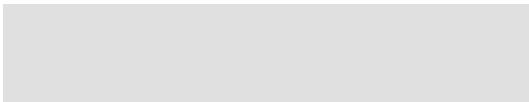


INICIATORIUS:



TPD NR.

**K-VT-13-22-824**

KOMPLEKSAS:

SMA 22/24

PAVADINIMAS:

**APIE 1,7 HA TERITORIJOS TARP ALGIMANTO  
MACKAUS IR VISORIŲ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS**

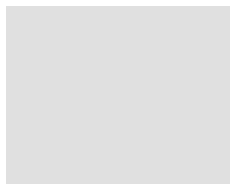
## SPRENDINIAI

ADRESAS:

Sklypai Algimanto Mackaus g. Nr. 17, Nr. 15, Nr. 13, Nr. 11, Nr. 9, sklypai Visorių g. Nr. 41, Nr. 43, Nr. 45, Nr. 47, Nr. 49, Nr. 51 ir valstybinės žemės plotai, Visorių seniūnijoje, Vilniuje



Projekto vadovė:



D. S. [redacted]  
Atest. Nr. [redacted]

PDV:

V. M. – B. [redacted]  
Atest. Nr. [redacted]

**TURINYS:**

**Bendroji dalis**

---

**Detaliojo plano sprendiniai**

---

**Brėžiniai**

---

- 01 - Pagrindinis brėžinys, M 1:500
- 02 - Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:500
- 03 - Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų schema, M 1:500

**Priedai**

---

- 01 – Planavimo organizatoriaus pritarimas rengimo etapui
- 02 - Priešprojektiniai pasiūlymai (JT architektūros studija)
- 03 – Dendrologinis medžių vertinimas
- 04 – Urbanistinė analizė

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-2	22

**BENDROJI DALIS**

**Planuojama teritorija** - apie 1,7 ha ploto teritorija, kurią sudaro žemės sklypai Algimanto Mackaus g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0008:1394), Algimanto Mackaus g. 15 (kadastr. Nr. 0101/0008:1415), Algimanto Mackaus g. 13 (kadastr. Nr. 0101/0008:1418), Algimanto Mackaus g. 11 (kadastr. Nr. 0101/0008:785), Algimanto Mackaus g. 9 (kadastr. Nr. 0101/0008:836), Visorių g. 41 (kadastr. Nr. 0101/0008:1416), Visorių g. 43 (kadastr. Nr. 0101/0008:1419), Visorių g. 45 (kadastr. Nr. 0101/0008:1417), Visorių g. 47 (kadastr. Nr. 0101/0008:788), Visorių g. 49 (kadastr. Nr. 0101/0008:789), Visorių g. 51 (kadastr. Nr. 0101/0008:790) ir įsiterpę laisvos nesuformuotos valstybinės žemės plotai prie Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių ir miško paskirties sklypų ribų.

**Detaliojo plano rengimo pagrindas** - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. rugsėjo 8 d. įsakymas Nr. A30-2938/22 „Dėl leidimo rengti apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2022 m rugsėjo 14 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-197/22.

**Planavimo organizatorius** – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, į/k 181626536, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

**Planavimo iniciatorius:**

**Planavimo uždaviniai:** nekeičiant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdo pertvarkyti sklypų ribas ir plotus prijungiant įsiterpusius laisvos žemės plotus, nustatyti sklypų Algimanto Mackaus g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0008:1394) ir Visorių g. 41 (kadastr. Nr. 0101/0008:1416) užstatymo tipą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

**Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-28 sąlygos Nr. REG243400/ 2022-09-21 sąlygos Nr. A676-116/22(2.15.1.21E-TPP);
2. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-10-21 sąlygos Nr. REG246766/ 2022-10-20 sąlygos Nr. 49PL-65-(14.49.136E.).
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-20 sąlygos Nr. REG246485;
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-21 sąlygos Nr. REG246883;
5. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-10-27 sąlygos Nr. REG247775;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-20 sąlygos Nr. REG246579;
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-10-24 sąlygos Nr. REG247166;
8. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2022-10-14 sąlygos Nr. REG246004;
9. AB „Vilniaus vandenys“ 2022-10-27 sąlygos Nr. REG247689;
10. UAB „Grinda“ 2022-10-19 sąlygos Nr. REG246428;
11. Telia Lietuva, AB, 2022-10-21 sąlygos Nr. REG246875.

AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022-10-20 raštu Nr. REG246681 planavimo sąlygų nepateikė.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-3	22

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

**Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-22-824.**

**Esamos būklės įvertinimo dokumentai** pateikti TPDRIS sistemoje, 2022-12-15 dokumento Nr. REG255173.

### 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. rugsėjo 8 d. įsakymas Nr. A30-2938/22 „Dėl leidimo rengti apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa ir procesui TPD Nr. K-VT-13-22-824 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Detaliojimu planu, nekeičiant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdo, pertvarkomos sklypų ribos ir plotai, prijungiant įsiterpusius laisvos žemės plotus, nustatant sklypų Algimanto Mackaus g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0008:1394) ir Visorių g. 41 (kadastr. Nr. 0101/0008:1416) užstatymo tipą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

#### **Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 2031 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendrojo planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 1 - 3 a, ≤ 12 m, alt. ≤ 189,16 m.

**sklypo užstatymo tankis** - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**sklypo užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,8.

**Užstatymo tipas** – vienbutis blokuotas užstatymas (vb).

**Priklausomųjų želdynų norma** - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**Maksimalus būstų skaičius sklype** – 10.

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai.

**Servitutas (tarnaujantis; 225)** – planuojamas 64 m<sup>2</sup> ploto servitutas, suteikiantis teisę aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

#### **Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 611 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendrojo planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 187,87 m.

**sklypo užstatymo tankis** - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**sklypo užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,4.

**Užstatymo tipas** – kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

**Priklausomųjų želdynų norma** - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**Maksimalus būstų skaičius sklype** – 2.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-4	22

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 611 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 187,32 m.

**sklypo užstatymo tankis** - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**sklypo užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,4.

**Užstatymo tipas** – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

**Priklausomųjų želdynų norma** - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**Maksimalus būstų skaičius sklype** – 2.

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 1114 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,21 m.

**sklypo užstatymo tankis** - ≤ 28 %;

**sklypo užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,4.

**Užstatymo tipas** – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

**Priklausomųjų želdynų norma** - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**Maksimalus būstų skaičius sklype** – 2.

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 1045 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,27 m.

**sklypo užstatymo tankis** - ≤ 29 %;

**sklypo užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,4.

**Užstatymo tipas** – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

**Priklausomųjų želdynų norma** - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-5	22

**Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.**

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.**

**Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas - 992 m<sup>2</sup>**

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,67 m.

**sklypo užstatymo tankis - ≤ 29 %;**

**sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.**

**Užstatymo tipas – kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.**

**Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.**

**Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.**

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.**

**Sklypui Nr. 7 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas - 997 m<sup>2</sup>**

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 189,25 m.

**sklypo užstatymo tankis - ≤ 29 %;**

**sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.**

**Užstatymo tipas – kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.**

**Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.**

**Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.**

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.**

**Sklypui Nr. 8 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas - 1030 m<sup>2</sup>**

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,21 m.

**sklypo užstatymo tankis - ≤ 29 %;**

**sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.**

**Užstatymo tipas – kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.**

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-6	22

**Priklausomųjų želdynų norma** -  $\geq 35\%$ ; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**Maksimalus būstų skaičius sklype** – 2.

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Sklypui Nr. 9 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 656 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:**  $\leq 2$  a,  $\leq 10$  m, alt.  $\leq 187,89$  m.

**sklypo užstatymo tankis** -  $\leq 30\%$ ; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**sklypo užstatymo intensyvumas** -  $\leq 0,4$ .

**Užstatymo tipas** – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

**Priklausomųjų želdynų norma** -  $\geq 35\%$ ; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**Maksimalus būstų skaičius sklype** – 2.

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Sklypui Nr. 10 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 657 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

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

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:**  $\leq 2$  a,  $\leq 10$  m, alt.  $\leq 187,54$  m.

**sklypo užstatymo tankis** -  $\leq 30\%$ ; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**sklypo užstatymo intensyvumas** -  $\leq 0,4$ .

**Užstatymo tipas** – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

**Priklausomųjų želdynų norma** -  $\geq 35\%$ ; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

**Maksimalus būstų skaičius sklype** – 2.

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

**Sklypui Nr. 11 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 7719 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas:** inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

**Priklausomųjų želdynų norma** – 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

**Sklypui Nr. 12 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 369 m<sup>2</sup>

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-7	22

**Teritorijos naudojimo tipas:** bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) - atitinka Bendrojo planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdas** – atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Teritorijos naudojimo reglamentai grafiškai pavaizduoti Pagrindiniame brėžinyje, Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų plane.

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

**Užstatymo tankio rodikliai** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) sklypuose nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“, 9 priedo „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ ir „Gamtinio karkaso nuostatų“ reikalavimais.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenimis vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, Visorių g. koridoriuje, fiksuojama 189 m<sup>2</sup> II B grupės rekreacinio (miestų miškų pogrupio) miško teritorija, sutampanti su valstybinės reikšmės miško plotu (miško žemės naudmenomis); miško žemė grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Žemės sklypui Nr. 12 nustatomas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Veikla miško plotuose reglamentuojama Lietuvos Respublikos miškų įstatyme.

Skaitmeniniuose žemėlapiuose (M-GIS, REGIA) šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje žymimas II B grupės rekreacinio (miestų miškų pogrupio) miško plotas nesutampa su valstybinės reikšmės miško teritorija, t. y. jam nenustatyta miško žemės naudmena, todėl į detaliojo plano sprendinius neįtraukiamas.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso sudedamąsias dalis - vietinės reikšmės vidinio stabilizavimo arealą ir migracijos koridorių, todėl planuojamuose sklypuose užstatymo tankio rodikliai nustatyti vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) aiškinamojo rašto 19 punktu, teritorija gali būti papildyta kitu užstatymo tipu, nei numatyta Bendrojo plano sprendiniais, - planuojamame žemės sklype Nr. 1 nustatomas *vienbutis blokuotas užstatymo* tipas, kuris dera prie formuojamos kvartalo užstatymo struktūros, sustiprina Prano Vaičičio gatvės išklotinę, papildo ir pratęsia gretimybėje prie Visorių ir P. Vaičičio gatvių esamą 2 – 3 aukštų blokuoto užstatymo tipą.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma.

Statinių išdėstymas sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“ 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.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG243400/ 2022-09-21, Nr. A676-116/22(2.15.1.21E-TPP) detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

1) įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurios ribojasi su planuojama teritorija.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-8	22

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinti gamtinės aplinkos apribojimai, susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai*, REG255173, 2022-12-15).

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

Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis (valstybinės žemės ruožas) patenka į Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų – Intensyviai naudojamų želdynų - zoną VIS-6-7, kurioje detaliojo plano sprendiniais numatoma atskirųjų želdynų teritorijos įrengimo galimybė. Planuojama teritorija šiaurėje ir vakaruose tiesiogiai ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypais – Visorių miško plotais. Želdynų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamais susisiekimo ir inžineriniais infrastruktūros koridoriais, ribojančiais kvartalą. Detaliuoju planu reglamentuojama privaloma priklausomųjų želdynų norma planuojamuose atskiruose sklypuose, rekomenduojama pagal galimybę želdynais formuoti gatvių perimetrą - atitraukiama statybos zona nuo Visorių g.; papildomai įrenginėti žaliųjų jungčių ar viešųjų erdvių atskiruose privačiuose žemės sklypuose nėra poreikio.

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją

Planuojamos teritorijos ribose auga sodinti ar/ ir savaiminiai medžiai. Planuojamoje teritorijoje augančių medžių grafinis žymėjimas plane ir medžių vertinimas pateikiami prieduose; dauguma medžių – geros ir patenkinamos būklės. Saugotini medžiai identifikuojami vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“. Atskirų sklypų medžių tvarkymo sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto stadijoje, konkretizuojant vienbučių/ dvibučių užstatymo sprendinius pagal savininkų užduotis, išsaugant vertingus medžius ir medžių grupes. Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

4), 8) – 11) planavimo sąlygų reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – esamos transportinės jungtys su planuojamą teritoriją ribojančiomis D kategorijos Visorių, Prano Vaičiaičio ir Algimanto Mackaus gatvėmis; fiksuojami esami gatvių koridorių parametrai, kuriuose nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai ir susisiekimo elementai; vykdant susisiekimo infrastruktūros plėtrą (įrengiant pėsčiųjų šaligatvius, o Visorių g. – ir dviračių taką) - telpa visi reikalingi gatvės elementai su želdinių juosta pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus: Visorių gatvės koridoriaus plotis tarp raudonųjų linijų ~ 25 m, P. Vaičiaičio g. ~ 15 m, A. Mackaus g. ~ 13 m. Visorių gatvės rytinėje pusėje, ties planuojamais sklypais, įrengtas pėsčiųjų šaligatvis; susisiekimo infrastruktūra detalizuojama techninio projekto stadijoje, gavus prisijungimo sąlygas.

Transporto ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti atitinkamai 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose.

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

Planuojama teritorija yra Visorių mikrorajono dalis. Planuojamos teritorijos ir gretimų kvartalų planinė-urbanistinė struktūra suformuota 2005 – 2006 metais. Artimiausioje planuojamai teritorijai aplinkoje vyrauja XX a. pab. - XXI a. pr. mažaaukštės gyvenamosios statybos - 1-2 aukštų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų ir blokuota 2-3 aukštų užstatymo kvartalai, su priklausomais želdynais sklypų viduje. Detaliojo plano sprendiniais nustatomos statybos ribos ir zonos, gretimybėms kontekstualūs užstatymo parametrai, aplinkinės teritorijos užstatymo tipologijai būdingi *vienbučio ir dvibučio užstatymo ir vienbučio blokuoto užstatymo tipai*; vienbučiu blokuotu užstatymu pietinėje planuojamo kvartalo dalyje formuojama P. Vaičiaičio gatvės išklotinė, uždaro kvartalo erdvės organizavimas; žr. *kvartalo tarp A. Mackaus ir Visorių g. ir aplinkinės teritorijos urbanistinę analizę prieduose*.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-9	22

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

Planuojama teritorija – gyvenamųjų sklypų kvartalas, kurio privačių erdvių apželdinimas reglamentuojamas priklausomųjų želdynų normomis sklypuose (pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ keliamus sklypo tvarkymui ir aptvarams reikalavimus). Planuojamoje teritorijoje susiformavęs solidus, ramaus gyvenamojo rajono charakteris ir detaliuoju planu papildomas viešųjų erdvių gyvybingumas neplanuojamas, nenumatoma papildomų komercinių patalpų ir/ar pastatų statyba, išlaikomas gyvenamojo kvartalo tipas su kokybiško želdyno kaimynyste. Kvartalą ribojančios gatvės – viešojo judėjimo erdvės, 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.

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

Detaliuoju planu formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo sklypai, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros, atskirųjų želdynų teritorijos; neplanuojamos veiklos, kurioms būtų reikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-09-08 įsakymu Nr. A30-2938/22 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant planavimo tikslus ir uždavinius: nekeičiant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdo, pertvarkomos sklypų ribos ir plotai, prijungiant įsiterpusius laisvos žemės plotus, nustatant sklypų užstatymo tipą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, bei integraliai formuojant užstatymą, derinant prie kaimyninių kvartalų užstatymo erdvių formavimo, mastelio ir užstatymo tipų. Planavimo sprendiniais užtvirtinama darni uždaro kvartalo jungtis su miško/ rekreacinio 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 priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

14) ir 17) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai 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; planavimo sprendiniais nėra galimybės numatyti atskiros teritorijos perteklinio lietaus šlapalių įrengimui ar kitokių kompleksinių inžinerinių įrenginių plėtrai.

## 2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

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 gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje (<https://gatviustandartas.vilnius.lt/>) reikalavimai.

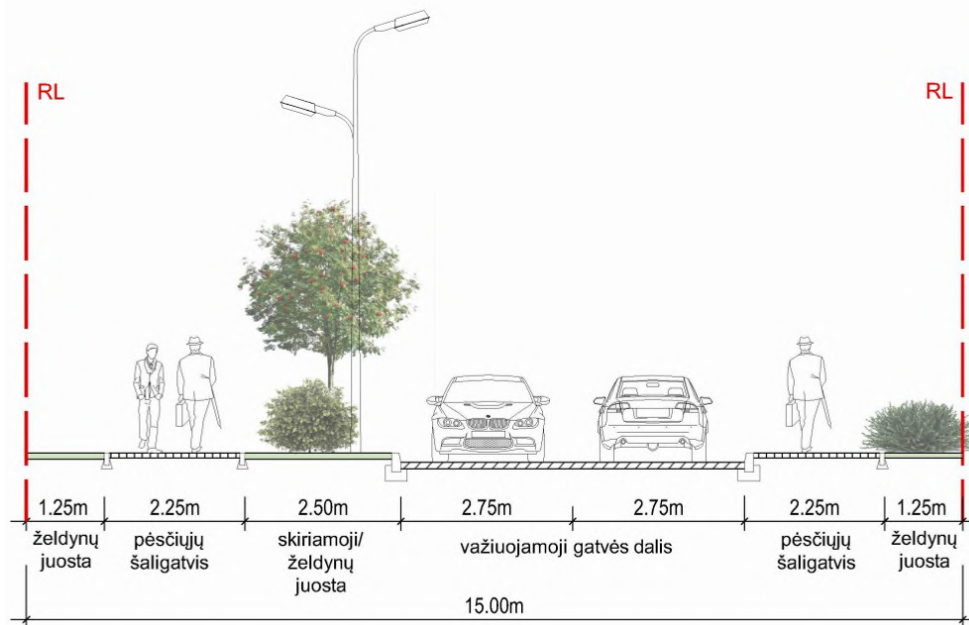
Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis – transportinės jungtys susietos su planuojamą teritoriją ribojančiomis D kategorijos

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>		AR-10	22

**Visorių, Prano Vaičiūčio ir Algimanto Mackaus** gatvėmis, kurioms planuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypas Nr. 11. Šios pagalbinės gatvės skirtos srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų. Detaliuoju planu nekeičiamos esamos gatvių raudonosios linijos, kurių parametrai nurodyti Pagrindiniame brėžinyje: Visorių gatvės koridoriaus plotis planuojamos teritorijos ribose ~ 24,9 – 25,24 m, P. Vaičiūčio g. - 15 m, A. Mackaus g. - 13 m. Visorių gatvės rytinėje pusėje įrengtas pėsčiųjų šaligatvis.

Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialioju planu, patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, Visorių gatvėje numatytas F1 kategorijos dviračių tako įrengimas 2014 – 2030 m. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, pagal Darnaus judumo planą numatyta dviračių infrastruktūros plėtra iki 2030 m – suplanuota tarprajoninė dviračių tako trasa (E2) Visorių gatvėje.

Esami gatvių koridorių pločiai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, vykdant susisiekimo infrastruktūros plėtrą (įrengiant pėsčiųjų šaligatvius, o Visorių g. – ir dviračių taką bei esamą viešojo transporto stotelę) - telpa visi reikalingi gatvės elementai su želdynų juostomis, atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus (žr. rekomendacinį pjūvį – 1 pav.)



1 pav. Rekomendacinis Prano Vaičiūčio g. pjūvis

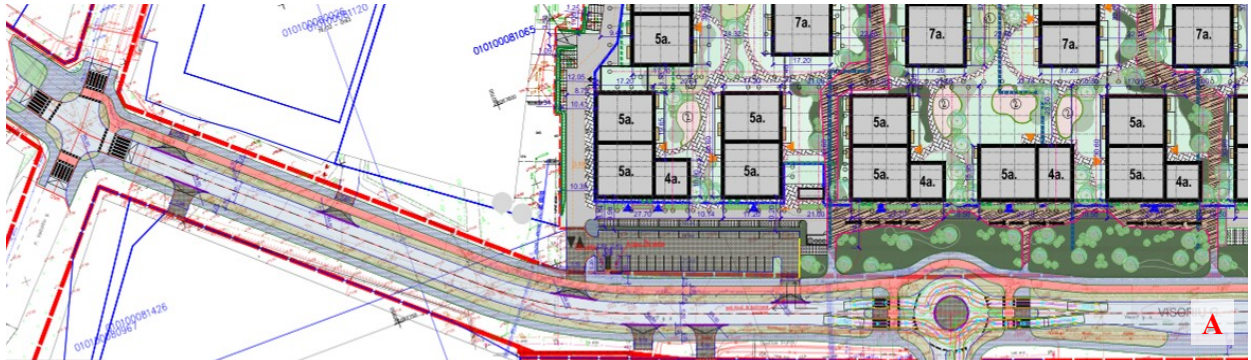
Transportinės jungtys susietos su planuojamą teritoriją ribojančiomis gatvėmis. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos D kategorijos gatvėse gali būti tikslinamos /pastumiamos; išskyrus įrengtus pagal statybą leidžiančius dokumentus, išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Planuojamo sklypo Nr. 1 eismo jungtys numatomos su P. Vaičiūčio ir A. Mackaus gatvėmis. Įvažiavimai/ išvažiavimai į planuojamus sklypus Nr. 2 - Nr. 6 – jungtys su Visorių gatve - pažymėti atsižvelgiant į galiojančius dokumentus: 1) 2022-02-10 žemės sklype Visorių g. 43 (kadastro Nr. 0101/0008:1419) išduotą leidimą statyti Nr. LSNS-01-220210-00148; 2) 2022-09-21 žemės sklypui Visorių g. 45 (kadastro Nr. 0101/0008:1417) išduotas prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas Nr. 22/457; 3) 2003-11-24 sklype Visorių g. 47 (kadastro Nr. 0101/0008:1535) išduotą statybos leidimą Nr. GN/1815/03-2085; 4) 2006-09-14 žemės sklype Visorių g. 49 (kadastro Nr. 0101/0008:789) išduotą statybos leidimą Nr. GN/1097/06-1199; 5) 2006-09-14 sklype Visorių g. 51 (kadastro Nr. 0101/0008:790) išduotą statybos leidimą Nr. GN/1092/06-1200.

Visorių gatvėje „Daugiabučio gyvenamojo namo Visorių g. 27, Vilniuje, statybos projektu“ (aut. UAB „SP architektų grupė“, PV. S. P.) suprojektuotos naujos visuomeninio (viešojo) transporto stotelės už ~ 340 - 430 metrų nuo planuojamos teritorijos ribų, numatyta Visorių gatvės rekonstrukcija,

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-11	22

pėsčiųjų perėjos Visorių ir P. Vaičiaičio gatvių sankirtoje; gatvės rekonstravimo sprendiniai visuomenei buvo pavišinti kartu su projektiniais pasiūlymais: <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statinu-projektavimo-viesumas/visuomenes-informavimas-apie-numatoma-daugiabucio-gyvenamojo-namo-visoriu-g-27-vilniuje-projektavima/>; gautas statybos leidimas, vyksta statybos darbai. Siūloma pratęsti Visorių gatvės elementų išdėstymą, atsižvelgiant į pavišintus „Daugiabučio gyvenamojo namo Visorių g. 27, Vilniuje, statybos projekto“ projektinius pasiūlymus.



2 pav. Visorių g. 27 projektinių pasiūlymų gatvės ir sklypo plano fragmentas

Planavimo sprendiniais siūloma pertvarkyti esamą **viešojo transporto sustojimo stotelę Visorių gatvėje**, atsižvelgiant į jos esamą ir perspektyvinę keleivių apkrovimą ir STR 2.06.04:2014 reikalavimus. Įvažos į stotelę parametrus siūloma tikslinti atsižvelgiant į esamų ir pagal išduotus statybos leidimus suprojektuotų bei išduotas prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas, užtikrinant susisiekimą su esamais ir planuojamais sklypais. Neplanuojama eismo tvarka Visorių g. – sprendiniai konkretizuojami gatvių techniniais/ statybos projektais.

Automobilių parkavimas planuojamas sklypų ribose, antžeminėse automobilių stovėjimo vietose. 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.

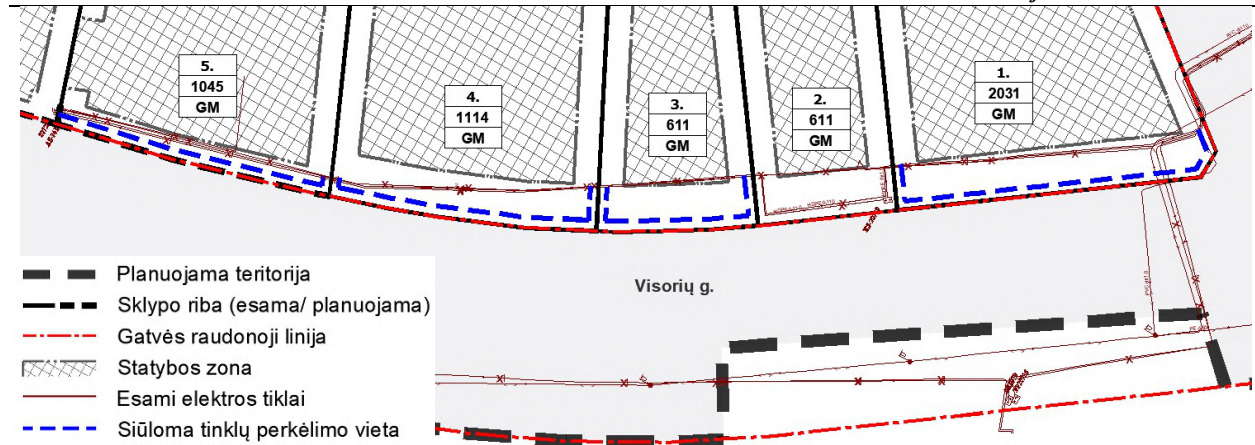
### 3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: sklypuose ir juos ribojančių Visorių, P. Vaičiaičio ir A. Mackaus gatvių koridoriuose nutiesti centralizuoti ryšių, ir elektros kabeliai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, vidutinio slėgio skirstomojo dujotiekio tinklas.

Detaliojo plano sprendiniuose detali inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama; parengta rekomendacinio pobūdžio Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų schema, atsižvelgiant į gautas derinančių institucijų pastabas. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar, esant poreikiui, iškėlimo iš užstatymo zonos. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2022-10-48 sąlygų Nr. REG246004 reikalavimus, planuojamoje teritorijoje dėl esamų inžinerinių tinklų galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių požeminių elektros kabelių ir III sk. 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ dėl vidutinio ir mažo slėgio dujotiekio tinklų teritoriją ribojančiose gatvėse ir įvadų į sklypus.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-12	22



3 pav. Esami elektros energijos tinklai prie Visorių g. ir siūloma perkėlimo vieta

Detaliojo plano sprendiniais sklypuose Nr. 1 – Nr. 5 statybos zonos atitrauktos nuo Visorių gatvės dėl sklypuose esančių elektros tinklų, kurie, rengiant techninį projektą, gali būti perkeltami arčiau Visorių gatvės koridoriaus, žr. schemą – 3 pav.

Techniniu projektu, konkretizuojant pastatų parametrus, statybos vietą ir energetinius poreikius, bus sprendžiama dėl esamų tinklų perkėlimo, naujų tinklų projektavimo ir konkrečių objektų prijungimo prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų, taip pat transformatorinės statybos poreikio ir vietos bei jos eksploatacijai reikalingų servitutų, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenumatomi.

Techninio projekto etape būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR energetikos ministro 2021-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų „Elektros apsaugos taisyklių“ ir 2021-11-23 įsakymu Nr. 1-228 patvirtintų „Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių“ reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2024-01-16 sąlygomis Nr. REG311261 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl teritoriją ribojančiose gatvėse esamų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų ir įvadų.

Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas planuojamam užstatymui galimas nuo esamų privačių d100 mm vandentiekio tinklų, o nuotekų nuleidimas – į esamus privačius buitinių nuotekų tinklus, esančius Algimanto Mackaus g. ir/ arba Visorių g. (preliminari prisijungimo vieta  $x=6067858$ ,  $y=580580$ ). Nuotekų nuleidimas galimas į esamus privačius nuotekų tinklus Algimanto Mackaus g. ir/ arba Visorių g. Techninio projekto stadijoje turi būti gautas tinklų savininko – 702-osios gyvenamųjų namų statybos bendrijos – raštiškas, antspaudu patvirtintas (jeigu įmonė jį turi) sutikimas dėl prisijungimo prie vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų. Nuo Algimanto Mackaus ir Visorių gatvėse esamų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų išlaikomas 5 m atstumas iki planuojamos statybos ribų ir zonų, išskyrus sklype Nr. 1, kuriame planuojamas 2,5 m pločio servitutas S1 (tarnaujantis, 225), skirtas aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – esamo vandentiekio tinklo eksploatacijai ir aptarnavimui.

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas nuo esamo privataus gaisrinio hidranto Visorių g. ( $x=6067751$ ,  $y=580688$ ); atstumai nuo jo iki esamo ir planuojamo teritorijoje užstatymo neviršija 200 m (žr. skyrių 6. Priešgaisrinės saugos reikalavimai, 5 pav.). Techninio projekto stadijoje lauko gaisrų gesinimui bus konkretizuoti poreikiai, detalizuojama pagal techninėse sąlygose pateiktus reikalavimus.

Detaliojo plano prieduose pateikiama Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų schema – rekomendaciniai inžinerinių tinklų sprendiniai. Techninio projekto etape, konkretizuojant pastatų parametrus, statybos vietą ir energetinius poreikius, bus sprendžiama dėl inžinerinio aprūpinimo prisijungimo taškų, tinklų išdėstymo, gavus UAB „Vilniaus vandenys“ technines

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>		AR-13	22

prisijungimo sąlygas; tinklams galioja apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančia įmone teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2023-05-05 sąlygomis Nr. REG276031, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl teritoriją ribojančiose gatvėse esamų magistralinių d400 mm skersmens paviršinių nuotekų surinkimo tinklų. Pagrindiniame brėžinyje pažymėtus šių tinklų apsaugos zonos, kuriose naujas užstatymas neplanuojamas.

Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia 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 techniniai sprendiniai. Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

Jei dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas nuo planuojamos infrastruktūros galima nuvesti į Visorių gatvėje ir (arba) Prano Vaičiailio gatvėje esančius d400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklus, gavus tinklo savininko – 702-osios gyvenamųjų namų statybos bendrijos – raštišką sutikimą prisijungimui. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Techninio projekto etape, konkretizavus projektuojamų tūrių parametrus ir inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos ir surinkimo sistemų bei naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“ ir tinklo savininku.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022-10-21 sąlygomis Nr. REG246875, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra. Teritorija pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (reg. Nr. T00082128), patvirtintą 2018-05-09 Tarybos sprendimu Nr. 1-1525, yra 3-čioje - šildymo deginant gamtines dujas - zonoje. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą, nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą). Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių. Planuojamo

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-14	22

užstatymo aprūpinimas šiluma bus sprendžiamas techninio projekto etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas.

#### 4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-21 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246883 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Bendrojo plano sprendiniais šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje, tarp žemės sklypo A. Mackaus g. 9, kadastro Nr. 0101/0008:836, ir planuojamos teritorijos ribos, fiksuojamas vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealas, kuriam nustatytas silpnas arba pažeistas geoekologinis potencialas. Atsižvelgiant į tai, kad gamtinio karkaso teritorija yra valstybinėje žemėje, mažai urbanizuota, jai taikytinas *silpnas geoekologinis potencialas*.

Likusioje planuojamos teritorijos dalyje Bendrojo planu identifikuoti geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – sausaslėniai, kuriems taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas:

- neužstatylose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;
- 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.

Bendrojo plano sprendiniais vietinio lygmens migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas, arba pažeistas geoekologinis potencialas. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanizaciją - esamą mažaaukštį užstatymą, iš dalies pakeistą natūralų reljefą bei įrengtus inžinerinius tinklus - gamtinio karkaso teritorijai taikytinas *pažeistas geoekologinis potencialas*.

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, *gaminiame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto*. Įgyvendinant Nuostatų 11 p. reikalavimus, taip pat atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimais“ užstatymo tankio apribojimus pagal sklypo plotą, detaliojo plano sprendiniais nustatomas užstatymo tankis ne didesnis nei  $\leq 30\%$  sklypo ploto.

Priklausomųjų želdynų norma planuojamuose sklypuose nustatoma vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (toliau – Aprašas), atsižvelgiant į tai, kad visa planuojama teritorija yra gaminiame karkase: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypams nustatoma norma –  $\geq 35\%$  nuo žemės sklypo ploto; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo teritorijai (sklypas Nr. 11) - 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais); sklypo Nr. 12 atskirųjų želdynų naudojimo būdui norma neregamentuota.

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

Planuojamoje teritorijoje auga sodinti ir (ar) savaiminiai lapuočiai ir spygliuotis; medžių grafinis žymėjimas plane ir medžių inventorizacija pateikta prieduose. Dauguma augančių medžių – geros ir patenkinamos būklės; tik žuvusius ir išdžiūvusius želdinius siūloma šalinti. Planuojamuose sklypuose, vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-15	22

vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 4.1 punktu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje saugotini didesnio kaip 20 cm skersmens beržai; pagal 5 p. – atskirųjų želdynų teritorijoje – saugotini 12 cm ir didesnio skersmens beržai ir pušis; pagal 11 p. – gatvių koridoriuose saugotini 12 cm ir didesnio skersmens klevai.

**Želdinių tvarkymas sprendžiamas techninio projekto metu, konkretizavus architektūrinius ir landšafto įrengimo sprendinius.** Želdiniai tvarkomi vadovaujantis Vilniaus miesto tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-446 patvirtintų „Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių“ aktualia versija.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-10-27 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG247775 reikalavimais.

- punkto Nr. 1 reikalavimais, panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymu Nr. 1-248.



4 pav. Požeminio vandens vandenviečių žemėlapiu ištrauka; šaltinis - lgt.lt/epaslaugos



5 pav. Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu ištrauka; šaltinis - lgt.lt/epaslaugos

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Valstybinės geologinės informacinės sistemos (GEOLIS) ir Žemės gelmių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Trinapolio) II grupės gėlo požeminio vandens vandenvietės Nr. 153 apsaugos zonos cheminės taršos ribojimo 3 juostos 3b sektorių. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis planuojamoje teritorijoje židinių nėra; artimiausias židiny Nr. 8211 – neveikianti aikštelė – fiksuotas kitapus Prano Vaičičiaio gatvės, už ~ 55 m nuo planuojamos teritorijos.

- punkto Nr. 2 ir 3 reikalavimais, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti įvertinus, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės sanitarinės apsaugos juosta, todėl vandenvietės būklei, išteklių ir vertingųjų savybių apsaugai nustatyti ūkinės veiklos vykdymo sklypuose apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, įstatymo 106 str. reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais numatoma netarši gyvenamoji veikla, neplanuojamas atliekų laikymo aikštelės ar sąvartyno įrengimas. Planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų buitinių nuotekų šalinimo tinklų; teritorijoje neplanuojama vykdyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio 5 dalyje nurodytų veiklų.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Techninio projekto etape bus įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos nustatant vietos tinkamumą konkrečių statinių statybai, įvertinant geologinių, hidrogeologinių, geomorfologinių, geodinaminių požymių visumą, atsižvelgiant į gruntų ir uolienų savybes, vadovautis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ reikalavimais. Pagal poreikį bus

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-16	22

įvertintos 2020-2022 m sklypuose Algimanto Mackaus g. 11, Algimanto Mackaus g. 13, Algimanto Mackaus g. 15 ir Visorių g. 43 atliktų inžinerinių geologinių tyrimų išvados.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenimis vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, Visorių g. koridoriuje, fiksuojama 189 m<sup>2</sup> II B grupės rekreacinio (miestų miškų pogrupio) miško teritorija, sutampanti su valstybinės reikšmės miško plotu (miško žemės naudmenomis); miško žemė grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Planuojamam žemės sklypui Nr. 12 nustatomas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Veikla miško plotuose reglamentuojama Lietuvos Respublikos miškų įstatyme.

## 5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-20 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246485, 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 veikla su želdynų teritorija, susisiekimo infrastruktūra.

– punkto Nr. 2 reikalavimais planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų 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 pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 18 ir 19 punktų reikalavimus. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir parametrus, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Statybos zonos sklypuose planuojamos vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai, atitraukiant normatyviniu atstumu, išskyrus sklypuose Nr. 4 (Visorių g. 47) ir Nr. 5 (Visorių g. 49), kur esamas užstatymas priartėja prie sklypų ribų.

– punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje nėra radiotechninių objektų. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro viešai pateikiamais duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>) artimiausi fiksuoti objektai nuo planuojamos teritorijos nutolę ~ 390 m. šiaurės rytų kryptimi Visorių sodų gatvėje; 2022-08-31 matavimų rezultatais HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ leidžiamų verčių neviršija, todėl įtakos planuojamai teritorijai neturi.

– punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojamas automobilių parkavimo būdas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos planuojamų gyvenamųjų 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. Planuojama teritorija yra intensyviai besivystančiame Visorių gyvenamajame mikrorajone. Detalioju planu reglamentuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>		AR-17	22

namų, vienbučio blokuoto užstatymo statyba. Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio duomenimis artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos yra Visorių, Fabijoniškių ir Jeruzalės rajonuose, ~ 1 – 2 km atstumu nuo planuojamos teritorijos; mokyklos - Fabijoniškėse, ~ 1,8 – 2,2 km atstumu; gydymo įstaigos – Fabijoniškėse, Santariškėse, ~ 2 - 4 km atstumu.

Bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija nėra prioritetinga socialinės ir (ar) inžinerinės infrastruktūros vystymo atžvilgiu. Artimiausios perspektyvinės planuojamos švietimo įstaigos – vaikų darželis ir bendrojo lavinimo mokykla – Bendrojo planu suplanuotos Visoriuose, atitinkamai ~350 m ir ~ 800 m atstumu nuo planuojamos teritorijos. Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimas pagerintų visos Visorių gyvenvietės socialinės infrastruktūros poreikius.

Visoriai yra miškingoje Vilniaus dalyje, planuojama teritorija šiaurėje ir kitapus Visorių gatvės ribojasi su Visorių miško parko plotais. Detaliojo plano sprendiniais šiaurinėje kvartalo dalyje numatoma atskirųjų želdynų teritorija aplinkinių gyventojų poreikiams.

## 6. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246579 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-toji komanda), esanti Ateities g. 17, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 1,56 km.

Planuojamas atsparumas ugniai – I laipsnio (sprendinys atskiriems sklypams konkretizuojamas techninio projekto stadijoje, rengiant gaisrinės saugos dalį).

Projektuojant ir statant naujus statinius būtina vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.388658/asr>); neišlaikant norminių atstumų, būtina užtikrinti gaisro plitimo į gretimus pastatus privalomuosius reikalavimus:

*93.1. priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.*

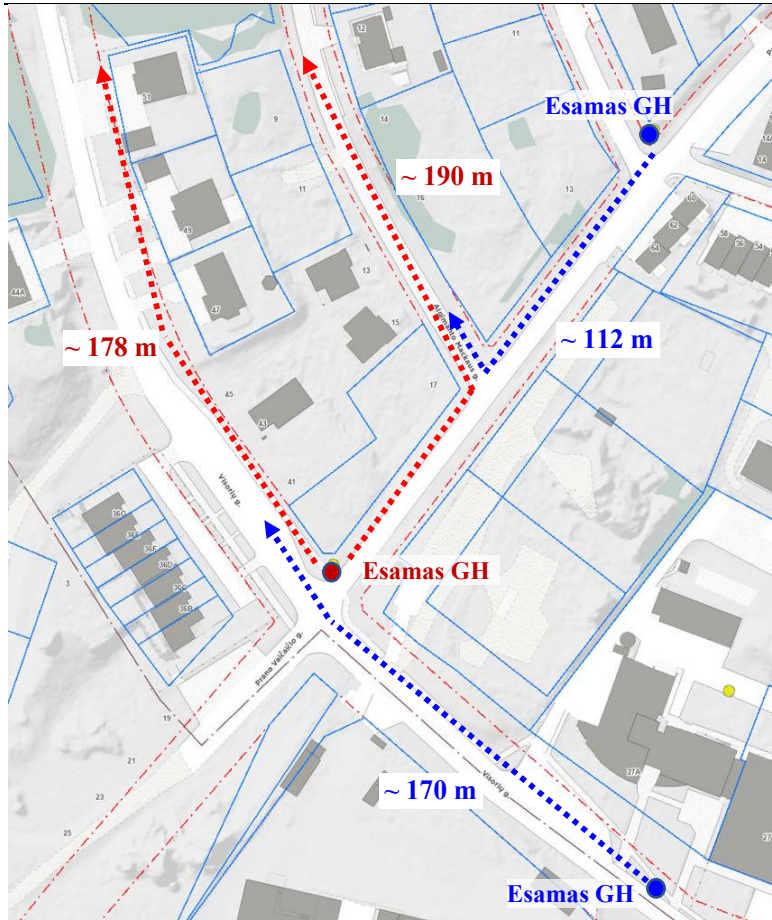
*93.3<sup>1</sup>. Jungiant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus į vieną gaisrinį skyrių, kai tai neprieštaruoja Taisyklių 93.1, 93.3 papunkčių ir 3 priedo nuostatoms, skaičiuotinas gaisrinio skyriaus maksimalus plotas  $F_g$  vertinamas pagal žemesnio atsparumo ugniai laipsnio pastatams keliamus reikalavimus;*

*94. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)).*

Numatant mažo užstatymo intensyvumo užstatymą, yra galimybė jungtis į vieną gaisrinį skyrių, gavus kaimyninio sklypo savininko sutikimą.

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio duomenimis (žr. 6 pav.) Visorių ir Prano Vaičiūčio gatvėse įrengti gaisriniai hidrantai, normatyviniu atstumu iki tolimiausių planuojamos teritorijos užstatymo taškų.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>		AR-18	22



6 pav. Esamų gaisrinių hidrantų schema (<https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas>)

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (aktualiomis redakcijomis): vadovaujantis 64 p. *gaisrinio vandentiekio įrenginių ir gaisrinių hidrantų atitiktis vertinama pagal galiojančius statybos produktų ir kitų gaminių, medžiagų ir įrenginių atitiktį reglamentuojančius teisės aktus*. Detaliojo plano reglamentuose nurodytas maksimalus leistinas užstatymo aukštis, projektuojamų ir statomų pastatų aukštis konkretizuojamas techninių projektų studijoje pagal Taisyklių lentelę Nr. 1; projektuojamas statinių statybos vietos ir norminių atstumų užtikrinimas; gaisrinės technikos privažiavimai ir objektų pasiekiamumas, lauko gaisrinių tinklų ir statinių (hidrantų) poreikis. Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamų pastatų galimi iš sklypus ribojančių Visorių, P. Vaičiaičio ir A. Mackaus gatvių. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.2 punktu, *kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų*.

## 7. ŽEMĖTVARKA

Planuojama teritorija apima 11 kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklypų ir ~0,8 ha valstybinės žemės, kurią sudaro Visorių, Prano Vaičiaičio ir Algimanto Mackaus gatvių koridoriai, taip pat šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje įsiterpęs valstybinės žemės plotas prie miškų ūkio sklypo. Bendras planuojamos teritorijos plotas - apie 1,7 ha.

Planuojamoje teritorijoje esantys kitos paskirties žemės sklypai (Visorių g. 41, 43, 45, 47, 49, 51 ir A. Mackaus g. 17, 15, 13, 11, 9) nuosavybės teise valdomi fizinių ir juridinių asmenų.

Planuojama teritorija įvertinta detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape (*žr. aiškinamojo rašto skyrių 2. Teritorijos urbanistinė raida ir gretimybėje vykdoma veikla*), parengtas esamos būklės

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>		AR-19	22

vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai 2022-12-15 pateikti TPDRIS sistemoje: TPD proceso Nr. K-VT-13-22-824, dokumento Nr. REG255173.

Žemės sklypai Nr. 11 ir Nr. 12 planuojami atsižvelgiant į faktinį žemės naudojimą – atitinkamai planuojamas susisiektimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių sklypas ir atskirojo želdyno teritorijos sklypas.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenimis vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, Visorių g. koridoriuje, fiksuojama 189 m<sup>2</sup> II B grupės rekreacinio (mištų miškų pogrupio) miško teritorija, sutampanti su valstybinės reikšmės miško plotu (miško žemės naudmenomis); miško žemė grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Planuojamam žemės sklypui Nr. 12 nustatomas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Veikla miško plotuose reglamentuojama Lietuvos Respublikos miškų įstatyme.

Detaliojo plano sprendiniais prie esamų žemės sklypų Visorių g. 49, Visorių g. 51, A. Mackaus g. 9 ir A. Mackaus g. 11 prijungiami tarp šių žemės sklypų ir Visorių, Algimanto Mackaus gatvių raudonųjų linijų įsiterpę valstybinės žemės plotai; žr. *Pagrindinį brėžinį ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą*:

- planuojamą sklypą Nr. 5 sudaro 900 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 5.1 – esamas žemės sklypas Visorių g. 49, kadastro Nr. 0101/0008:789, ir 145 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 5.2 – formuojamas tarp esamų žemės sklypų Visorių g. 49 (kadastro Nr. 0101/0008:789), Visorių g. 47 (kadastro Nr. 0101/0008:1535) ir Visorių gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

- planuojamą sklypą Nr. 6 sudaro 900 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 6.1 – esamas žemės sklypas Visorių g. 51, kadastro Nr. 0101/0008:790, ir 92 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 6.2 – formuojamas tarp esamo žemės sklypo Visorių g. 51 ir Visorių gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

- planuojamą sklypą Nr. 7 sudaro 900 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 7.1 – esamas žemės sklypas Algimanto Mackaus g. 9, kadastro Nr. 0101/0008:836, ir 97 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 7.2 – formuojamas tarp esamo žemės sklypo Algimanto Mackaus g. 9 ir Algimanto Mackaus gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

- planuojamą sklypą Nr. 8 sudaro 900 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 8.1 – esamas žemės sklypas Algimanto Mackaus g. 11, kadastro Nr. 0101/0008:786, ir 130 m<sup>2</sup> ploto sklypo dalis Nr. 8.2 – formuojamas tarp esamų žemės sklypų A. Mackaus g. 11 (kadastro Nr. 0101/0008:786), A. Mackaus g. 13 (kadastro Nr. 0101/0008:1418) ir Algimanto Mackaus gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

Prijungiami žemės plotai atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunkčiu apibrėžtą įsiterpusio sklypo sąvoką: 1) laisvos valstybinės žemės plotai įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir gatvių; 2) įsiterpę žemės sklypai nesiekia 0,04 ha ploto ir nėra didesni už besiribojančius žemės sklypus, su kuriais planuojami jungti; 3) įsiterpę sklypai yra 2,31 – 5,83 m pločio, t. y. neviršija 10 m.; žr. *Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą*.

Vadovaujantis 2022-10-21 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246766/ 2022-10-2, Nr. 49PL-65-(14.49.136 E.) detaliojo plano sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

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

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

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-20	22

- planuojama teritorija išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, planuojamam užstatymui bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*;

- planuojamos teritorijos sklypuose esamų registruotų servitutų nėra; sklype Nr. 1 planuojamas 64 m<sup>2</sup> ploto servitutas S1 (tarnaujantis, 225), skirtas aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – esamo vandentiekio tinklo eksploatacijai ir aptarnavimui;

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

## 8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

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

### III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

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

### VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“:

- 3 skirsnis. Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

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

Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Planuojamam žemės sklypui Nr. 12 nustatomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Miško žemės naudmenos keitimas kitomis naudmenomis galimas tik Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 str. 1 dalyje numatytais išimtimis.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2022-10-24 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG247166 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metrų altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė ≤ 190,16 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-21	22

PV

D. S [redacted]

PDV

V. M [redacted] - B [redacted]

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-22	22