (KT);

*Žemės naudojimo būdas* - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius -  $\leq 2$  aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).

Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Maksimali statinio altitudė –  $\leq 180,00$ ;  
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;  
Užstatymo tankis -  $\leq 35\%$ ;  
Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,40$ ;  
Apželdinamas plotas -  $\geq 25 \%$ ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S4 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0096 ha) – tarnaujantis (215), S4 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0096 ha) – tarnaujantis (222);*

*S3, S5, S6, S7, S8 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218).*

**Planuojamo sklypo Nr. 5:**

Plotas - 557 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);*

*Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);*

*Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);*

*Pastatų aukštų skaičius -  $\leq 2$  aukštai;*

*Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).*

*Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;*

*Maksimali statinio altitudė –  $\leq 180,00$ ;*

*Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;*

*Užstatymo tankis -  $\leq 36\%$ ;*

*Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,40$ ;*

*Apželdinamas plotas -  $\geq 25 \%$ ;*

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S5 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0096 ha) – tarnaujantis (215), S5 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0096 ha) – tarnaujantis (222);*

*S3, S4, S6, S7, S8 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218).*

**Planuojamo sklypo Nr. 6:**

Plotas - 529 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);*

*Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);*

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);  
 Pastatų aukštų skaičius -  $\leq 2$  aukštai;  
 Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).  
 Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;  
 Maksimali statinio altitudė –  $\leq 180,35$ ;  
 Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;  
 Užstatymo tankis -  $\leq 36\%$ ;  
 Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,40$ ;  
 Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S6 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0096 ha) – tarnaujantis (215), S6 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0096 ha) – tarnaujantis (222);*

*S3, S4, S5, S7, S8 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218).*

**Planuojamo sklypo Nr. 7:**

Plotas – 502 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);*

*Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);*

*Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);*

*Pastatų aukštų skaičius -  $\leq 2$  aukštai;*

*Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).*

*Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;*

*Maksimali statinio altitudė –  $\leq 180,70$ ;*

*Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;*

*Užstatymo tankis -  $\leq 37\%$ ;*

*Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,40$ ;*

*Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;*

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S7 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0096 ha) – tarnaujantis (215), S7 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0096 ha) – tarnaujantis (222);*

*S3, S4, S5, S6, S8 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218).*

**Planuojamo sklypo Nr. 8:**

Plotas - 475 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

*Žemės naudojimo paskirtis* - kitos paskirties žemė (KT);

*Žemės naudojimo būdas* - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).

Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 181,00;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 38%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

**Žemės sklype planuojami servitutai:**

*S8 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0168 ha) – tarnaujantis (215), S8 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0168 ha) – tarnaujantis (222);*

*S3, S4, S5, S6, S7 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218).*

**Planuojamo sklypo Nr. 9:**

Plotas - 548 m<sup>2</sup>;

*Teritorijos naudojimo tipas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

*Žemės naudojimo paskirtis* - kitos paskirties žemė (KT);

*Žemės naudojimo būdas* - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis/ dvibutis (vd).

Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 180,75;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 36%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*

*Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)*

**Žemės sklype planuojami servitutai:**

*S3, S4, S5, S6, S7, S8 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218).*

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

## Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypai Nr. 2- 9 **G1** - žemės sklypai, kuriuose yra numatomi statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 2-9 - iki 2 aukštų (iki 10 metrų).

Sklypas Nr. 1 **I2** - žemės sklypas, kuriame yra planuojama kelių ir inžinerinių tinklų tiesimas.

## Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Planuojamuose žemės sklypuose nustatomas sodybinis užstatymo tipas. Pastatai ant sklypo ribos gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais gavus gretimo sklypo savininko sutikimą.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritorija - ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto.

## Teritorijai taikomi apribojimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

### Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*

*<...> 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis.*

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

## Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Planuojamų sklypų aukštis nežymiai žemėja pietinės pusės link. Absoliutinės pastatų altitudės planuojamos nuo 180,00 iki 181,00 m., pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 10 m kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose.

Automobilių parkavimas yra numatomas kiekviename sklype, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

**Planuojamas žemės sklypas Nr. 1, patenkantis į Varnės ir Eitkūnų gatvių raudonąsias linijas, turi būti perduodamas Paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.**

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

### Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Pagal 2022-04-27 UAB „Vilniaus Vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG221255:

Vandens tiekimą numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Tolminkiemio g., (atstumas ~ 1,22 km).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Tolminkiemio g. (atstumas ~ 1,20 km).

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

### Elektros energijos, dujų tiekimas

Greta planuojamos teritorijos yra esama 0,4 kV elektros oro linija.

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

Techninį projektą derinti papildomai su visomis suinteresuotomis organizacijomis.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti dujotiekio tinklai.

### Lietaus nuvedimas

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.

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 švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

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 Varnės g. esantį d 500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

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.

Planuojant paviršinių nuotekų tinklą Vilniaus miesto gatvių raudonųjų linijų zonų ribose, būtina įvertinti aplinkinių teritorijų prisijungimo galimybę.

Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, privaloma 25% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejės ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

### **Šilumos tiekimas**

Šildymo reglamentas – konkurencinė zona. Galimi šildymo būdai yra vartojant gamtines dujas, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 297.2.6. p., *detaliuosiuose planuose nustatomos inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribos.*

**Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.**

### **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 (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbuvį) 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 pagarėtų.

Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

### **Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas**

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Planuojama teritorijos nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudaryti 25% suformuotuose žemės sklypuose, kurie nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Pagal 2022-04-27 UAB „Vilniaus Vandensys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG221255:

Vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Tolminkiemio g., (atstumas ~ 1,22 km).

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Tolminkiemio g. (atstumas ~ 1,20 km).

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

### **Higieninių reikalavimų vertinimas**

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, 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.

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

Pagal 2022-04-27 UAB „Vilniaus Vandens“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG221255:

Vandens tiekimą numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Tolminkiemio g., (atstumas ~ 1,22 km).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Tolminkiemio g. (atstumas ~ 1,20 km).

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. 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 sukeliama triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Nr.	Eil.	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 sukeliama triukšmo	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 sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32<sup>1</sup> lentelę.

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

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.	Mokslų 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 stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;  
Pastaba. Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos

### Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1510) inicijavimo pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštes ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

### **Priešgaisriniai reikalavimai**

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).

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiuojimas iš Varnės gatvės pietvakarinėje planuojamos teritorijos pusėje per servitutinius kelius planuojamus teritorijos viduje. Aklakelyje yra planuojama automobilių apsisukimo aikštelė 12m x 12m. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiuojimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui šiuo metu greta planuojamos teritorijos įrengtų priešgaisrinių hidrantų nėra. Planuojama įrengti priešgaisrinį hidrantą, atstumas iki kurio yra ne daugiau kaip 200 m. Priešgaisriniai hidrantai privalo būti įrengti iki pastato pripažinimo tinkamu naudoti.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

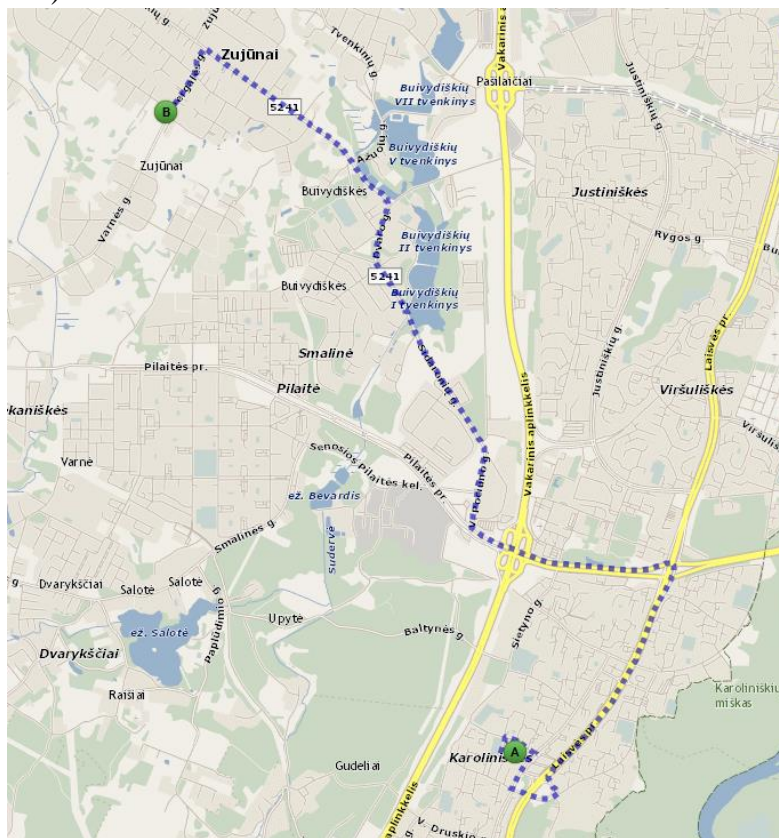
### **Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių**

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų – 3m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG I-oji komanda R. Jankausko g. 12/28, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 8 km).



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).

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.)

## Susisiekimo sistema

Privažiavimo kelio plotis prie planuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Planuojama teritorija pietrytinėje pusėje ribojasi su C kategorijos Varnės gatve, pietinėje pusėje su D kategorijos Eitkūnų gatve. Į naujai planuojamus žemės sklypus patenkama iš Eitkūnų gatvės per teritorijos viduje planuojamus servitutinius pravažiuojimus. Aklakelyje planuojama automobilių apsisukimo aikštelė 12m x 12m.

Nuo Eitkūnų gatvės aklakelio iki Varnės gatvės gali būti planuojama tik pėsčiųjų - dviračių jungtis.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Detaliojo plano rengimo metu specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.

PV A K