

## Sprendinių aiškinamasis raštas

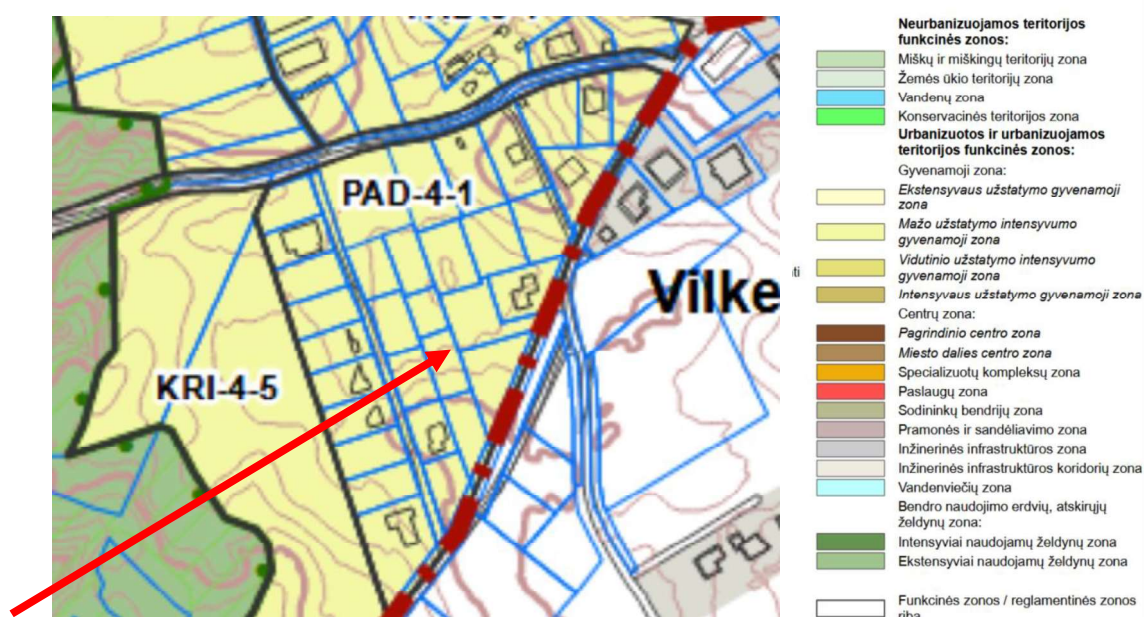
Parengti planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano sprendiniai. Detaliojo plano rengimo tikslai: suplanuoti inžinerinės infrastruktūros koridorių, teritoriją, patenkančią į gatvės raudonąsias linijas, suplanuoti atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypu, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Papildomi planavimo tikslai ir uždaviniai numatyti detaliojo plano planavimo darbų programoje: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus

Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Tyravos gatve, pietrytinėje pusėje su D kategorijos Cintų gatve, kitose pusėse su privačios nuosavybės žemės sklypais. Planuojama teritorija yra ribojama D kategorijos gatvėmis. Planuojamą teritoriją sudaro devyni privačios nuosavybės žemės sklypai: kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai..

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-03-24 įsakymas " Dėl leidimo rengti apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detalų planą teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu" Nr. A30-1176/23 (toliau - Įsakymas).
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, patvirtinta 2023-03-24 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo Įsakymu.
- Įsakymo pagrindu 2023-03-29 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-53/23
- Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo planu (registro Nr. T00086338).
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis.



1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338)

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) (toliau – Bendrasis planas) sprendinius planuojama teritorija patenka į Mažo užstatymo intensyvumo zoną. Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamai taikomi tekstiniai reglamentai: 08, 32, 36.

**08**-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

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



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso schema









Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

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



### SUTARTINIAI ŽENKLAI

#### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

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

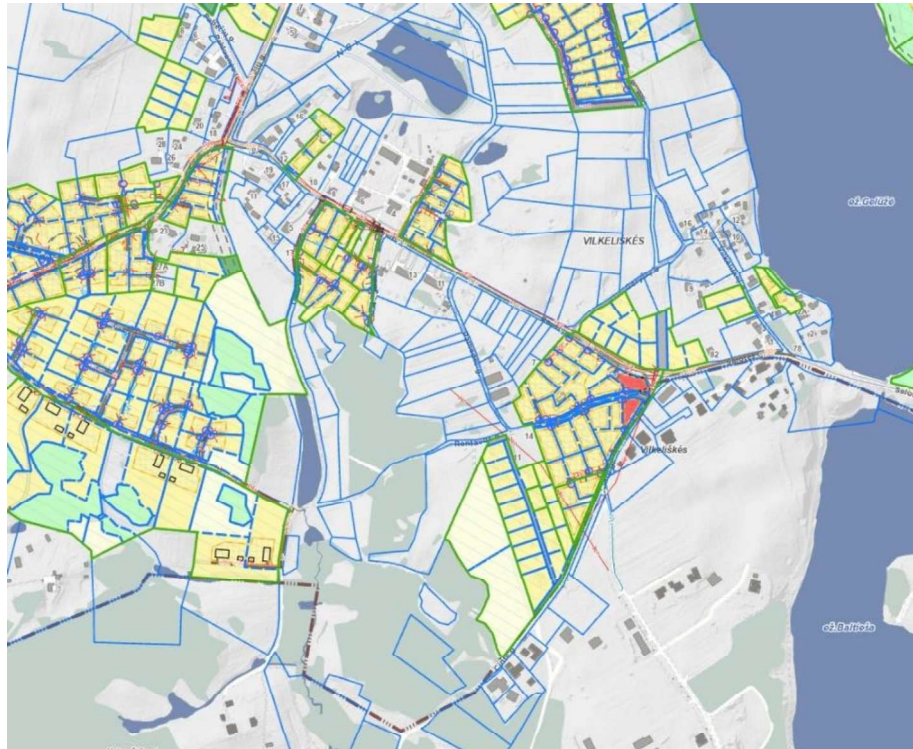
3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje nėra Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų.

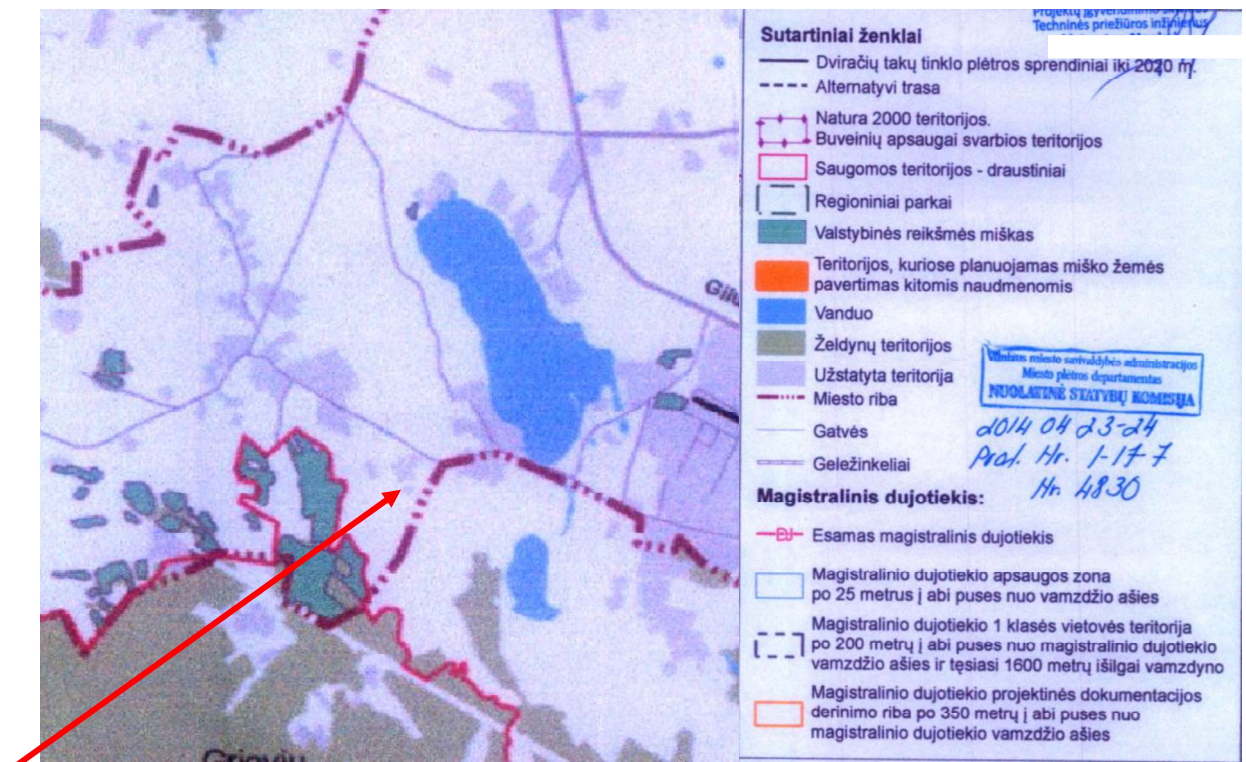
Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Greta planuojamos teritorijos patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai, formavimo ir pertvarkymo projektai.



4 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

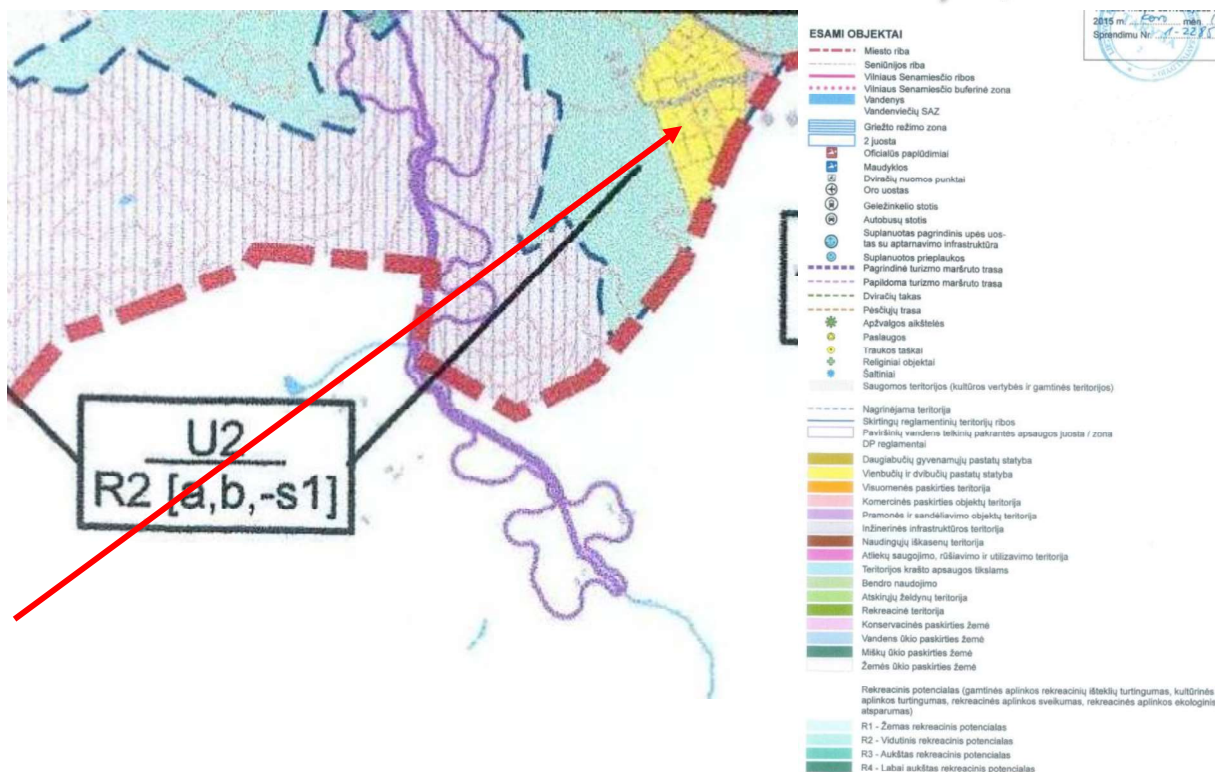


5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (reg. Nr. T00072197)

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje dviračių takai nėra suplanuoti.

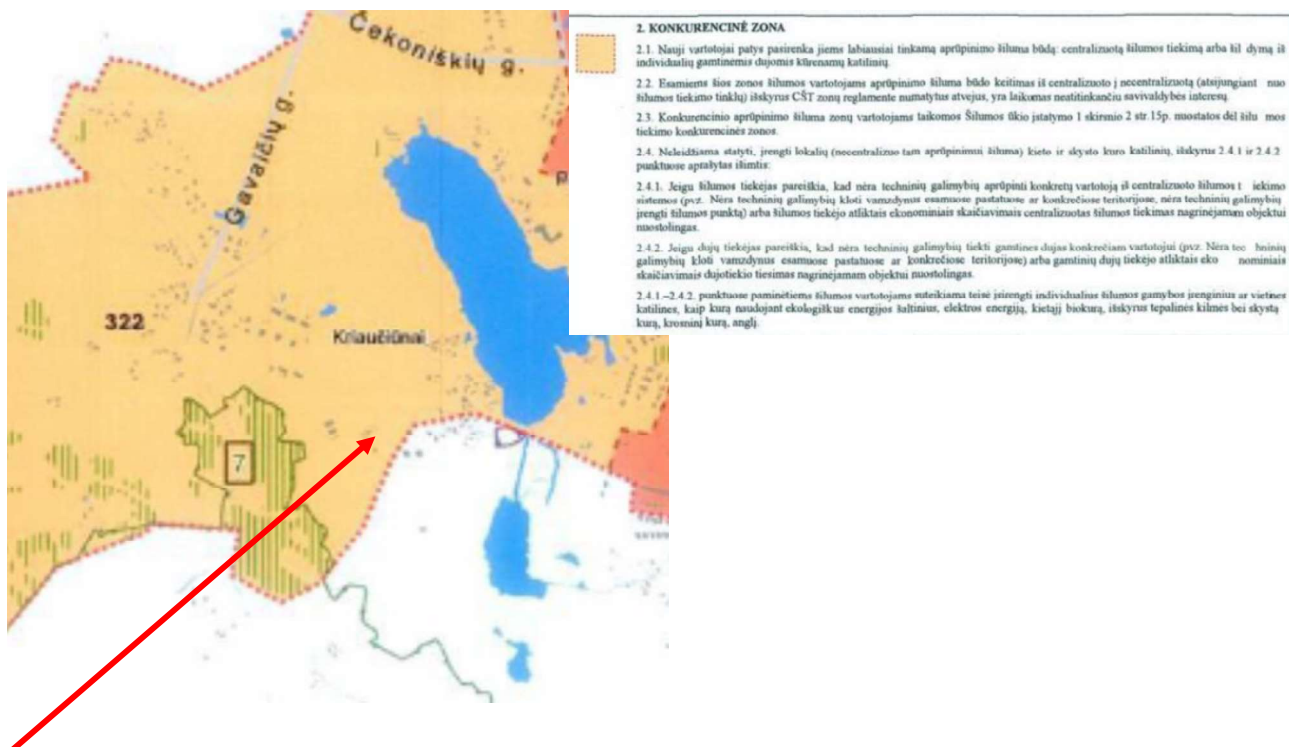
Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (reg. Nr. T00075982)

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka vandens telkinių slėnių apsaugos pritaikymo rekreacijai teritoriją. Planuojama teritorija yra vienbučių ir dvibučių pastatų statybos teritorijoje.



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano (reg. Nr. T00082128)

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu  
Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną.

### **Teritorijos planavimas. Teritorijos naudojimo reglamentas.**

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

Plotas 1395 m<sup>2</sup> - *kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas;*

*Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės 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 statomi: Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

Maksimali statinio altitudė –;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis - ;

Užstatymo intensyvumas -;

Apželdinamas plotas -;

#### **Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

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

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

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

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

*S1 – kiti servitutai (plotas – 0,0012 ha) – tarnaujantis (Servituto turėtojai suteikiama teisė žemės sklypo dalyje nekliudomai įrengti nurodytus elektros įrenginius, taip pat prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie priklausančių ar eksploatuojamų elektros įrenginių, esančių žemės sklypo dalyje, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų įrengimo, techninės priežiūros, remonto, eksploatavimo, rekonstravimo, modernizavimo, paleidimo, derinimo, elektros tinklų keitimo iš oro linijų į kabelių linijas darbus, bandymus, matavimus, dispečerinį bei technologinį valdymą, taip pat įrengti naujus elektros energetikos objektus, neišplečiant nustatytų apsaugos zonų ir servituto ribų).*

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

Plotas 44 m<sup>2</sup> - *kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas;*

*Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės 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 –;

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Sklype gali būti statomi: Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

Maksimali statinio altitudė –;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis - ;

Užstatymo intensyvumas -;

Apželdinamas plotas -;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

### **Planuojamo sklypo Nr. 3:**

Plotas 745 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;

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 - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – 168,25;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 31%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

### **Planuojamo sklypo Nr. 4:**

Plotas 765 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;

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 - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – 168,10;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 32%;

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,4$ ;

Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S4 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0020 ha) – tarnaujantis (222);*

*S4 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0020 ha) – tarnaujantis (215);*

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

### **Planuojamo sklypo Nr. 5:**

Plotas 518 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;

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 - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – 168,00;

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

Užstatymo tankis -  $\leq 37\%$ ;

Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,4$ ;

Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S5 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0119 ha) – tarnaujantis (222);*

*S5 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0119 ha) – tarnaujantis (215);*

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

### **Planuojamo sklypo Nr. 6:**

Plotas 784 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;

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 - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – 168,35;

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

Užstatymo tankis -  $\leq 31\%$ ;

Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,4$ ;

Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S6 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0099 ha) – tarnaujantis (222);*

*S6 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0099 ha) – tarnaujantis (215);*

*S6' - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0120 ha) – tarnaujantis (222);*

*S6' - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0120 ha) – tarnaujantis (215);*

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

### **Planuojamo sklypo Nr. 7:**

Plotas 786 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;

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 - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – 168,75;

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

Užstatymo tankis -  $\leq 31\%$ ;

Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,4$ ;

Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

### **Planuojamo sklypo Nr. 8:**

Plotas 754 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;  
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 - 1-2 aukštai;  
Užstatymo tipas – sodybinis (su);  
Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;  
Maksimali statinio altitudė – 169,00;  
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;  
Užstatymo tankis - ≤ 32%;  
Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;  
Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;  
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

#### Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis*

#### Žemės sklype planuojami servitutai:

*S8 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0020 ha) – tarnaujantis (222);*

*S8 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0020 ha) – tarnaujantis (215);*

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

### **Planuojamo sklypo Nr. 9:**

Plotas 801 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;  
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 - 1-2 aukštai;  
Užstatymo tipas – sodybinis (su);  
Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;  
Maksimali statinio altitudė – 170,00;  
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;  
Užstatymo tankis - ≤ 31%;  
Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;  
Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;  
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

#### Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis*

#### Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

### **Planuojamo sklypo Nr. 10:**

Plotas 786 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;  
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 - 1-2 aukštai;  
Užstatymo tipas – sodybinis (su);  
Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;  
Maksimali statinio altitudė – 170,00;  
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;  
Užstatymo tankis - ≤ 31%;  
Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;  
Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;  
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

### **Planuojamo sklypo Nr. 11:**

Plotas 786 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;  
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 - 1-2 aukštai;  
Užstatymo tipas – sodybinis (su);  
Sklype gali būti statomi: viena vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;  
Maksimali statinio altitudė – 170,00;  
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;  
Užstatymo tankis - ≤ 31%;  
Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;  
Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;  
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

**Planuojamo sklypo Nr. 12:**

Plotas 431 m<sup>2</sup> - kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės 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 statomi: Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

Maksimali statinio altitudė –;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis - ;

Užstatymo intensyvumas -;

Apželdinamas plotas -;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

**Planuojamo sklypo Nr. 13:**

Plotas 121 m<sup>2</sup> - kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės 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 statomi: Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

Maksimali statinio altitudė –;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis - ;

Užstatymo intensyvumas -;

Apželdinamas plotas -;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*Neplanuojami.*

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

### **Teritorijos naudojimo būdo turinys:**

Sklypai Nr. 1, 2, 12, 13 – **I2** - linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams.

Sklypai Nr. 3-11 – **G1** – žemės sklypai, kuriuose numatoma statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 3-11 - iki 2 aukštų (iki 10 metrų).

### **Papildomi reglamentai**

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio užstatymo zona ir riba planuojamuose sklypuose atitaukta ne mažiau kaip 3 metrus nuo sklypo ribos. Žemės sklype Nr. 6 statybos zona ir statybos riba planuojama pagal esamą užstatymą. Statybos zona ir statybos riba iki planuojamų ir esamų servitutų planuojama 2-3 metrų atstumu.

Statybos linija nenustatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra išskirtinės ar tik tai teritorijai būdingos urbanistinės struktūros. Vyrauja sodybinis užstatymas, kur vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Aplinkinėje nėra išlaikyta vientisa statybos linija, vyrauja chaotiškas užstatymas.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį 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 teritoriją ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas - (su) sodybinis (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje pateiktą teritorijos užstatymo tipo klasifikatorių). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius tai atitinka vienbučio-dvibučio užstatymo tipo reikalavimus. Viename sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

## 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.*

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro.

**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - sklypai Nr. 1, 10, 12, 13;**

**Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – sklypai Nr. 1, 6, 7, 10, 12, 13.**

## Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo reikalavimai

Planuojamos teritorijos reljefas nelygus, kylantis pietinės pusės link. Absoliutinė pastatų altitudė nuo 168,00 iki 170,00 m., pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 10 m.

Dalis planuojamos teritorijos šiuo metu yra užstatyta.

Automobilių parkavimas yra numatomas suplanuotuose žemės sklypuose.

Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo etape vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Sunkiojo transporto eismas planuojamoje teritorijoje nėra numatomas, išskyrus statybos laikotarpį, kaip aptarnaujančio transporto priemonės.

## Želdiniai.

Kertami saugotini medžiai (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams") nustatomi techninio projekto sprendiniuose, o esamų saugomų medžių šalinimas galimas tik gavus statybą leidžiantį dokumentą.

Želdinių tvarkymas ir saugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211.

Planuojamos teritorijos dalyje (sklypo Nr. 4 šiaurės rytinėje pusėje) esantys želdiniai neatitinka saugotinių medžių kriterijų. Planuojamoje teritorijoje auga 10-15 cm skersmens spygliuočiai (8 pav.).



8 pav. Žemės sklypo Nr. 4 šiaurės rytinėje pusėje ir už planuojamos teritorijos ribų esantys želdiniai neatitinka saugotinių medžių kriterijų

### 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 vakarinėje pusėje ribojasi su Ds kategorijos Tyravos gatve, pietrytinėje pusėje su D kategorijos Cintų gatve. Patvirtintu "Žemės sklypo Cintų g. (kad.Nr. 0101/0167:318) formavimo ir pertvarkymo projektu" teritorijos dalis, patenkanti į gatvių raudonąsias linijas buvo suformuota atskirais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais.

Tyravos gatvė yra suformuota atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu. Gatvei nustatytos gatvės raudonosios linijos. Dalyje Tyravos gatvės, patenkančios į planuojamą teritoriją, yra planuojamos gatvės raudonosios linijos. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra ne mažesnis kaip 8 metrai.

Žemės sklypus ar jų dalis, patenkančias į gatvės raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisė aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimis.

Cintų gatvė taip pat yra suformuota atskirais inžinerinės infrastruktūros sklypais. Dalyje Cintų gatvės, patenkančios į planuojamą teritoriją, yra nustatomos raudonosios linijos.

Į planuojamą teritoriją esami įvažiavimai iš Tyravos (vakarinėje pusėje) ir Cintų (pietrytinėje pusėje) gatvių.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (toliau – Reglamentas), D kategorijos gatvės - *Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.*

*Ds Taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose.*

Dalis planuojamos ir didžioji dalis gretimos teritorijos (vakarinė Tyravos gatvės pusė) yra užstatyta vienbučiais ar dvibučiais gyvenamaisiais pastatais ir jų priklausiniais. Taip pat yra įrengti kietos dangos įvažiavimai sklypus, įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės, tvoros bei kiti inžineriniai statiniai ir inžineriniai tinklai.

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Reglamento 29 punktą nusako galimus minimalius atstumus tarp įvažiavimų/išvažiavimų:

Atstumai tarp sankryžų bei įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais turi būti ne mažesni nei 6 lentelėje. Jeigu dėl susiklosčiusio užstatymo nėra galimybių išlaikyti 6 lentelėje nurodytų atstumų, turi būti taikomos papildomos eismo saugumą užtikrinančios priemonės.

6 lentelė. Minimalūs atstumai tarp sankryžų ir įvažiavimų/išvažiavimų

Eil. Nr.	Kategorija	Minimalus atstumas tarp sankryžų, m	Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais <sup>3,4)</sup> posūkiais, m <sup>1)</sup>
1.	A	1000 (S)	N
2.	B	600	150
3.	C	200	100 (50 <sup>2)</sup> )
4.	D	50	-
5.	D <sub>S</sub>	-	-

S – Sankryžos skirtingų lygių; N – Negalimas (išimtys taikomos įrengiant degalines su lėtėjimo ir greitėjimo juostomis); - Nereglamentuojamas.

Pastabos:

1. Nurodytos reikšmės taip pat taikomos pirmam įvažiavimui/išvažiavimui prieš sankryžą ir už sankryžos įrengti. Įrengiant išvažiavimą prieš sankryžą reikia įvertinti besiformuojančių automobilių eilių ilgį.

2. Įvažiuojant į D kategorijos gatvę iš aukštesnės kategorijos gatvės, įvažiavimą būtina suprojektuoti pėsčiųjų ir dviračių takų lygyje per bendrą takų plotį.

3. Įvažiavimai/išvažiavimai kairiaisiais posūkiais be šviesoforinio reguliavimo gali būti įrengiami 6 lentelėje nurodytais atstumais, kai tenkinamos visos žemiau išvardintos sąlygos:

3.1. gatvės eismo juostų skaičius abiem kryptimis neviršija 4 eismo juostų;

3.2. leistinas greitis neviršija 50 km/h;

3.3. jei tai nėra avaringas ruožas.

4. Jei įvažiavimams kairiaisiais posūkiais įrengti reikalingas šviesoforinis reguliavimas, minimaliems atstumams tarp įvažiavimų taikomi tokie patys reikalavimai kaip ir atstumams tarp sankryžų.

Planuojamuose sklypuose Nr. 4, 5, 6, 8 planuojamas servitutinis apvažiavimas, skirtas gaisrinių automobilių privažiavimui prie pastatų. Aklakeliai neplanuojami.

Pagal patvirtintą žemė sklypo (kad. Nr. 0101/0167:0318) (reg. Nr. ZSFP-67037) Cintų gatvei buvo nustatytos gatvė raudonosios linijos, kurios suderintos su Vilniaus rajono savivaldybės administracija. Planuojamos teritorijos dalis, kuri patenka į gatvės raudonąsias linijas buvo suformuota atskiru kitos paskirties, susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu ir perduotas Vilniaus miesto savivaldybei.

Visi detaliojo plano sprendiniai užplanuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio.

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

### Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Greta planuojamos teritorijos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų.

Pagal 2023-04-11 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG272249:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Salotės g., projektuojant ne mažesnio nei d225 mm skersmens vandentiekio tinklą, (preliminari prisijungimo vieta: x=6063081, y=575349), (atstumas ~ 1,6 km).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamą d500 mm nuotekų kolektorių Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063113, y=575299), (atstumas ~ 1,6 km).

Parengti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo techninį projektą. Techninio projekto Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatyti inžinerinių tinklų servitutus (tarnaujančius, viešpataujančius) tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui.

### **Elektros energijos, dujų tiekimas**

Greta planuojamos teritorijos (Tyravos ir Cintų gatvėse) yra nutiesti elektros tinklai, prie kurių planuojama prisijungti.

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

Techninį projektą derinti papildomai su visomis suinteresuotomis organizacijomis.

Trečiųjų asmenų interesai neturi būti pažeidžiami.

### **Lietaus nuvedimas**

Greta planuojamos teritorijos centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis: „7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės: 7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.); 7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugerimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.); 7.3. sumažinančių susidarantių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.). Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarantių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Planuojamuose sklypuose privaloma 25%/35% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejės ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žaliųjų plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas.

### **Gatvių apšvietimas**

Vadovaujantis 2016 m. standartais LST EN 13201 suprojektuoti ir įrengti apšvietimo elektros tinklą, prijungiant prie esamo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto MP812 artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas. Gatvės apšvietimo tinklo neprojektuoti privačiose žemės sklypų ribose ir šaligatvių / pėsčiųjų bei dviračių takų

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

zonoje. Projektuojant vertinti greta parengtus / vykdomus projektus. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygas gatvių apšvietimo tinklo įrengimui / rekonstravimui / perkėlimui.

### **Elektroniniai ryšiai**

Vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

Išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

### **Šilumos tiekimas**

Planuojamoje teritorijoje šildymo reglamentas – konkurencinė zona. Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti dujotiekio tinklai. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra vartojant gamtines dujas, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

**Visi detaliojo plano inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.**

### ***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.

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.

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją (2 pav.).

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 teritoriją ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Pagal 2023-04-11 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG272249:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Salotės g., Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

projektuojant ne mažesnio nei d225 mm skersmens vandentiekio tinklą, (preliminari prisijungimo vieta: x=6063081, y=575349), (atstumas ~ 1,6 km).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamą d500 mm nuotekų kolektorių Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063113, y=575299), (atstumas ~ 1,6 km).

Parengti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo techninį projektą. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatyti inžinerinių tinklų servitutus (tarnaujančius, viešpataujančius) tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui.

## Higieninių reikalavimų vertinimas

1 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 zonoje draudžiama:*

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

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro.

**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - sklypai Nr. 1, 9, 11, 12;**

**Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – sklypai Nr. 1, 5, 6, 9, 11, 12.**

2. Planuojami sklypai yra urbanizuojamoje teritorijoje. Greta planuojamos teritorijos dominuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, komercinė veikla.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vienbučius, dvibučius gyvenamuosius pastatus. Planuojamas užstatymas neturės įtakos gretimuose sklypuose esančių pastatų natūraliam apšvietimui. 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.

3. Pagal 2023-04-11 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG272249:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Salotės g., projektuojant ne mažesnio nei d225 mm skersmens vandentiekio tinklą, (preliminari prisijungimo vieta: x=6063081, y=575349), (atstumas ~ 1,6 km).

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamą d500 mm nuotekų kolektorių Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063113, y=575299), (atstumas ~ 1,6 km).

Parengti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo techninį projektą. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatyti inžinerinių tinklų servitutus (tarnaujančius, viešpataujančius) tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui.

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.

4. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklypuose. 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.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto 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

Rengiant techninį pastato projektą atlikti konkrečios planuojamos vykdomos veiklos ir su ja susijusių transporto srautų poveikio (triukšmo ir oro taršos) artimiausiai gyvenamajai ir visuomeninei teritorijai skaičiavimus. Techninio projekto rengimo metu, nustatčius galimą neigiamą transporto poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

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.

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių 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.

5. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32<sup>1</sup> lentelę atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32<sup>1</sup> lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	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, rehabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

**Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape pagal galiojančius teisės aktus.**

6. 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 tarša skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

### 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 10 l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma vienbučių, dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš vakarinėje pusėje esančios Tyravos gatvės, pietritynėje pusėje ir Cintų gatvės. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos nėra įrengtų gaisrinių hidrantų. Greta planuojamos teritorijos planuojami gaisrinis hidrantas, atstumas iki kurio yra ne didesnis kaip 200 m. Gairiniai hidrantai turi būti įrengti iki pastato pripažinimo tinklamu naudoti.

Sprendiniai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu. Privažiavimai prie pastatų turi būti įrengti iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti. Planuojamuose sklypuose Nr. 4, 5, 6, 8 planuojamas servitutinis apvažiavimas, skirtas gaisrinių automobilių privažiavimui prie pastatų. Aklakeliai neplanuojami.

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 (pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių) – 3 m, 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).

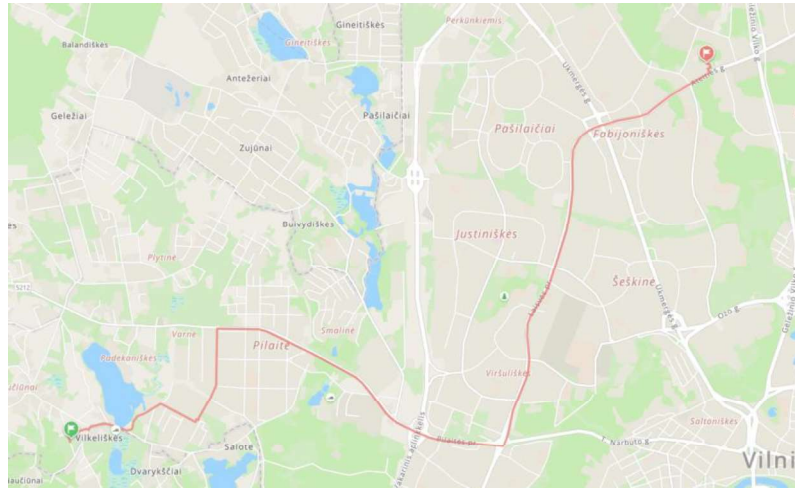
Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis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

Sprendiniai konkretizuojami ir tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG III-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 11 km).

Apie 0,87 ha teritorijos prie Tyravos ir Cintų gatvių detaliojo plano rengimas inicijuojamas sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



9 pav. Priešgaisrinė gelbėjimo III-oji komanda. Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

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.).

PV A K