

**REGROUP**  
PROJEKTAVIMAS

## UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

**Projekto Nr.** K-VT-13-23-947

**Objekto pavadinimas** Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0101:1251) ir laisvos valstybinės žemės teritorijoje

**Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:** Vietovės

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:** Kompleksinis

**Planuojama teritorija:** Apie 1,75 ha

**Planavimo iniciatoriai:** Fiziniai ir juridiniai asmenys

**Direktorius:**

**Projekto vadovas:**

**Architektai:**

Vilnius 2024

## **Aiškinamasis raštas**

### **1.1. Bendra informacija**

**Pavadinimas:** Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0101:1251) ir laisvos valstybinės žemės teritorijoje

**TPDRIS Nr. K-VT-13-23-947**

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalusis planas.

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:** Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:** Vietovės.

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

**Iniciatorius (-iai):** fiziniai ir juridiniai asmenys

**Projekto rengėjas:**

**Planuojama teritorija:** sklypas (kadastro Nr. 0101/0101:1251) ir laisvos valstybinės žemės teritorija.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** suformuoti ir suplanuoti laisvos valstybinės žemės teritoriją, padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0101:1251), planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Planavimo pagrindas:**

Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2023 m. lapkričio 14 d., Nr. A615-173/23.

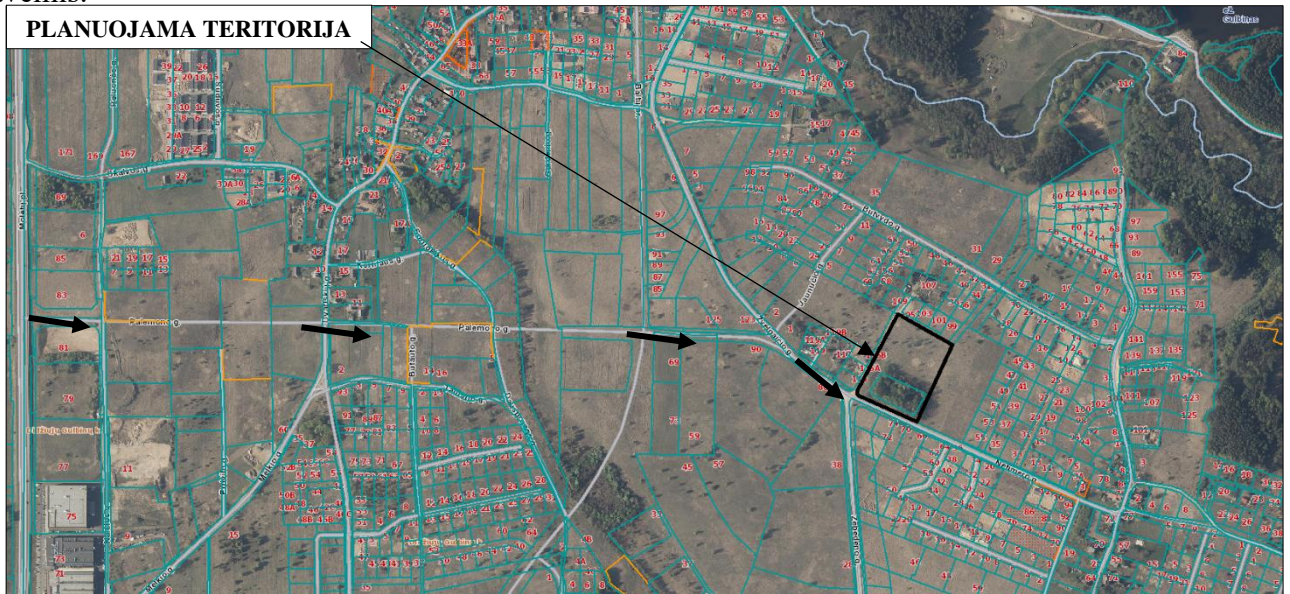
**Projektas parengtas vadovaujantis:**

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. gruodžio 3 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG305087;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. lapkričio 22 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. A676-193/23(2.15.1.21E-TPS).
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023 m. gruodžio 8 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG306147;
- UAB "VILNIAUS VANDENYS" 2023 m. gruodžio 18 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG307387;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2023 m. gruodžio 13 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG306648;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023 m. gruodžio 26 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG308388;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023 m. gruodžio 20 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG307854;
- UAB „GRINDA“ 2023 m. gruodžio 14 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG306903;
- Valstybinės miškų tarnybos, 2023 m. gruodžio 08 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG306076.

## 1.2. Esamos būklės įvertinimas

Planuojama teritorija yra prie Netimero g., Mažųjų Gulbinų k., – šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, pietvakariniame Gulbino ežero krante, į rytus nuo kelio A14 Vilnius – Utena (1 pav.). Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo magistralinio kelio A14 Vilnius – Utena, Palemono ir Netimero gatvėmis.



1 pav. Patekimo iki planuojamo sklypo schema

Planuojamos teritorijos plotas – 1,7492 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais, unik. Nr. 4400-3100-9128, unik. Nr. 4400-3101-6787, unik. Nr. 4400-3101-6810, 4400-3101-6876, 4400-3101-6932, unik. Nr. 4400-3101-7040, rytinėje pusėje su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-0588-1574, pietinėje pusėje Netimero g., žemės sklypais, unik. Nr. 4400-4565-1074, unik. Nr. 4400-5491-9796, vakarinėje pusėje su laisva valstybinė žemė, žemės sklypais, unik. Nr. 4400-3687-7610, unik. Nr. 4400-3687-8161, unik. Nr. 4400-3687-6023, unik. Nr. 4400-3687-7831 ir kad. Nr. 0101/0101:057 (2 pav.). Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamų pastatų teritorijos.

### **Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-2045-2866**

Kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0101:1251 Vilniaus m. k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilniaus m. sav., Mažųjų Gulbinų k.;

Žemės sklypo paskirtis: Žemės ūkio;

Naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypo plotas: 1,3879 ha;

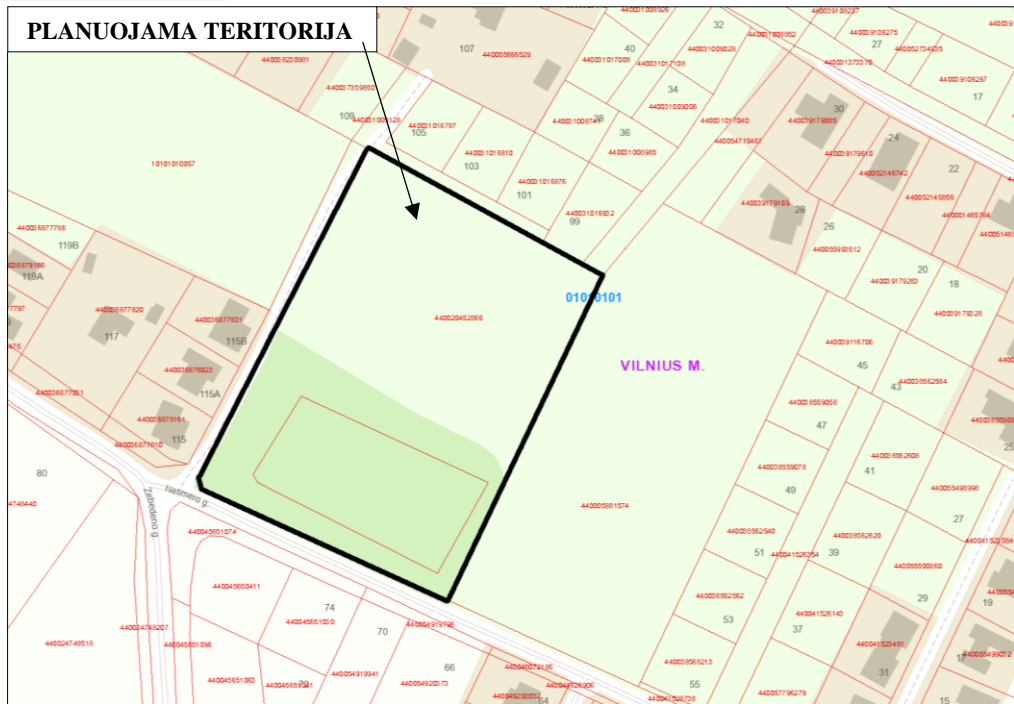
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0144 ha;

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, vartyti galvijus (tarnaujantis) – 0,0051 ha;

Nuosavybė: fiziniai ir juridiniai asmenys.

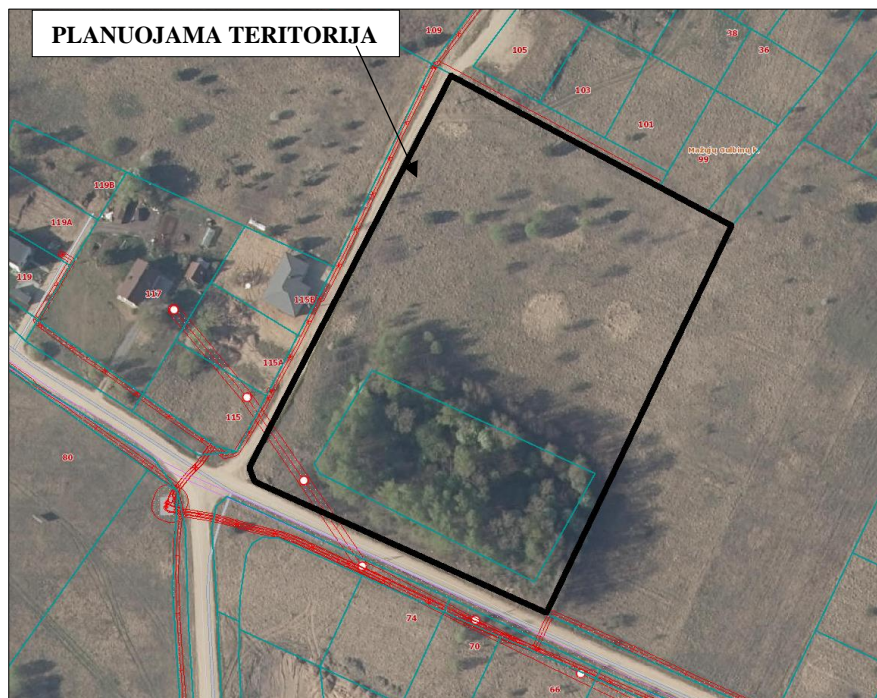


2 pav. Planuojamos teritorijos gretimybės (www.geoportal.lt duomenys).

Pastabos: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašus, registrų Nr.: 44/1360996, sudarymo data: 2010-04-26.

### Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra nutiesti elektros tinklai, 0,4 kV oro linija. Netimero g. nutiesi elektroninių ryšių tinklai. (3 pav.).



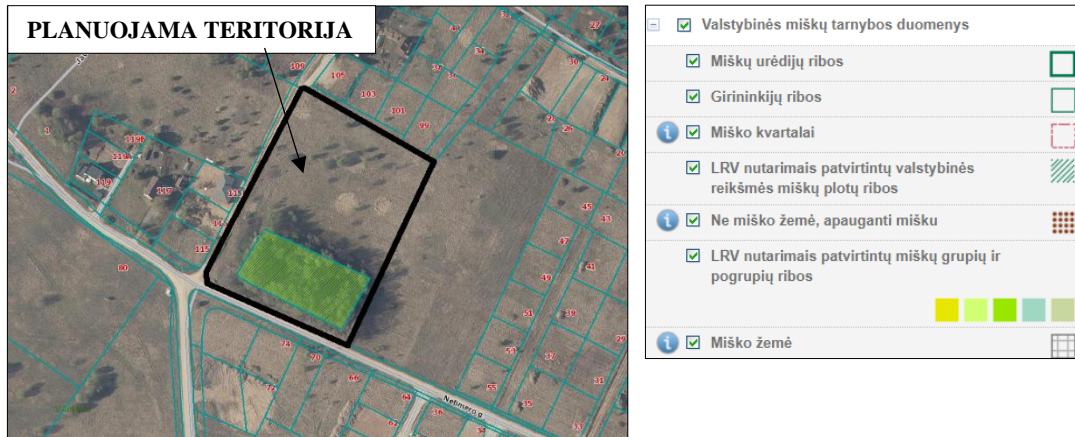
3 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)

## Susisiekimo infrastruktūra

Planuojama teritorija iš pietinės ir vakarinės pusės ribojasi su Netimero g. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo magistralinio kelio A14 (Vilnius – Molėtai), privažiuojama Živinbudo ir Netimero gatvėmis.

## Želdynai

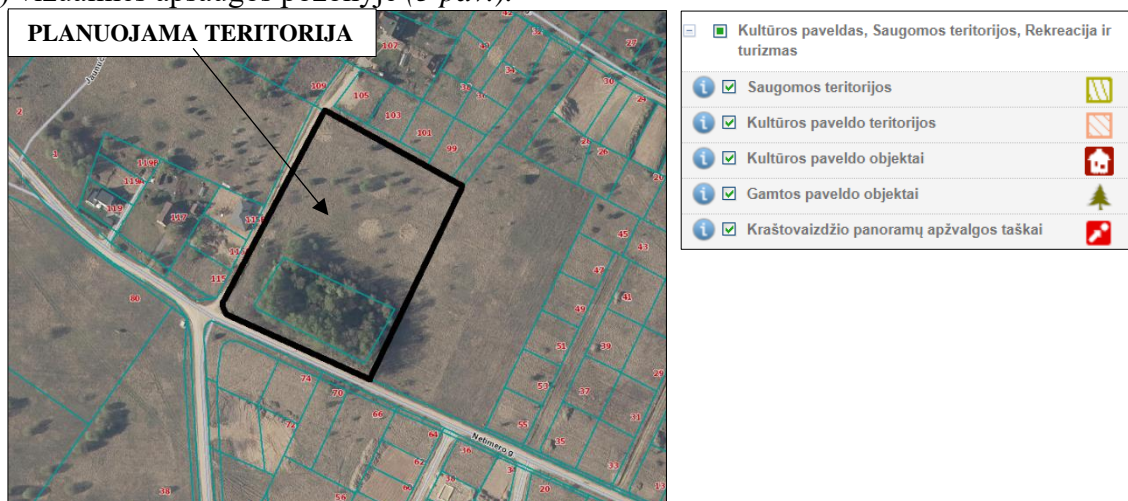
Vadovaujantis miškų tarnybos duomenimis, žemės sklype, unik. Nr. 4400-2045-2866, nėra miško naudmenų, auga pavieniai medžiai, krūmai, nėra saugomų gamtos paveldo objektų. Laisvoje valstybinė žemė patenka į LRV nutarimu patvirtintus valstybinės reikšmės miško plotus (4 pav.).



4 pav. Ištraukia iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt). Valstybinės miškų tarnybos duomenys.

## Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo analizė

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje (5 pav.).



5 pav. Ištrauka iš [regia.lt](http://regia.lt). Kultūros paveldas, saugomos teritorijos, rekreacija ir turizmas.

## Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbūvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį

poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybę pagerėtų. Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

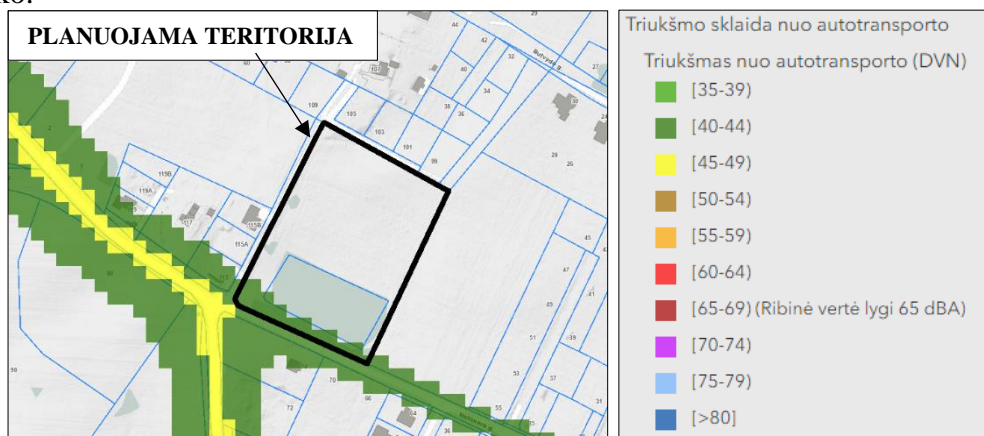
### **Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas**

Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų. Planuojamoje teritorijoje oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis atitinka higienos, visuomenės sveikatos normų reikalavimus. Oro kokybės informacija pagal oro kokybės tyrimų stočių duomenis ir jų žemėlapius:

1. Vidutinė metinė CO (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0.24 – 0.25 mg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_CO\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png));
2. Vidutinė metinė KD10 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 17.1-19 µg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_KD10\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png));
3. Vidutinė metinė KD2,5 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 12.1-13 µg/m<sup>3</sup> dydis, neviršija ribinės 20 µg/m<sup>3</sup> vertės ([https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN\\_2020\\_KD25\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png));
4. Vidutinė metinė NO<sub>2</sub> (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 11-13 µg/m<sup>3</sup> dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m<sup>3</sup> vertės ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_NO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png));
5. Vidutinė metinė SO<sub>2</sub> (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 5.6-6.0 µg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_SO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png));
6. Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0.11-0.12 mg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_LOJ\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png));

### **Triukšmo lygio duomenys**

Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamai veiklai, kadangi neviršija ribinės vertės (6 pav.). Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.



6 pav. Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>

### **Visuomenės sveikatos saugos vertinimas**

Planuojama teritorija šiuo metu nėra aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir kt., buitinės atliekos nevežamas, nes nėra vykdomas veikla. Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.



### **Viešo saugumo reikmių analizė**

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal detaliojo plano sprendiniais suplanuotus sklypus ir jų reglamentus. Iki planuojamos teritorijos yra galimybė privažiuoti specializuotu transportu.

### **Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas**

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal detaliojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks detaliojo plano teritorijos infrastruktūros vystymas. Pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukliausia gyvenamųjų pastatų statybai, skiriant daugiau privačios erdvės gyventojams.

### 1.3 Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1) bendrieji planai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPDR Nr. T00086338;

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPDR Nr. T00072197;

- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR Nr. T00075982;

- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR Nr. T00082128;

3) detalieji planai:

- T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalusis planas;

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu*, planuojami žemės sklypai patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Tai funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais (7 pav.).

Kvartalo numeris: MGL-1;

Funkcinės zonos numeris TP dokumente: MGL-1-3;

Funkcinės zonos tipas: Vidutinio užstatymo intensyvumo zona;

Teritorijos naudojimo tipas: GV; GG; GM; PA; SI;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;

Žemės naudojimo būdas: G1; G2; K; V; R; B; I2; E;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): 3;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 16;

Užstatymo tipas: pr\_u; pr\_a; mv; lp; vd;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40;

Minimalus sklypo dydis naujai statybai: 200;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): 40;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): 500;

Tekstinio reglamento Nr.: 01; 02; 03; 05; 32; 36; 38;

Tekstinis reglamentas: 01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas); 05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas

automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 38-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Kvartalo numeris: MGL-1;

Funkcinės zonos numeris TP dokumente: MGL-1-5;

Funkcinės zonos tipas: Intensyviai naudojami želdynai;

Teritorijos naudojimo tipas: BZ; AI; SI;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;

Žemės naudojimo būdas: B; E; V; R; I2;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): – ;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: – ;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: – ;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: – ;

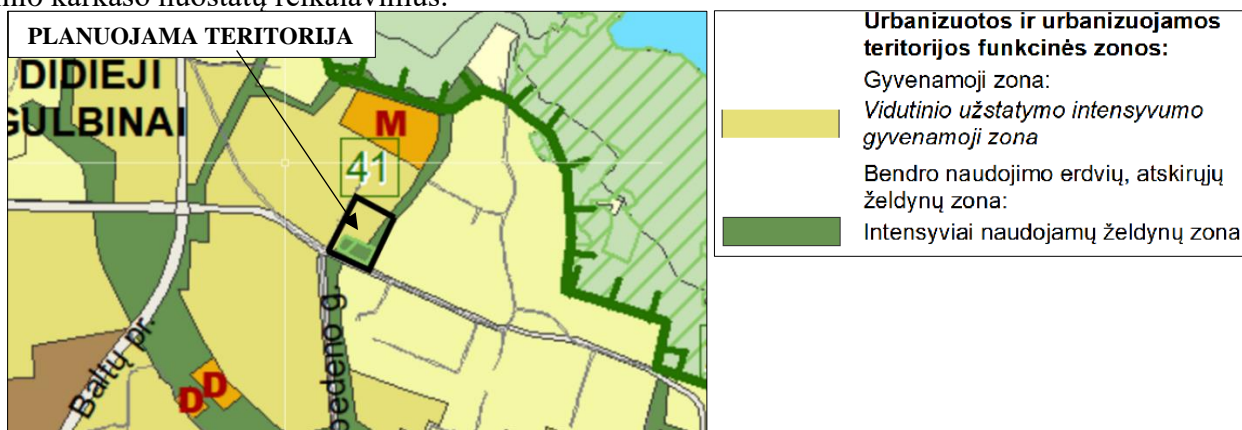
Minimalus sklypo dydis naujai statybai: – ;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): – ;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): – ;

Tekstinio reglamento Nr.: 32;

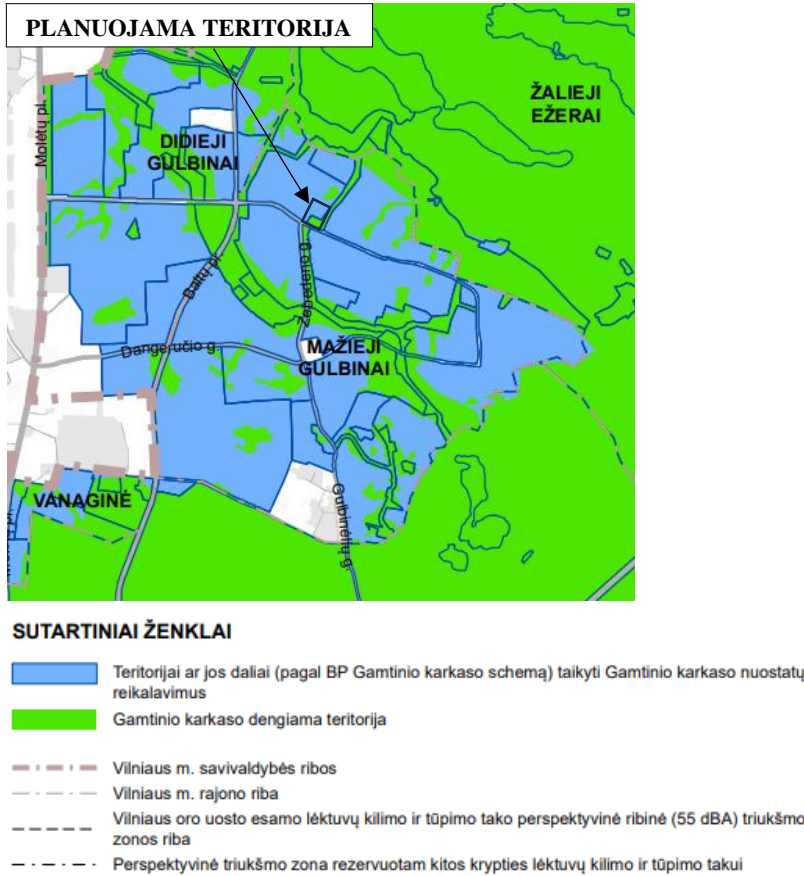
Tekstinis reglamentas: 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

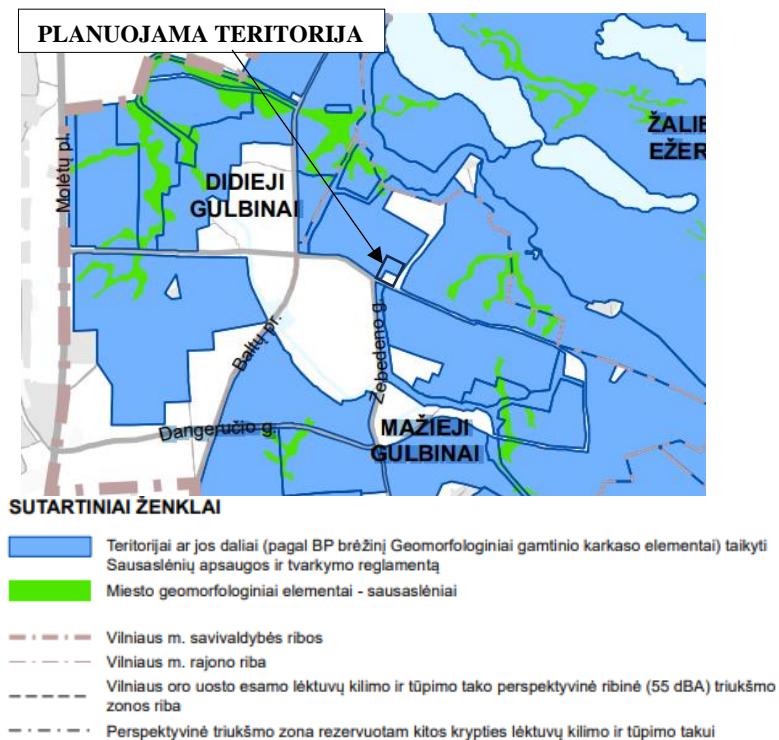
Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema*, planuojamos teritorijos dalis patenka į: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso reikalavimus“ (8 pav.).



8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schemos.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano*, planuojama teritorija patenka į: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą“ (8.1 pav.).



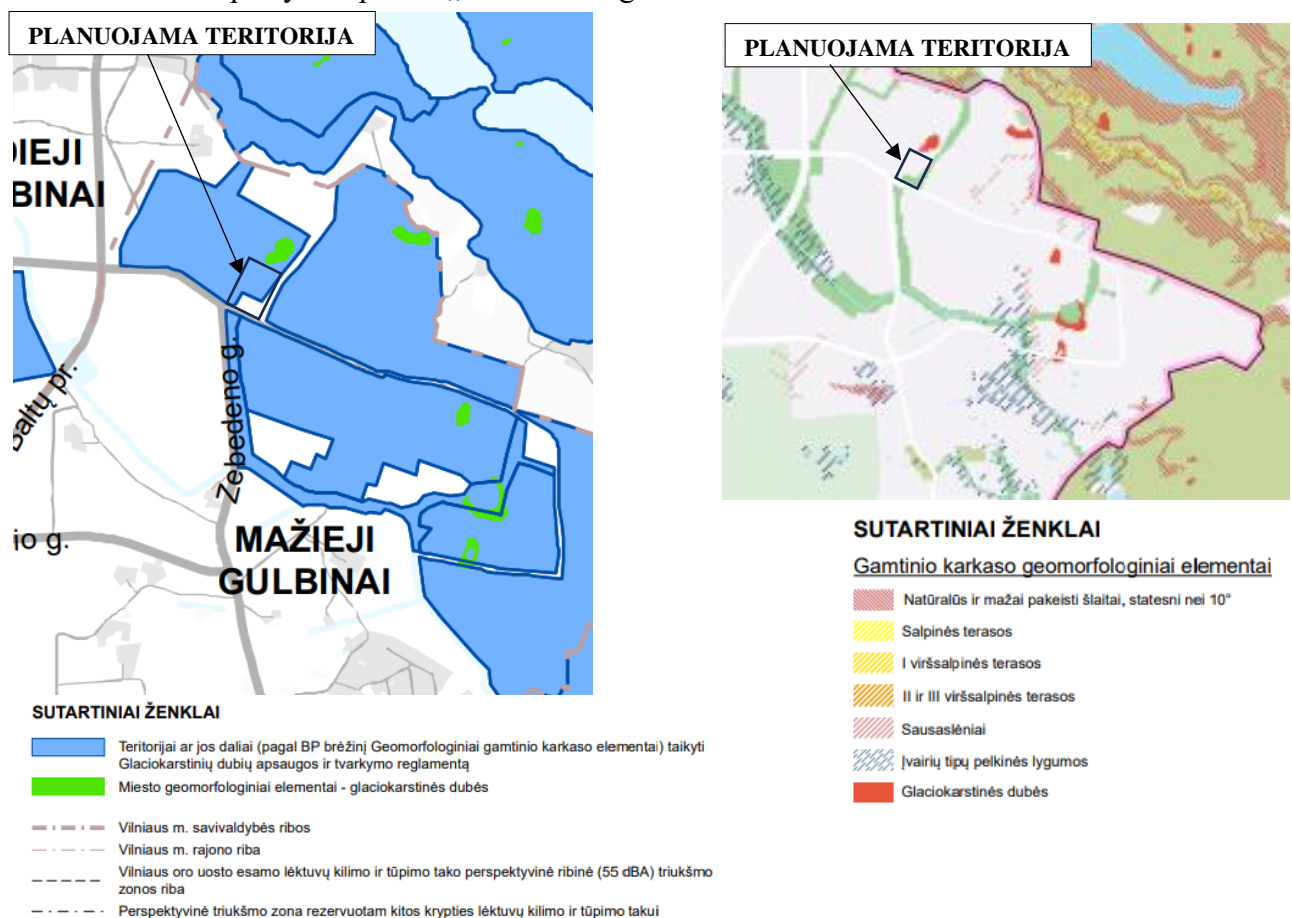
8.1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP, Sausaslėniai.

Sausaslėnių, nurodytų BP brėžiniuose Gamtinio karkaso schema ir Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, tvarkymo reikalavimai Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai; Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai; Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos; Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Remiantis esama situacija, teritorijai netaikomi Sausaslėnių reikalavimai, nes vietovėje nėra upių.

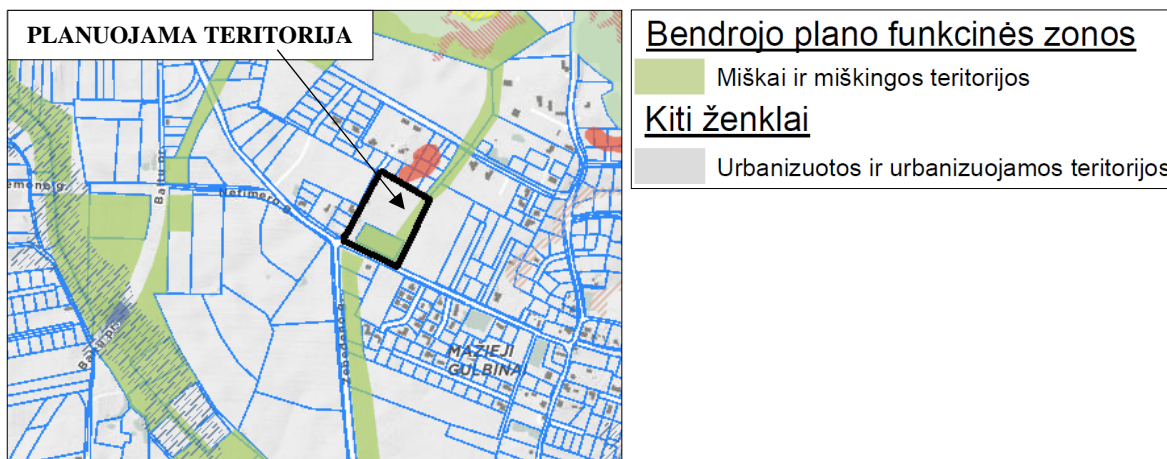
Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu*, planuojama teritorija patenka į: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą „(8.2 pav.).

Faktinis aprašymas priede „Geomorfologinė ataskaita”.



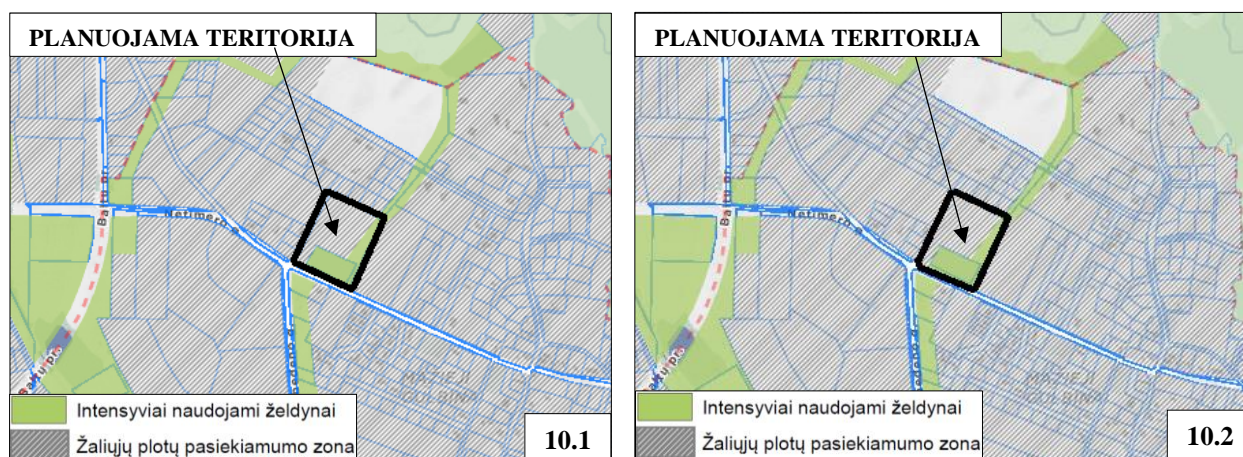
8.2 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP*, Glaciokarstinių dubių.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano*, geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema, planuojama teritorija patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, bei į miškingas teritorijas (9 pav.).



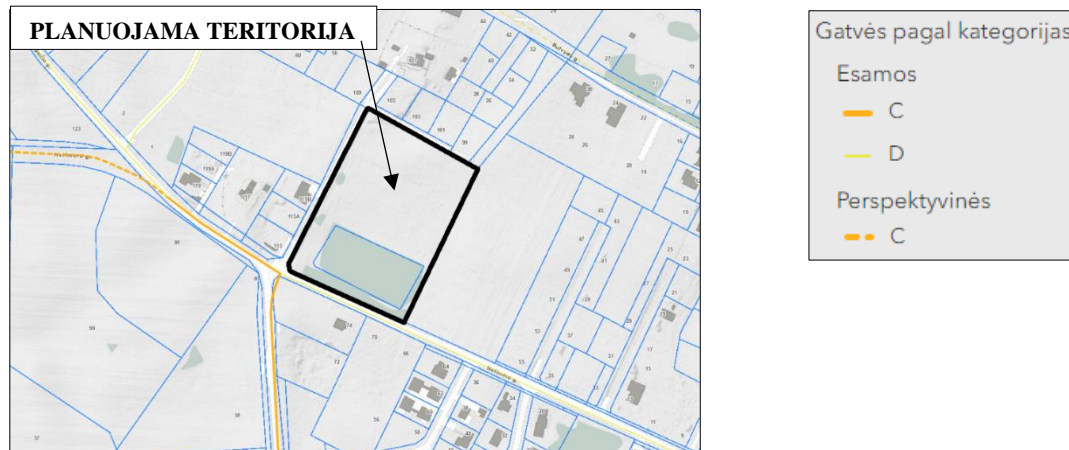
9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, funkcinės zonos.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schema 200 – 300 m atstumu (10.1) ir žaliųjų plotų pasiekiamumo schema 800 m atstumu (10.2), planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 200 – 300 m ir 800 m atstumu (10 pav.).



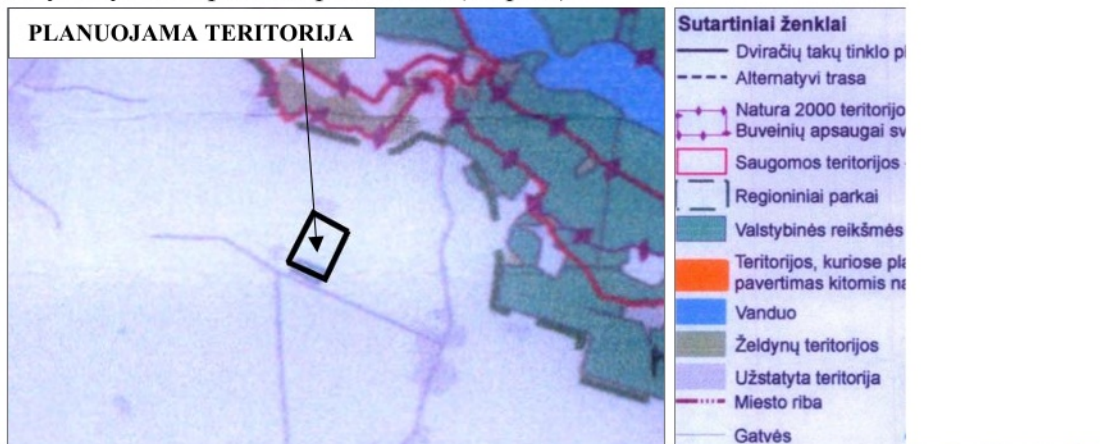
10 pav. Ištraukos iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemų.

Vadovaujantis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt), gatvės pagal kategorijas schemas pateiktais duomenimis, planuojama teritorija ribojasi su Netimero g, kuriai iki sankryžos galioja C kategorijos reikalavimai ir D kategorijos reikalavimai už sankryžos (11 pav.).



11 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt) Gatvės pagal kategorijas schemas

Vadovaujantis *Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu* nagrinėjama teritorija nepatenka į dviračių takų tinklo plėtros sprendinius (12 pav.).



12 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano*.

Pagrindinis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano parengimo tikslas – nustatyti teritorijų ribas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugai ir rekreacijai; naudojimo, teritorijų apsaugos režimus, tvarkymo priemonės ir specifinius užstatymo reglamentus. Vadovaujantis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio paskirties žemę (13 pav.).

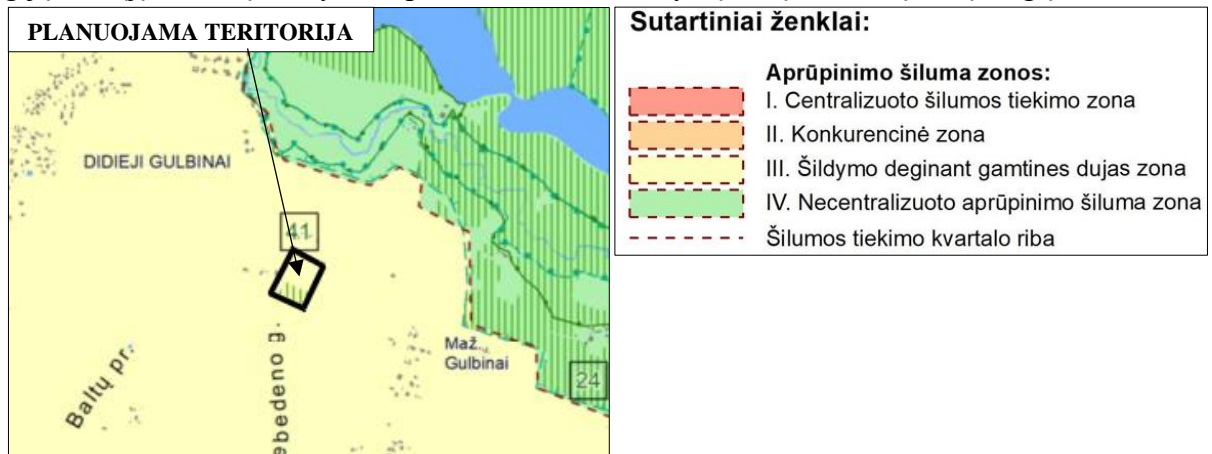


13 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano*.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną (14 pav.):

- Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas;
- 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;
- Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdžius esamuose pastatuose ar konkrečiose

teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjama objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.



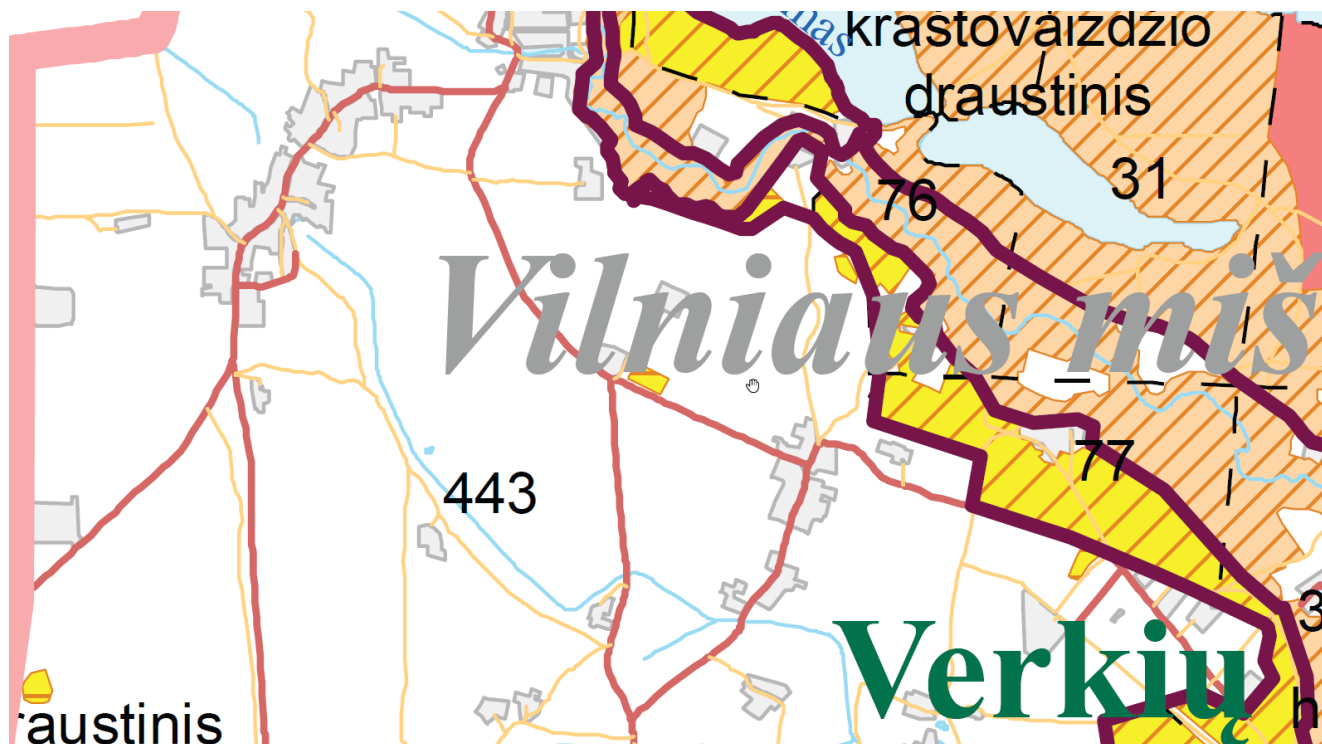
14 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano.

Vadovaujantis Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema, T00071421, 2014-05-16, į planuojamą teritoriją patenkanti miško žemė, priskiriama II miškų grupei- „Specialiosios paskirties miškai. B. Rekreaciniai miškai; 27- Miestų miškai“.



15 pav. Ištrauka iš Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemos.

Žemiau pateikiama ištrauka iš LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMAS DĖL UTENOS IR VILNIAUS APSKRIČIŲ MIŠKŲ PRISKYRIMO MIŠKŲ GRUPĖMS (Suvestinė redakcija nuo 2020-12-01). 2002 m. spalio 21 d. Nr. 1651 Vilnius.



#### ☞ SUTARTINIAI ŽENKLAI

##### Miškų grupės ir pogrupiai

###### I grupė. Rezervatiniai miškai

10 - Rezervatiniai miškai

###### II grupė. Specialios paskirties miškai

###### A. Ekosistemų apsaugos miškai

21 - Draustinių miškai

22 - Saugomų gamtinio kraštovaizdžio objektų, buveinių ir gamtos ište

23 - Baltijos jūros ir Kuršių marių pakrančių miškai

24 - Priešeroziniai miškai

###### B. Rekreaciniai miškai

25 - Miško parkai

26 - Kurortų miškai

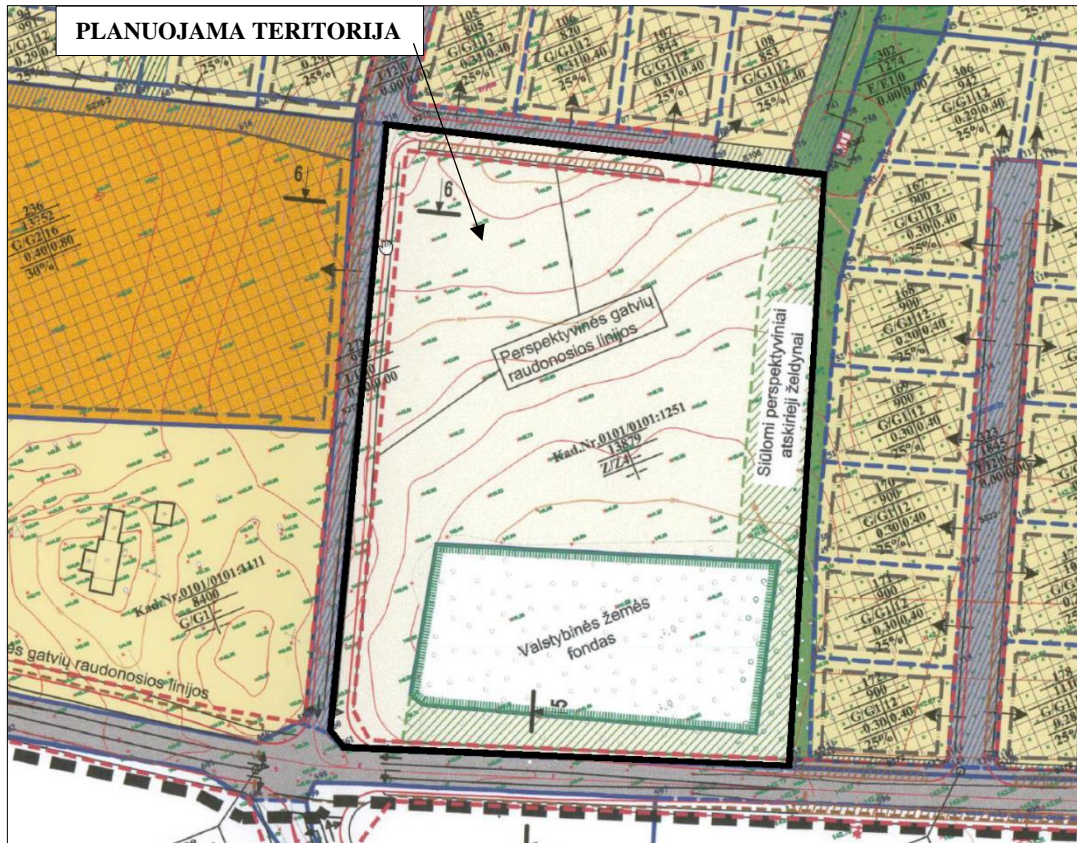
27 - Miestų miškai

28 - Rekreaciniai miško sklypai

29 - Valstybinių parkų rekreacinių zonų miškai

###### III grupė. Apsauginiai miškai

Vadovaujantis T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detaliuoju planu, žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0101:1251 formuojamas kaip Žemės ūkio paskirties žemė (Z), Kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypų (Z4) naudojimo būdo. Planuojamoje teritorijoje numatyti siūlomi perspektyviniai atskirieji želdynai (15 pav.).



15 pav. Ištrauka iš T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detaliujo plano.

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktiems planuojamos teritorijos taikomiems aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planams ir kitiems strateginiams dokumentams.

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMO APIBENDRINIMAS

Atlikus esamos teritorijos būklės vertinimą, remiantis fizine teritorijos būkle, Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendiniais ir kitais galiojančiais reglamentais ir teisės aktais, būklės vertinimas apibendrinamas šiais punktais:

1.1. Planuojama teritorija „Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime“, esanti šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną ir ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų zona.

1.2. Teritorijai taikomi apribojimai - gamtinio karkaso, Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo, Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentų nuostatų taikymas;

1.3. Teritorijoje nėra išvystyta susisiekimo ir inžinerinių tinklų infrastruktūra (aptarnaujami tik esami buitiniai vartotojai-gyventojai aplinkinėse teritorijose). Gatvių, kelių, takų, pravažiavimų būklė - neišvystyta, susiklosčiusi natūraliai, reikalinga aptarnauti gretimas teritorijas.

1.4. Planuojama teritorija ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų teritorija; bei su vidutinio užstatymo intensyvumo zona.

1.5. Tiek planuojamoje teritorijoje, tiek besiribojančiose teritorijose nėra saugomų kultūros paveldo vertybių, potencialiai pavojingų taršos šaltinių, esama triukšmo tarša leistinų ribinių dydžių nesiekia.

1.6. Socialinė infrastruktūra (mokyklos, darželiai) planuojami Vilniaus miesto savivaldybės, artimiausios perspektyvinės ugdymo įstaigos planuojamos Gulbinuose.

## BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

### Planuojamos teritorijos vystymo kryptys

Atlikus esamos situacijos analizę, įvertinta planuojamos teritorijos būklė, bei aplinkinės teritorijos. Vystymo kryptys numatomos remiantis vystymo tendencijomis ir prognozėmis, kurias pagrindžia teritorijų planavimo dokumentai - Bendrasis Vilniaus planas, taip pat urbanistinė analizė, socialiniai, kultūriniai, infrastruktūriniai faktoriai ir veiksniai.

Teritorija potencialiai tinkama vidutinio užstatymo intensyvumo statybai- 4 aukštų daugiabučiams namams, taip integruojant statinius į kontekstą (pietinėje planuojamos teritorijos dalyje projektuojamas 4 aukštų daugiabučių kvartalas)- sukuriant aiškia ribą tarp daugiabutės statybos ir mažaukštės statybos (rytinėje pusėje), kurią dar paryškina intensyvaus naudojimo želdynų juosta-skiriamasis barjeras (ši želdynų teritorija jungiasi į vientisą Gulbinų želdynų struktūrą).

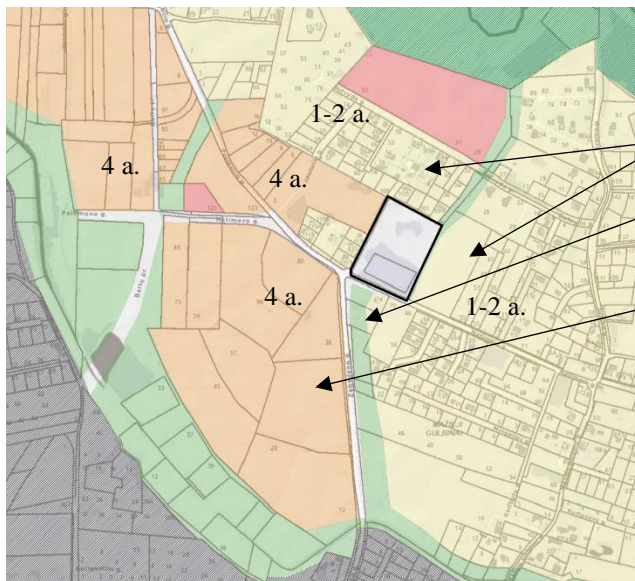
### Detaliojo plano koncepcija

Detaliojo plano rengimo pagrindas- tai urbanistinė teritorijos vystymo koncepcija (planuojamas arba numatomas teritorijos užstatymas). Šiuo planavimo etapu, konkretūs statinių projektiniai pasiūlymai nėra rengiami, tačiau remiantis urbanistine teritorijos analize, urbanistinio planavimo ir projektavimo principais, numatyta teritorijos užstatymo vizija, kuri atitinka galiojančius teisės aktus, Vilniaus BP reikalavimus ir yra paremta urbanistinio planavimo ir projektavimo principais.

### Urbanistinė teritorijos analizė

#### 1. Užstatymo kontekstas

Planuojamą teritoriją riboja vienbučių ir dvibučių namų statyba iš šiaurinės ir rytinės pusių, aukštingumas 1-2 aukštai, taip pat želdynų teritorija iš rytinės pusės. Pietinėje ir vakarinėje pusėje planuojami daugiabučių namų kvartalai, aukštingumas- 4 aukštai. Planuojama teritorija užbaigia daugiabutės statybos teritoriją, o nuo vienbutės yra atskirta želdynų teritorija. Planuojama teritorija patenka į Gulbinų centrinę dalį, kurioje suplanuotas tankesnis ir intensyvesnis užstatymas, nei periferinėse teritorijose.



Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos

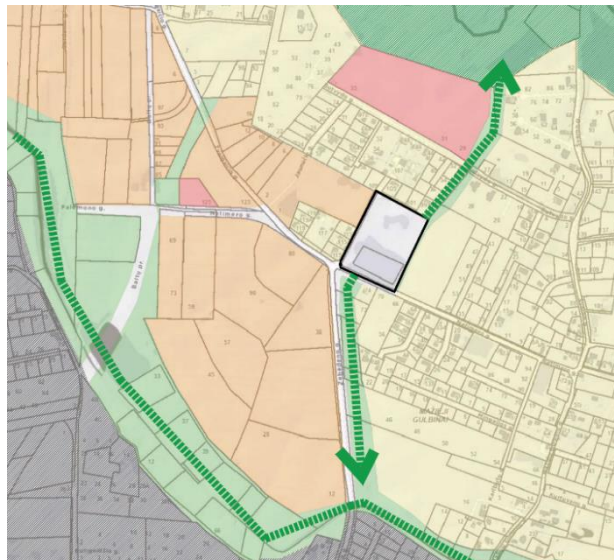
Želdynų teritorijos



Planuojama daugiabutė teritorija

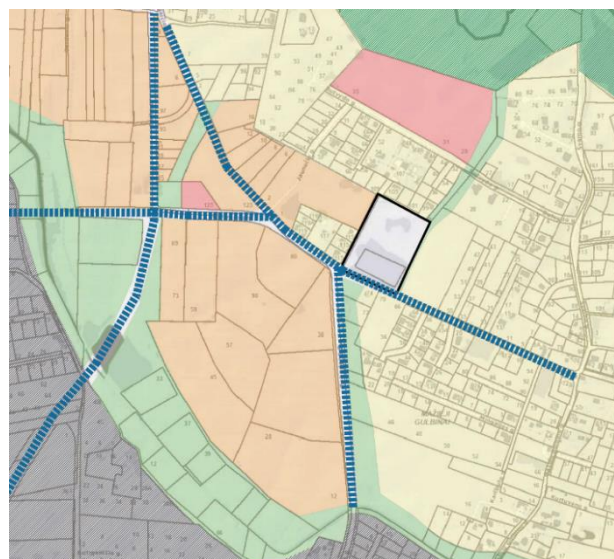
## 2. Gamtiniai formantai

Planuojama teritorija ribojasi su intensyvaus naudojimo želdynų teritorija. Šie želdynai jungiasi į vientisą želdynų sistemą ir sudaro želdynų tinklą visoje Gulbinų teritorijoje. Šie želdynai turi tiesioginius jungtis su Kryžiokų ir Gulbinų miškais, kuriuose yra Žalieji ežerai. Taip pat planuojamoje teritorijoje yra nedidelė jaunų medžių grupė, bei pavieniai medžiai. Vertinant struktūriškai, per planuojamą teritoriją praeina želdynų juosta, kuri tampa svarbiu erdviniu formantu, bei barjeru tarp daugiabučių užstatymo teritorijos ir vienbutės dvibutės teritorijos.



## 3. Kompozicinės ašys

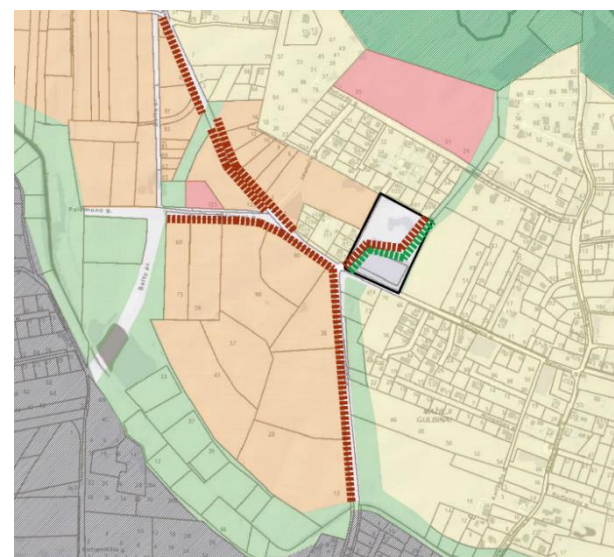
Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi su centrine Gulbinų ašimi (sutampa su Netimero gatve), kuri susikerta su kita ašimi (sutampa su Baltų prospektu ir Žvelgaičio gatve). Pali šias ašis numatomas vidutinio intensyvumo užstatymas, taip formuojant gatvių užstatymo linijas ir išklotines, bei pabrėžiant, kad šioje vietoje yra centrinė Gulbinų teritorijos dalis. Tarp daugiabutės teritorijos įsiterpęs vienbutis užstatymas gali būti traktuojamas, kaip galimai transformuojamas, tankinamas, tačiau išlaikantis užstatymo liniją ir formuojantis gatvės užstatymą. Sodybinis užstatymas pasižymi lietuviško kraštovaizdžio identitetu- dvišlaitės sodybos kuria siluetus gamtinėje aplinkoje, bei dinamiškas perspektyvas gyvenamose teritorijose.



## 4. Komponavimo principai

Planuojamą teritoriją aiškiai dalina intensyvaus naudojimo želdynų teritorija- tai tiek fizinis, tiek erdvinis formantas ir šios teritorijos ypatybė.

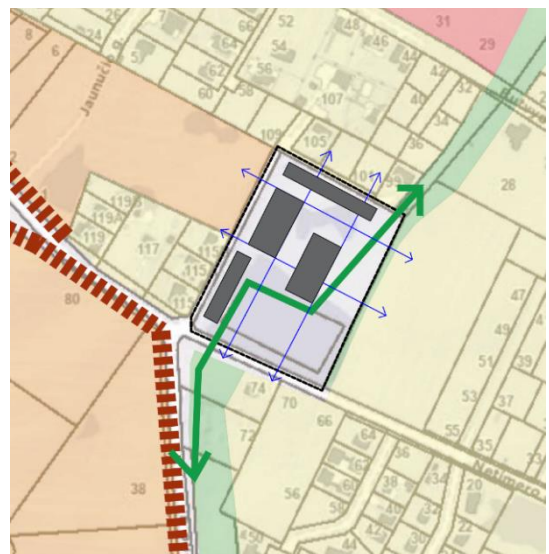
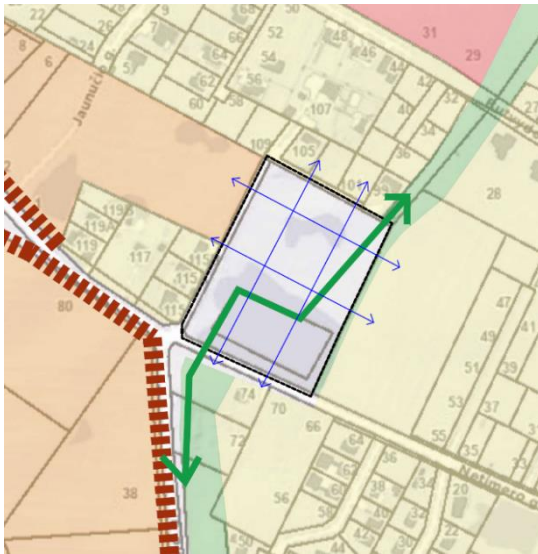
Užstatymo charakterį atspindi kontekstas- planuojamą teritoriją baigiasi daugiabutė statyba ties žaliaja juosta. Taip suformuojama pagrindinės gatvės išklotinė ir užbaigiama ties želdynų juosta. Vertinant erdviškai, planuojamoje teritorijoje galėtų atsirasti siluetų motyvų (pvz. šlaitinių stogų fragmentų, statinių tūrių prastūmimo), taip perėjimas iš daugiabutės statybos užstatymo į sodybinį užstatymą būtų mažiau charakteringas.



### Urbanistinė idėja

Urbanistinė teritorijos idėja apima teritorijos konteksto analizės, teritorijos erdvinio komponavimo ir urbanistinio planavimo principus, kompozicinių ašių, fizinių ir vizualinių ryšių nustatymo, susiklosčiusios esamos situacijos, infrastruktūros, užstatymo tipologijos vertinimo visumą. Urbanistinės idėjos pagrindas paremtas urbanistinės analizės siūlomais komponavimo principais.

Planuojamoje teritorijoje yra „barjeras“ (želdynų teritorija), tarp daugiabutės teritorijos ir sodybinio užstatymo. Šis „barjeras“ ir teritorijos kompozicinės ašys tampa esminiais galimų statinių formantais. Užstatymas planuojamas taip, kad tęstų pagrindinės gatvės užstatymo charakterį (statiniai planuojami statmenai pagrindinei gatvei, tačiau nuosekliam perėjimui į sodybinį užstatymą šiaurinėje pusėje, planuojamas pereinantis- mažesnio intensyvumo tūris.



Planuojamos teritorijos ribose esantys lokalūs želdiniai taip pat integruojami į urbanistinę struktūrą-galimų statinių tūrių prastūmimas formuoja dinamiškesnes kiemo erdves, bei padeda išsaugoti teritorijoje jau augančius medžius, o tai prisideda ne tik prie natūresnės aplinkos išsaugojimo, bet ir prie savito vietovės charakterio kūrimo.



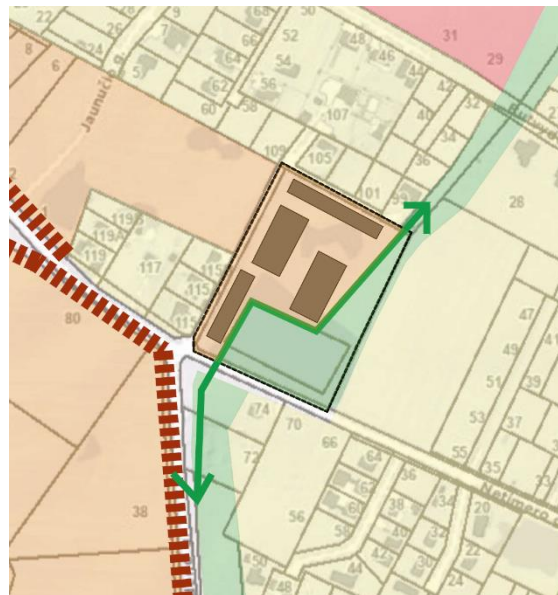
## Suvestinė - išvadų schema

1) Numatytas urbanistinis erdvinis teritorijos formavimas, paremtas kompoziciniais teritorijos formavimo principais, esamomis fizinėmis jungtimis, vizualiniais ryšiais ir gamtiniu kontekstu.

2) Planuojama teritorija, kuri yra centrinėje Gulbinų dalyje, tačiau ribojasi su želdynais, kurie yra barjeras į sodybinį užstatymą.

3) Srautų kryptys ir fizinės jungtys su gretimomis teritorijomis numatomos per pagrindines gatves (esamas ir naujai formuojamas), vidinius akligatvius, pėsčiųjų ir dviračių takus, žaliąsias zonas.

4) Konceptijos pagrindas- „barjeras“ (želdynų juosta). „Barjeras“ tarp sodybinio užstatymo ir daugiabučių kvartalų, prie kurio glaudžiasi planuojami statiniai. Statiniais siekiama kurti vizualinį perėjimą- siūloma naudoti šlaitinių stogų fragmentą, formuoti dinamišką siluetą.



Galimas teritorijos užstatymas bendrame kontekste. Aiški želdynų riba tarp sodybinio užstatymo ir daugiabučių teritorijos. Viršutiniai statinių aukštai mažesni- su išėjimu į terasas, siūlomi dvišlaičių stogų motyvai kuria darnesnę įsiliejimą į gamtinę aplinką.

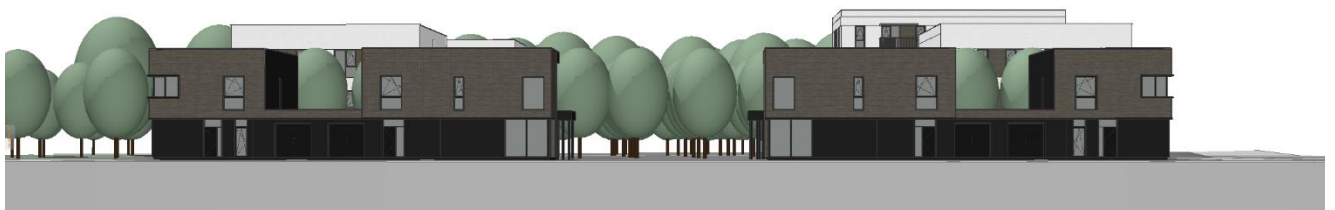


Siūlomo/galimo užstatymo sprendinys išklotinėse, kuriose atsispindi tūriniai ir erdviniai sprendiniai, siluetai, vaizdas gatvės perspektyvoje ir išklotinėse.

Išklotinė nuo Netimero g. pusės



Išklotinė iš šiaurinės pusės



Išklotinė iš vakarinės pusės





### **Planavimo pasiūlymai**

Planuojamoje teritorijoje dalinti sklypus taip, kad jie tiktų daugiabučių gyvenamųjų namų statybai, paliekant vietos šiaurinėje dalyje, kurioje numatyti mažo intensyvumo užstatymą; numatyti visą reikiamą infrastruktūrą gyventojų aptarnavimui- gatvės, keliai, takai, vandentiekio, nuotekų tinklai, gaisrų gesinimo užtikrinimas, buitinių atliekų išvežimas.

Užtikrinti reikiamą želdynų poreikį, numatyti galimybes jį naudoti pagal paskirtį. Formuoti jungtis tarp želdynų, numatyti galimybę želdynų teritoriją naudoti aplinkinių teritorijų gyventojams.

### **Galima veikla**

Planuojamoje teritorijoje, kurioje numatoma daugiabučių namų statyba, numatoma veikla, kuri tenkintų gyventojų poreikius. Visų pirma, tai gyvenimui skirtos patalpos, bet vertinant tai, kad planuojama teritorija ribojasi su intensyvių želdynų teritorija, tai papildoma veikla gali būti pritaikyta tiek aktyviam, tiek rekreaciniam poilsiui, didelę vertę planuojamos teritorijos patrauklumui teikia netoli esantys Žalieji ežerai. Gyvenimui ir poilsiui skirta teritorija, užtikrinant sąlygas, tenkinančias gyvenimo kokybę, higienos normas, teisės aktų reikalavimus tinkama vidutinio intensyvumo užstatymui.

### **Principiniai teritorijos vystymo sprendimai**

Teritorijoje planuojama suformuoti sklypą pritaikytą daugiabučių namų statybai, šiaurinėje dalyje numatoma formuoti 3 sklypus sodybiniam užstatymui. Formuojama susisiekimo infrastruktūra- gatvės, želdynų teritorijos – sklypai.

Konkretūs detaliojo plano sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

### **Viešųjų erdvių ir teritorijų išdėstymas**

Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių pagrindas, tai intensyvaus naudojimo želdynas ir pietinėje teritorijoje esantis jaunų medžių masyvas, augantis ne miško žemėje. Tarp šių erdvių kuriamos fizinės jungtys- pėsčiųjų takai, poilsio erdvės, vaikų žaidimų aikštelės, gatvė taip pat priskiriama viešajai erdvei (su savo šaligatvių, takų struktūra, želdiniais). Taip pat teritorijoje augantys želdiniai integruojami į viešųjų erdvių sistemą.

Atsižvelgiant į tai, kad aplink esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos, o rekreacinių objektų skirtų poilsio ir fiziniai veiklai nėra, siūloma suformuoti atskirųjų želdynų teritoriją toje zonoje, kurioje auga medžių masyvas ne miško žemėje, kurioje numatomas prioritetas išsaugoti esamus brandžius ir vertingus medžius, o dalį teritorijos skirti poilsio ir fizinio aktyvumo veiklai. Veiklos pobūdis galėtų būti

parenkamas visuomenės apklausos būdu, paskelbus idėjų konkursą – pvz., lynų parkas, skautų stovykla ir pan.

### **Teritorijos naudojimo tipai/būdai**

Pagal funkcinį naudojimą, teritorijoje numatomi šie naudojimo tipai: 1) Gyvenamoji teritorija (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)), 2) Gyvenamoji teritorija (daugiabučiai (G2)), 3 4) Kitos teritorijos (E), (I2).

### **Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas**

Formuoti užstatymą, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius - statybos riba- apsprendžia užstatymo liniją, numatomas pastatų aukštingumas iki 4 aukštų (16m), užstatymo tipas- laisvo planavimo. Vienbučiams dvibučiams- aukštingumas iki 3 aukštų (12m).

### **Susisiekimo sistema**

Planuojamoje teritorijoje numatoma susisiekimo sistema planuojama remiantis jau susiformavusių kelių ir pravažiavimų struktūra, bei numatant naujas atkarpas ir jungtis. Į teritoriją patenkama iš Netimero gatvės, kuri yra pagrindinė Gulbinų gatvė ir eina per centrinę Gulbinų dalį. Teritorijos viduje formuojami reikiami privažiavimai, užtikrinamas reikiamas automobilių vietų skaičius, planuojami takai. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

### **Užstatymo tipai, pasatų aukštis**

Teritorijoje planuojamas laisvo užstatymo tipas, tačiau juo siekiama tęsti formuojamą Netimero gatvės išklotinę, sklype siūloma planuoti 2 daugiabučius namus iki 4 aukštų, vieną mažesnio mastelio daugiabutį iki 3 aukštų, o šiaurinėje sklypo dalyje vienbučius ir dvibučius iki 3 aukštų. Taip išlaikant racionalų ir urbanistiškai pagrįstą, planuojamų statinių integravimą į aplinką.

Papildomi architektūros kokybės kriterijai nenumatomi, pastatai, kurie bus statomi šioje teritorijoje turi atitikti taikomus architektų standartus, teisės aktų reikalavimus, nepažeisti trečiųjų šalių interesų, derėti su supančia aplinka.

### **Teritorijos apželdinimas, biologinės įvairovės elementai**

Planuojama teritorija yra gamtinėje aplinkoje, kurioje gausu biologinės įvairovės, įvairių rūšių augmenijos- medžiai (lapuočiai, spygliuočiai), krūmai, samanų, pelkės, įvairios gyvūnų rūšys, todėl planuojamoje teritorijoje nenumatomas specifinis apželdinimas, ar kiti gamtiniai elementai, nebent tai bus suplanuota techninio projekto rengimo metu, siekiant užtikrinti darnius ir integralius sprendinius.

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Koreguojant detalų planą, *T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalusis planas*, pertvarkomas žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0101:1251. Suformuojami trys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, vienas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypas, trys atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypai ir du susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje suformuojamas žemės sklypas laisvai valstybinei žemei. Suformuotiems žemės sklypams nustatomi privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, antžeminio užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos, bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis ir kiti reglamentai.

### **Žemės sklypas, Nr. 1**

Žemės sklypo plotas: 0,0600 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus –  $\leq 12$  m, altitudė –  $\leq 156,58$  m;

Antžeminio užstatymo tankis:  $\leq 35$  %;

Užstatymo intensyvumas:  $\leq 0,4$ ;

Užstatymo tipas: sodybinio užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:  $\geq 25$  %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3;

Statinių paskirtis: Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

### **Žemės sklypas, Nr. 2**

Žemės sklypo plotas: 0,0600 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus –  $\leq 12$  m, altitudė –  $\leq 156,96$  m;

Antžeminio užstatymo tankis:  $\leq 35$  %;

Užstatymo intensyvumas:  $\leq 0,4$ ;

Užstatymo tipas: sodybinio užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:  $\geq 25$  %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3;

Statinių paskirtis: Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

**Žemės sklypas, Nr. 3**

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m, altitudė – ≤ 156,31 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 29 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: sodybinio užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: ≥ 25 %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3;

Statinių paskirtis: Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S4 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0083 ha.

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

**Žemės sklypas, Nr. 4**

Žemės sklypo plotas: 0,6042 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

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

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 16 m, altitudė – ≤ 159,46 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 40 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,8;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: ≥ 30 %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3(4\*\*\*);

Statinių paskirtis: Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones. \*\*\* Iki 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės ploto sklype gali būti iki 4 aukštų“.*

**Žemės sklypas, Nr. 5**

Žemės sklypo plotas: 0,0736 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Komercinių objektų teritorijos (K\*); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)\*\*

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m, altitudė – ≤ 155,76 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 40 %\*; ≤ 31 %\*\*;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4\*; 0,4\*\*;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp)\*; sodybinio užstatymas (su)\*\*;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: ≥ 10%\*; ≥ 25%\*\*;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 2\*; 1– 3\*\*;

Statinių paskirtis: Viešbučių paskirties pastatams, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams, prekybos paskirties pastatams, paslaugų paskirties pastatams, maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai\*; Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais\*\*;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0061 ha;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

*\*Prioritetinis užstatymo tipas;*

*\*\*Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.*

### **Žemės sklypas, Nr. 6**

Žemės sklypo plotas: 0,0482 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S3 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0080 ha.

### **Žemės sklypas, Nr. 7**

Žemės sklypo plotas: 0,1696 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;  
Statinių paskirtis: – ;  
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;  
Kitos daiktinės teisės (servitutai): S2 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0275 ha.

**Žemės sklypas, Nr. 8**

Žemės sklypo plotas: 0,1079 ha;  
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;  
Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E)  
Leistinas pastatų aukštis: – ;  
Antžeminio užstatymo tankis: – ;  
Užstatymo intensyvumas: – ;  
Užstatymo tipas: – ;  
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;  
Pastatų aukštų skaičius: – ;  
Statinių paskirtis: – ;  
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:  
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0041 ha;  
Kitos daiktinės teisės (servitutai): S1 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0254 ha.

**Žemės sklypas, Nr. 9**

Žemės sklypo plotas: 0,3614 ha;  
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Miškų ūkio;  
Žemės naudojimo būdas: Rekreacinių miškų sklypai (M2)  
Leistinas pastatų aukštis: – ;  
Antžeminio užstatymo tankis: – ;  
Užstatymo intensyvumas: – ;  
Užstatymo tipas: – ;  
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;  
Pastatų aukštų skaičius: – ;  
Statinių paskirtis: – ;  
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:  
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0,3614 ha;  
Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .  
*Pastabos: Suformuotas valstybinės žemės sklypas.*

**Žemės sklypas, Nr. 10**

Žemės sklypo plotas: 0,0291 ha;  
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;  
Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)  
Leistinas pastatų aukštis: – ;  
Antžeminio užstatymo tankis: – ;  
Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S5(215) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0291 ha; S5 (222) – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,0291ha.

*Pastabos: Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.*

### **Žemės sklypas, Nr. 11**

Žemės sklypo plotas: 0,1351 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S6(215) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,1351 ha; S6 (222) – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,1351ha.

### **PASTABOS:**

1. Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminius reikalavimus užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus bei gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu;

2. Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis projekto rengimo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis reglamentuojančiomis gaisrinę saugą;

3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų;

4. Rengiant statybos projektus, būtina užsakyti eksploatuojančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Detaliojo plano galiojimo ribose rengiant statybos projektus privaloma numatyti prisijungimą prie centralizuotų inžinerinių tinklų;

5. Tiksliai vaikų žaidimo aikštelės vieta parenkama projektavimo metu išlaikant normatyvinius ir higienos reikalavimus;

6. Priklausomieji želdynai, planuojamuose žemės sklypuose, užtikrinami Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. DI-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų

normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintais reikalavimais;

7. Saugotini želdiniai tvarkomi Vilniaus miesto savivaldybės tarybos nustatyta „Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašo" projektinių pasiūlymų stadijoje.

8. Įvažiavimų rodyklės į atskirųjų želdynų teritorijas nurodo patekimą nemotorizuotoms transporto priemonėms (pėstieji, dviratininkai), išskyrus aptarnaujantį transportą.

9. „Užstatymo aukštis (vyraujantis) - teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai)".

Teritorijos planavimo metu formuojamas kompleksinis privažiavimo sprendimo būdas – vienas įvažiavimas į planuojamą teritoriją. Formuojama bendra ir vientisa užstatymo ir privačių erdvių bei bendro naudojimo erdvių sistema.

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai. Koreguojamu detaliuoju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo.

### **Želdynų poreikis**

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra, taip pat nėra miško naudmenų bei gamtos paveldo objektų. Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ yra taikoma priklausomųjų želdynų norma, kuri yra ne mažesnė nei 25 % – G1 teritorijai ir ne mažesnė nei 30 % – G2 teritorijai. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso ribas, intensyviai naudojamų želdynų zoną (10 psl. 8 pav.), kuri formuojama atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypais.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, želdynų pasiekiamumo schemomis, planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 200-300 m atstumu, bei 800 m atstumu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 40 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis. Viršijus šį procentą numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta ir bus tikslinama. Visi centralizuoti tinklai projektuojami pagal ankstesnį detalųjį planą, *T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalųjį planą*. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų, projektuojamas techninio projekto metu.

Planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną (*14 pav., 12 psl.*). 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).

#### AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).
2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).
3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).
4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.
5. Esant būtinybei ir poreikiui, planuojamoje teritorijoje Bendrovės personalui bet kuriuo paros metu laisvai prieinamose vietose, išskirti žemės sklypus ir/ar jų atitinkamas dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploataavimo, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/ nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki sklypo, kuriame bus įrengta suplanuota transformatorinė.
6. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.
7. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

#### UAB „Vilniaus vandenys“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

##### **I.REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:**

Poreikis: - m<sup>3</sup>/d.; -m<sup>3</sup>/hmax.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 200 m. (minimalus garantuojamas) ir 230 m. (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

-Vandens tiekimą numatyti nuo anksčiau suprojektuotų vandentiekio tinklų, pagal MB „Palaimos projektai“ parengtą techninį projektą „Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų Molėtų pl., Ateities g., Jeruzalės g., Santariškių g., Prašiškių g., Gulbinėlių g., Zebedeno g., Netimero g., Žvelgaičio g.,

Živinbudo g., Narimanto g., Dvariškių g., Skalvos g., Vilniaus m., Medikiškių g., Molėtų pl., Riešės g., Vilniaus r. sav. statybos ir rekonstravimo projektas“.

Projekto Užsakovas ir Statytojas - UAB „Vilniaus vandenys“.

-Informuojame, kad vandens tiekimas bus galimas, kai UAB „Vilniaus vandenys“ projektas bus įgyvendintas.

## II.REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Užsakovas privalo:

-Neįrašius vandens kiekio, reikalingo gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.

## III.REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: - m<sup>3</sup>/d.; - m<sup>3</sup>/hmax; užterštumas BDS7 287,5 mg/l.

Užsakovas privalo:

-Nuotekų nuleidimą numatyti prisijungiant į esamus nuotekų tinklus Santariškių g. ir Prašiškių g. sankirtoje, šul. Nr. 101 (x=6071650, y=582663), (atstumas ~ 3,0 km), projektuojant Gulbinėlių g. ir ne mažesnę nei DN225 mm slėginį nuotekų tinklą.

## IV.BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

-Informuojame, kad artimiausi esami UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuojami vandentiekio tinklai yra Santariškių g. ir Prašiškių g. sankryžoje (atstumas ~ 3,0 km).

-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliuoms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę priėti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

-Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekiama komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

-Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

-Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

-Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.

## V.GALIOJIMAS:

-Prisijungimo sąlygos galioja tol, kol galioja statybą leidžiantis dokumentas. Jei per 3 metus nuo sąlygų išdavimo datos nebus gautas statybą leidžiantis dokumentas, būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas arba pratęsti šių sąlygų galiojimo laiką.

-Daugiau aktualios informacijos dėl prisijungimo tolimesnių žingsnių bei kitų UAB „Vilniaus vandenys“ teikiamų paslaugų galite rasti [http://www.vv.lt/lt/namams/kaip\\_tapti\\_klientu/](http://www.vv.lt/lt/namams/kaip_tapti_klientu/) arba [http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti\\_klientu/](http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti_klientu/).

Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, taikoma priklausomųjų želdynų norma, kuri yra ne mažesnė nei 25% (G1) ir 30 % (G2), todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejų ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo

būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

*Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA"*

- 1) Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.*
  - 2) Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.*
  - 3) Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.*
  - 4) Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, apvalytas paviršines nuotekas galima nuvesti į Zebedeno g. kertantį vandens surinkimo griovį (upelį). Zebedeno g. projektuojant paviršinių nuotekų tinklą būtina įvertinti aplinkinių teritorijų pasijungimo į šį tinklą perspektyvą.*
  - 5) Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.*
  - 6) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.*
- 9. Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo*

*Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.*

**Susisiekimo sistema**

Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo magistralinio kelio A14 Vilnius – Utena, Palemono ir Netimero gatvėmis. Į žemės sklypus, Nr. 1 – Nr. 3 patenkama nuo šiaurinėje dalyje formuojamos gatvės (brėžinyje pažymėta Gatvė Nr.1 (D kat., RL-12m)) , o į žemės sklypą Nr. 4, Nr.5 patenkama nuo vakarinėje dalyje formuojamos gatvės (brėžinyje pažymėta Gatvė Nr.1 (D kat., RL-12m)). Į bendrųjų želdynų teritoriją patenkama iš sklypo Nr. 3 servituto, bei Netimero gatvės pusės, nuosekliam judėjimui (aptarnavimui) numatytas servitutas palei rytinę želdynų teritorijos pusę. Kadangi statiniai nėra projektuojami, tikslus patekimas iki pastatų planuojamoje teritorijoje numatomas techninio projekto metu. Įvažiavimo/išvažiavimo į/iš D kategorijos gatvės į žemės sklypą vieta gali būti tikslinama (pastumama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais (1 lentelė):

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai	0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
1.5.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (bendrabučiai) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriu)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriu)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriu)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto

*1 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.*

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai (2 lentelė):

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

2 lentelė. Atstumai iki pastatų

Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento *STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“* 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

### Gaisrinė sauga

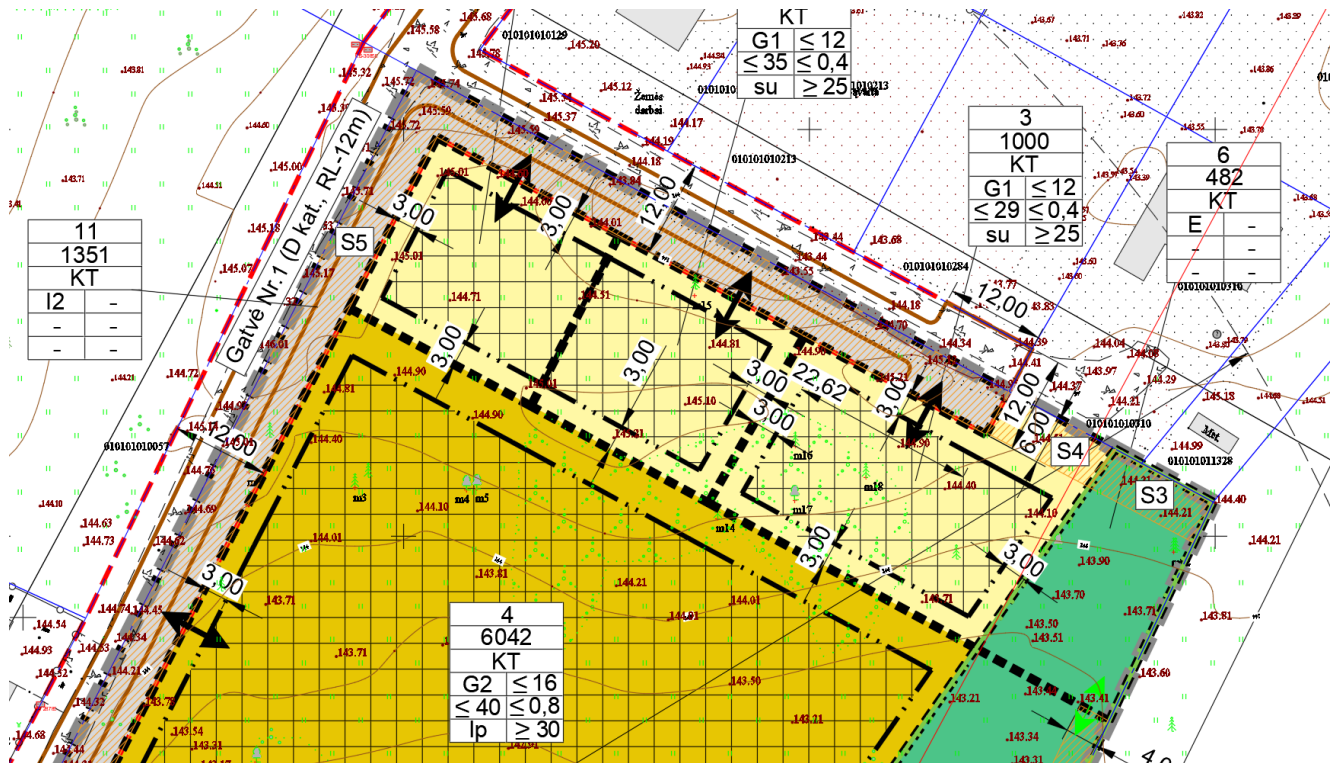
Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, *LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312*).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Išorės gaisrų gesinimui reikiamo vandens kiekio skaičiavimai atliekami rengiant konkrečius statinių techninius projektus. Planuojamų hidrantų vieta ir pasiekiamumo spindulys numatyti pagrindiniame brėžinyje. Reikalingas vandens kiekis užtikrinamas iš vandens hidrantų, nutolusio ne didesniu kaip 200 m atstumu (žr. pagrindinį sprendinių brėžinį).

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), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai*" 148.6 p.).

Gaisrinių automobilių apsisukimui, aklakelio gale numatyta apsisukimo aikštelė 12x12 m.



Gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelės schema.

### Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija 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.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį.

Potencialus gyventojų veiklos (inžinerinės pastatų sistemos, šildymo, vėdinimo įrenginiai) keliamas triukšmas vertinamas rengiant statinių techninius projektus, parengus techninį projektą, turi būti užtikrintas atitikimas triukšmo lygiui gyvenamojoje aplinkoje. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (3 lentelė).

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 sukeltą triukšmą	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 sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

3 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys (6 pav., 6 psl.). Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų (6 psl. Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas).

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ .

*Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape.*