

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. PLANAVIMO PAGRINDAS. DETALIUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS :

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

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

#### 2. Bendraisiais planais :

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

#### 3. Specialiaisiais planais :

- 3.1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- 3.2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;
- 3.3. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);
- 3.4. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144.
- 3.5. Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas :
- 3.6. Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas :

#### 4. Planavimo pradžios dokumentais :

- 4.1. Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas „DĖL LEIDIMO INICIJUOTI APIE 3,15 HA TERITORIJOS PRIE PIKUTIŠKIŲ IR Ž. PUSJĖ GATVIŲ DETALIOJO PLANO RENGIMĄ PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU“ 2021-12-06 Nr. A30-3988/21 ir šio įsakymo keitimas 2021-12-21 Nr. A30-4246/21;

4.2. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti 2021-12-06 Nr. A30-3988\_21;

4.3. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2022-03-22 Nr. A615-38/21;

4.4. Projektavimo darbų sutartis

## 5. Teritorijų planavimo sąlygomis :

5.1. Vilniaus miesto savivaldybės administracija Nr. 2022-08-04, Nr.: REG236148;

5.2. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-08-04, Nr.: REG236095;

5.3. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-08-04 Nr. REG236172;

5.4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-08 Nr. REG236447;

5.5. Aplinkos apsaugos agentūra 2022-08-09 Nr. REG236770;

5.6. Telia Lietuva, AB 2022-08-11 Nr. REG237091;

5.7. Uždaroji akcinė bendrovė "Vilniaus vandenys" 2022-08-17 Nr. REG237730;

5.8. Uždaroji akcinė bendrovė "Grinda" 2023-11-07 Nr. REG300635;

5.9. UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-11-13 Nr. REG301689.

## II. PLANAVIMO PROCESAS

1. **Teritorijų planavimo dokumento lygmuo** : vietovės ;

2. **Teritorijų planavimo dokumento rūšis** : detalusis planas ;

**Planavimo tikslai ir uždaviniai** : Atlikti apie 3,15 (trijų ir penkiolikos šimtųjų) ha teritorijos prie Pikutiškių ir Ž. Pusjė gatvių detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Pikutiškių g. 35 (kadastro Nr.0101/0171:1517), Pikutiškių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0171:1819) ir Pikutiškių g. 39 (kadastro Nr.0101/0171:1833), Ž. Pusjė g. 2 (kadastro Nr. 0101/0171:2024), Ž. Pusjė g. 2A (kadastro Nr. 0101/0171:2023), Ž. Pusjė g. 2B (kadastro Nr. 0101/0171:2020), Ž. Pusjė g. 2C (kadastro Nr. 0101/0171:2021), Ž. Pusjė g. 2D (kadastro Nr. 0101/0171:2022), Ž. Pusjė g. 4 (kadastro Nr. 0101/0171:2019), Ž. Pusjė g. 4A (kadastro Nr. 0101/0171:1821), Ž. Pusjė g. 6 (kadastro Nr. 0101/0171:1519), Ž. Pusjė g. 6A (kadastro Nr. 0101/0171:1182), Ž. Pusjė g. 8 (kadastro Nr. 0101/0171:1020), Ž. Pusjė g. 8A (kadastro Nr. 0101/0171:922), Ž. Pusjė g. 8B (kadastro Nr. 0101/0171:777), Ž. Pusjė g. 10 (kadastro Nr. 0101/0171:1019), Ž. Pusjė g. 10A (kadastro Nr. 0101/0171:921), Ž. Pusjė g. 12 (kadastro Nr. 0101/0171:1518), Ž. Pusjė g. 12A (kadastro Nr. 0101/0171:1181), Ž. Pusjė g. 14 (kadastro Nr. 0101/0171:2017), Ž. Pusjė g. 14A (kadastro Nr. 101/0171:2016), Ž. Pusjė g. 14B (kadastro Nr. 0101/0171:1820), Ž. Pusjė g. 16 (kadastro Nr. 0101/0171:2018), Ž. Pusjė g. 18 (kadastro Nr. 0101/0171:1180), Ž. Pusjė g. 18A (kadastro Nr. 0101/0171:1018), Ž. Pusjė g. 18B (kadastro Nr. 0101/0171:919), kurio tikslas: performuoti sklypų ribas ir nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

3. **Teritorijų planavimo proceso organizatorius** : Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, LT-09601, Vilnius ;

4. **Teritorijų planavimo proceso iniciatoriai** : juridiniai ir fiziniai asmenys.

5. **Papildomi planavimo uždaviniai**: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su

6. gretimomis teritorijomis. Siūloma neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų

7. **Papildomi reglamentai**: nenustatomi.

8. **Tyrimai ir galimybių studijos**: neatliekamos.

9. **SPAV reikalingumas**: nereikalingas.

10. **Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti**: nereikalingas.

11. **Detaliojo planavimo etapai**: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

12. **Detaliojo plano koncepcijos rengimas**: nerengiama.

13. **Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas**: nereikalingas.

14. **Viešumo užtikrinimas**: detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir iniciatorius.

15. **Planavimo terminai**: nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.

16. **Derinimo procedūra**: detalųjį planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

### III. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.

#### 1. Žemės sklypo vieta, adresas :

Pikutiškių g. 35 (kadastr. Nr. 0101/0171:1517), Pikutiškių g. 37 (kadastr. Nr. 0101/0171:1819) ir Pikutiškių g. 39 (kadastr. Nr. 0101/0171:1833), Ž. Pusjė g. 2 (kadastr. Nr. 0101/0171:2024), Ž. Pusjė g. 2A (kadastr. Nr. 0101/0171:2023), Ž. Pusjė g. 2B (kadastr. Nr. 0101/0171:2020), Ž. Pusjė g. 2C (kadastr. Nr. 0101/0171:2021), Ž. Pusjė g. 2D (kadastr. Nr. 0101/0171:2022), Ž. Pusjė g. 4 (kadastr. Nr. 0101/0171:2019), Ž. Pusjė g. 4A (kadastr. Nr. 0101/0171:1821), Ž. Pusjė g. 6 (kadastr. Nr. 0101/0171:1519), Ž. Pusjė g. 6A (kadastr. Nr. 0101/0171:1182), Ž. Pusjė g. 8 (kadastr. Nr. 0101/0171:1020), Ž. Pusjė g. 8A (kadastr. Nr. 0101/0171:922), Ž. Pusjė g. 8B (kadastr. Nr. 0101/0171:777), Ž. Pusjė g. 10 (kadastr. Nr. 0101/0171:1019), Ž. Pusjė g. 10A (kadastr. Nr. 0101/0171:921), Ž. Pusjė g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0171:1518), Ž. Pusjė g. 12A (kadastr. Nr. 0101/0171:1181), Ž. Pusjė g. 14 (kadastr. Nr. 0101/0171:2017), Ž. Pusjė g. 14A (kadastr. Nr. 0101/0171:2016), Ž. Pusjė g. 14B (kadastr. Nr. 0101/0171:1820), Ž. Pusjė g. 16 (kadastr. Nr. 0101/0171:2018), Ž. Pusjė g. 18 (kadastr. Nr. 0101/0171:1180), Ž. Pusjė g. 18A (kadastr. Nr. 0101/0171:1018), Ž. Pusjė g. 18B (kadastr. Nr. 0101/0171:919)

#### 2. Nuosavybė :

žemės sklypai priklauso nuosavybės teise juridiniams ir fiziniams asmenims

#### 3. Žemės sklypų esama paskirtis / naudojimo būdas :

Kita / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ;

#### 4. Gretimybės :

Planuojami žemės sklypai ribojasi su Ž. Pusjė g., Pikutiškių g., žemės sklypu (savininkai – iniciatoriai), esančiu perspektyvinės V. Smakausko gatvės dalimi bei žemės sklypu, kuris skiria planuojamą teritoriją nuo Tarandės gatvės. Besiribojančiose Ž. Pusjė ir Pikutiškių gatvių atkarpose nėra įrengtų atskirų ar sutapdintų pėsčiųjų ir dviračių eismo zonų.

4.1. Teritorijas kitapus Ž. Pusjė gatvės užima privatūs žemės sklypai, kuriuose stovi vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai. Teritorijoje dominuoja sodybinis užstatymas. Keliuose sklypuose yra sublokuoto užstatymo pastatų. Pastatai orientuoti pagal Ž. Pusjė gatvę. Pastatų aukštingumas 1–2 aukštai arba 2 aukštai ir mansarda. Teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyta :

- Funkcinės zonos: TAR-8-2; TAR-9-2;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GM;ZS;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;K;V;R;B;I2;E;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): - ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 3 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12 ;
- Užstatymo tipas: vd ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 ;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup>: 400 ;
- Didžiausias butų skaičius sklype: 2;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40 ;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): 500 ;
- Tekstinio reglamento nr. : 32; 36; 39 .

4.2. Teritoriją kitapus Pikutiškių gatvės užima privatus žemės sklypas, kuriame stovi :

- a) Daugiabučiai pastatai (gyvenamos paskirties), atitinkantys sąvoką "sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai" pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai". Pastatai orientuoti pagal Ž. Pusjė gatvę. Pastatų aukštingumas – 2 aukštai arba 2 aukštai ir mansarda.
- b) daugiabučiai namai - užstatymas reguliarus, pastatų tūriai atskiri arba sublokuoti po du. Pastatai orientuoti pagal perspektyvinę V. Smakausko gatvę. Pastatų aukštingumas – 2 aukštai .
- c) Šiame punkte a ir b dalyse aprašytų teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyti naudojimo reglamentai ir apribojimai identiški planuojamai teritorijai.

4.3. Žemės sklype tarp planuojamos teritorijos ir Tarandės gatvės nėra jokių statinių. Jo didžiausias plotis (atstumas tarp planuojamos teritorijos ir Tarandės g.) – 9,9m. Sklypo i

teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyti naudojimo reglamentai ir apribojimai identiški planuojamai teritorijai.

4.4. Teritorijoje kitapus Tarandės g išsidėstę privatių žemės sklypai. Juose stovi daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių aukštingumas 4-5 aukštai. Teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyta :

- Funkcinė zona: PAV-1-4;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GG;GM;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;G2;K;V;R;B;I2;E;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): 3 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 4 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 16 ;
- Užstatymo tipas: pr\_u;pr\_a; mv;vd ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8 ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 ;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup>: 200 ;
- Didžiausias butų skaičius sklype: - ;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40 ;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): 5000 ;  
Tekstinio reglamento nr. : 01; 02; 03; 05; 08; 32; 36; 39.

4.5. Teritorijoje kitapus perspektyvinės V.Smakausko gatvės išsidėstę privatių žemės sklypai. Trejuose iš jų stovi individualūs vienbučiai/dvibučiai gyvenamieji namai, kurių aukštingumas 1-2 aukštai. Teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyta :

- Funkcinė zona: TAR-7-1;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GM;ZS;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;K;V;R;B;I2;E;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): - ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 3 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12 ;
- Užstatymo tipas: vd ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 ;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup>: 400 ;
- Didžiausias butų skaičius sklype: 2 ;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40 ;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): 500 ;  
Tekstinio reglamento nr. : 39.

Pastaba : punkte 4. aprašoma informacija papildomai pateikiama grafiškai šio aiškinamojo rašto prieduose.

## 5. Statiniai :

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

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

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

7. **Želdiniai** .

7.1. Esamų želdinių planuojamoje teritorijoje vertinimas pateiktas šio aiškinamojo rašto priede „Medžių inventurizavimas ir arboristinis įvertinimas“, kuris yra atliktas vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventurizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir inventurizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSAMedziu-inventurizavimo-lentele-25.04.2022.pdf>.

7.2. Medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems vadovaujantis kriterijais, patvirtintais Lietuvos respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu nr. 206. yra pateikti brėžinyje „Medžių vertinimo planas“.

#### 8. Higieninė ir ekologinė situacija :

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

#### 9. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga:

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

10. **Saugomos teritorijos:** sklypai nepatenka į jokiais valstybės saugomas teritorijas.

#### 11. Apsauginės ir sanitarinės zonos :

- sklypai nepatenka į jokiais sanitarines zonas.
- Sklypai nepatenka į jokiais gamtinių objektų apsaugines zonas.
- Dalis sklypų patenka į esamų miesto komunalinių inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonas.

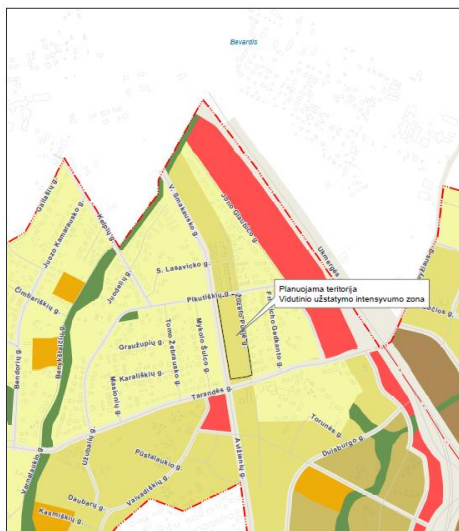
#### 12. Servitutai.

Esamų žemės sklypų teritorijai galioja tarnaujantys ir viešpataujantys servitutai.

## IV. RYŠYS SU AUKŠTESNIO LYGMENS GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

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

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



BENDRASIS PLANAS. PAGRINDINIO BRĖŽINIO FUNKCINIŲ ZONŲ IŠTRAUKA		TPD registracijos Nr. T00086338 Galioja nuo 2021-06-08 © Vilniaus m. savivaldybė 2021-11-16
<b>Sutartiniai želdiniai:</b>		
VI "Registruotas centras" sklypai	Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos FZ	Pašalų zona
Saugomos gamtinės teritorijos	Gyvenamoji zona:	Šalininkų bendrijų zona
Vandenviečių SAZ	Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	Pramonės ir sandėliavimo zona
Valstybiniai miškai	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	Inžinerinės infrastruktūros zona
<b>Funkcinės zonos</b>	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
<b>Neurbanizuojamos teritorijos FZ</b>	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	Vandenviečių zona
Miškių ir miškingų teritorijų zona	Centrų zona:	Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
Žemės ūkio teritorijų zona	Pagrindinio centro zona	Intensyviai naudojamų želdynų zona
Vandenių zona	Miesto dalies centro zona	Ekstensyviai naudojamų želdynų zona tarpas
Konservacinės teritorijos zona	Specializuotų kompleksų zona	

- Funkcinės zona: TAR-9-1;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;

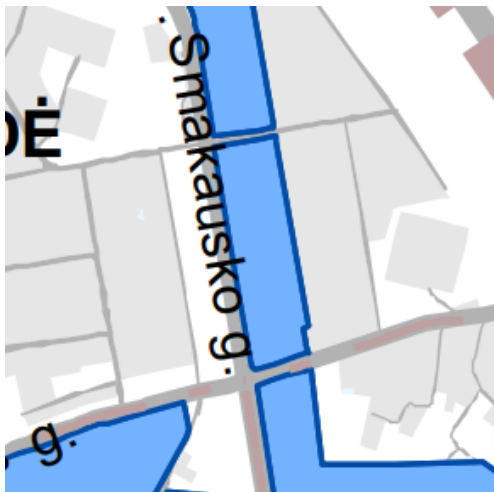
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GG;GM;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;G2;K;V;R;B;I2;E;
- Funkcinės zonos plotas, ha: 3,6;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): 3;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 3;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12m;
- Užstatymo tipas: pr\_u;pr\_a; mv;vd;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup>: 200;
- Didžiausias butų skaičius sklype: - ;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): 500
- Tekstinio reglamento nr. : 01; 02; 03; 05; 08; 32; 36; 39.

Regimo rajono dalies Nr.	Regimo rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m <sup>2</sup>	Didžiausias butų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> )	Reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros projekto zona	Infrastruktūros išplėtinėjimo tarifu zona
TAR-5		TAR-5-3	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	1,5	-	4	16	lp	1,2	60	-	-	40	-	22,32,33,36	2	10	2
		TAR-5-4	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,AL,SI	KT	B,E,V,R,I2	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-
		TAR-5-5	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	8,8	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,33,36	2	10	2
TAR-6	10,8	TAR-6-1	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,AL,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,36	2	-	-
		TAR-6-2	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	10,0	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,36,39	2	10	2
TAR-7	20,1	TAR-7-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	19,9	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	39	2	10	2
		TAR-7-2	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,AL,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-
TAR-8	27,9	TAR-8-1	Didelino užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	5,6	3	3	12	pr_u,pr_a,mv,vd	0,8	40	200	-	40	500	01,02,03,05,08,32,36,39	2	8	2
		TAR-8-2	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	6,0	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,36,39	2	11	2
		TAR-8-3	Pasivaigų zona	PA,PR	KT	K,P,V,R,B,I2,E	15,6	-	5	20	pr_u,pr_a,mv,vd	2	80	-	-	50	50000	13,32	2	5	2
		TAR-8-4	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,AL,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-
TAR-9	12,0	TAR-9-1	Didelino užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	3,6	3	3	12	pr_u,pr_a,mv,vd	0,8	40	200	-	40	500	01,02,03,05,08,32,36,39	2	8	2
		TAR-9-2	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	8,3	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,36,39	2	11	2


## 1.2. Tekstiniai reglamentai :

- a) Nr. 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“

Schema :



### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  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

- b) Nr. 02 „ UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės“

Schema :

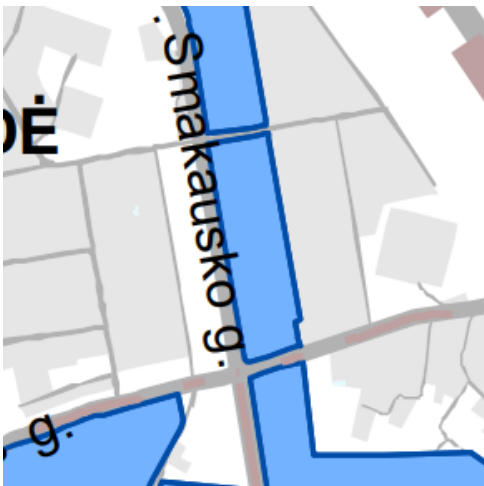


#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ul galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės

- c) Nr. 03 „Rengiant vietovės lygmens TPD, Ul galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).“

Schema :

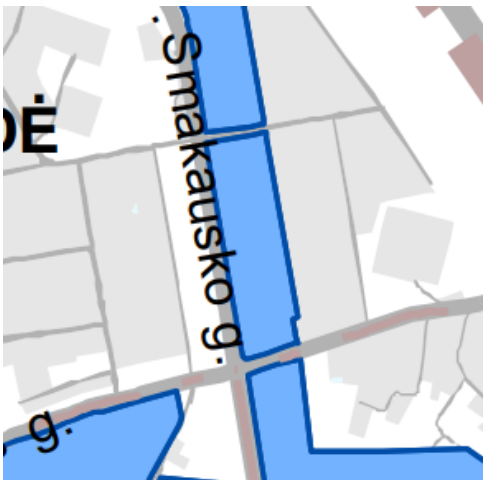


#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

Rengiant vietovės lygmens TPD, Ul galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

- d) Nr. 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“

Schema :

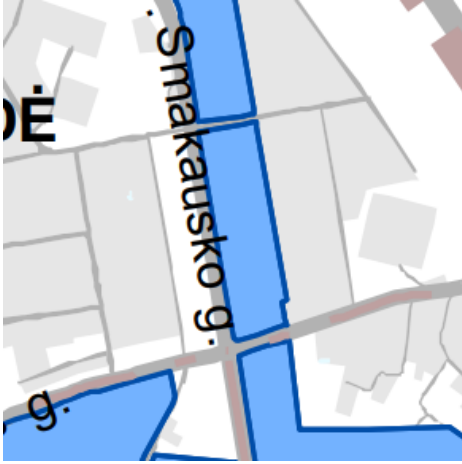


#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

- e) Nr. 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.“

Schema :



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

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.

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

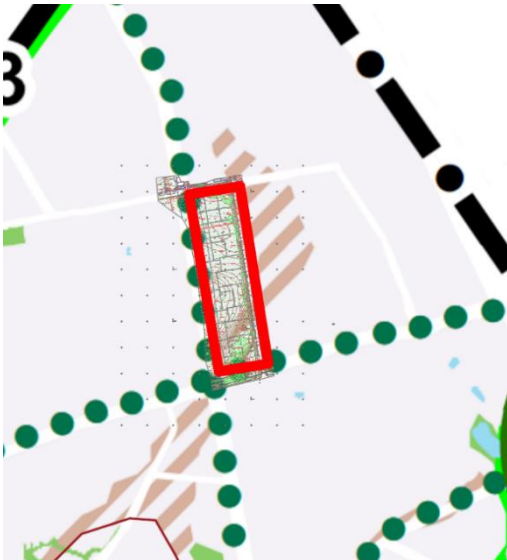
Schema :



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

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

Gamtinio karkaso schema:



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

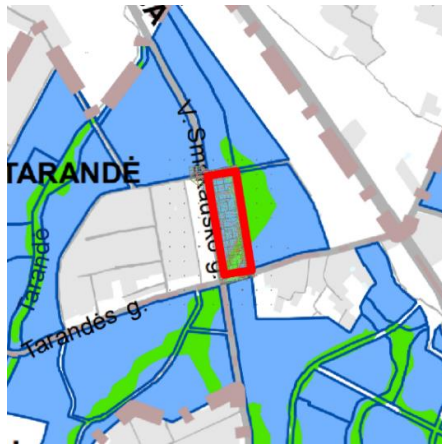
- /// Tarptautinės svarbos geoeologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Migracijos koridoriai
- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio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

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

Į planuojamų žemės sklypų teritoriją bendrai patenka gamtinio karkaso sudedamoji dalis – “vietiniai migracijos koridoriai”.

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

Schema :



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema:



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

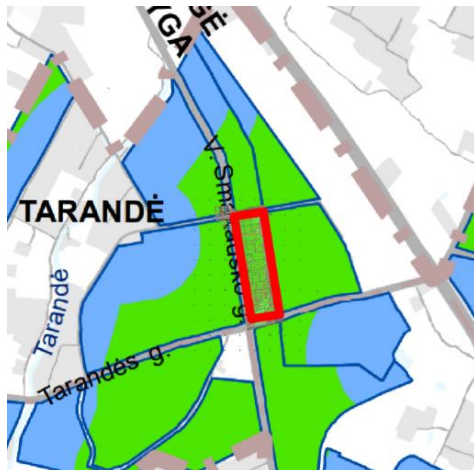
##### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statėsi 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, statėsi nei 10°, už miesto ribų

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

- h) Nr. 39. „ Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų“.

Schema :



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

Želdynų pasiekiamumas :

Želynų pasiekiamumo 200m/300m schema :



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

\*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:  
 •iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;  
 •iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui.

Želynų pasiekiamumo 800m schema :



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

### 1.3. Susisiekimas :

#### a) Dvirčių takai. Schema :



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamos / planuojamos pagrindinės - magistralinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės - tarprajoninės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės rekreacinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos vietinės (F) dviračių trasos
- Planuojamas lynų keltuvas
- Specializuoto rajono ir senamiesčio netranzitinė zona
- Daugiaaukščio gyvenamojo rajono netranzitinė zona
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

## b) Gatvių kategorijos. Schema :



### SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Esamas / planuojamas magistralinis kelias
	Esamas / planuojamas krašto kelias
	Užmieščio magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
	Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
	Esama / planuojama A kategorijos gatvė
	Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
	Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
	Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
	Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
	Esama / planuojama C kategorijos gatvė
	Magistralinio geležinkelio linija
	Esama / planuojama statyti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervažą, tiltas, perkėla
	Esamas / planuojamas transporto tiltas
	Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas
	Esamas / planuojamas transporto viadukas ar tunelinis pravažiavimas
	Esama / planuojama geležinkelio estakada
	Transporto tunelis
	Vilniaus m. savivaldybės ribos
	Vilniaus m. rajono riba

## 2. Specialieji planai .

2.1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11 ir Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572 :

- Planuojamoje teritorijoje nenumatyti jokie sprendiniai;

2.2. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128) ir Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144 :

- Planuojama teritorija patenka į sekančią aprūpinimo šiluma zoną pagal 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos Nr. 1-1525 atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą „VILNIAUS MIESTO ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIOJO PLANO ATNAUJINIMAS“ :

### „3.ŠILDYMO DEGINANT GAMTINES DUJAS ZONA

3.1. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas.

3.2. 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).

3.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių.

3.4. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam 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.“

2.3. Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas :

- Planuojamoje teritorijoje nenumatyti jokie sprendiniai;

2.4. Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas :

- Planuojamoje teritorijoje nenumatyti jokie sprendiniai;

## V. SPRENDINIAI

### 1. Bendra informacija :

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

- **Gamtinio karkaso elementai :**

Į planuojamų sklypų teritoriją patenka esamos gamtinio karkaso sudedamosios dalys – „sausaslėnio zona“ ir „vietiniai migracijos koridoriai“, šių dalių teritorijos tarpusavyje sutampa, kadangi sausaslėnis ir yra galimos migracijos koridorius. Sausaslėnio vieta ir ribos į detaliojo plano brėžinį perkeliama iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano, todėl jos vertintinos, kaip apytikslės. Atsižvelgus į tai, sausaslėnio ribos ir plotas yra patikslinamos įvertinant vietovės reljefą pagal turimą topografinę nuotrauką – 2741,00 kv.m. Įvertinus tai, jog sausaslėnis vietovėje yra apribotas dviem esamomis gatvėmis (Ž.Pusjė ir Tarandės) bei trečia perspektyvine gatve (V.Smakausko), tikslinga sausaslėnio ir vietinio migracijos koridoriaus teritorijai skirti planuojamos teritorijos pietinę dalį iki planuojamo sklypo ribų, tikslu ateityje joje koncentruoti privalomuosius želdynus, kurie atliktų gamtinio barjero tarp gyvenamos teritorijos ir gatvių funkciją.

## **2. Žemės sklypams nustatomi naudojimo reglamentai :**

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

### **2.1. Sklypams Nr.1 ir Nr.2. :**

Teritorijos naudojimo tipas : Gyvenamoji teritorija (GG)

Naudojimo paskirtis : „Kita“ ;

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

Užstatymo tipas (klasifikacija pagal vilniaus miesto bendrąjį planą ) :

a) mv - Miesto vilų

b) pr\_a - Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) .

#### **2.1.1. Didžiausi leistini statybos rodikliai :**

Užstatymo intensyvumas (santykinis) : 0,80 ;

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

b) pastatų aukštų skaičius (vnt.) : 1 - 3\*,

\* - Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles ;

d) Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) - 40 proc. Viršijus šį leidžiamą didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalies dydį sklype taikomos projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės, kurio galimai gali būti šios : lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

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

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

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

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

2.1.3. 3m atstumu nuo sklypo ribos pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. Reikalaujamas 3m atstumas nuo pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio iki sklypo ribos gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

2.1.4. Planuojamuose sklypuose viešųjų erdvių nenumatoma. Planuojamoje teritorijoje yra esama viešoji erdvė – Ž.Pusjė gatvės zona. Gatvės sprendiniai pateikiami žemiau dalyje “Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas,, .

2.1.5. Didžiausia nelaidžių dangų (nd) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės, procentais : 40 .

## 2.2. Atskirai sklypui Nr. 1. :

2.2.1. Didžiausias leistinas užstatymo tankis procentais : 40 .

## 2.3. Atskirai sklypui Nr. 2. :

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

2.3.3. Didžiausias leistinas užstatymo tankis procentais : 37 .

Pagrindimas : į naujai formuojamo žemės sklypo teritoriją patenka gamtinio karkaso sudedamosios dalys – “sausaslėnio zona” ir “vietiniai migracijos koridoriai”, šių dalių teritorijos tarpusavyje sutampa, patikslintas plotas – 2741,00 kv.m. Išpildant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamentų Nr.32 ir Nr.36 reikalavimus bei vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimas šiam teritorijų plotui priimamas didžiausias leistinas užstatymo tankis - 30 procentų.

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

- $2741,00 \text{ kv.m.} \times 0,30 = 822,30 \text{ kv.m.}$
- $8597,00 \text{ kv.m.} \times 0,40 = 3438,80 \text{ kv.m.}$
- $1446,90 + 2606,00 = 4261,10 \text{ kv.m.}$
- $4261,10 / 11338,00 \sim 0,3744 \sim \underline{37 \text{ proc.}}$

## 2.3. Sklypui Nr. 3. :

Teritorijos naudojimo tipas : Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)

Naudojimo paskirtis : „Kita“ ;

Naudojimo būdas : Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ;

Užstatymo tankis procentais : 0 ;

Užstatymo intensyvumas (santykinis) : 0 ;

Užstatymo tipas (klasifikacija pagal vilniaus miesto bendrąjį planą ) : neplanuojamas ;

Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) : neplanuojamas ;

Pastatų aukštų skaičius (vnt.) : neplanuojamas ;

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto : nenustatoma ;

Nelaidžių dangų (nd) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės, procentais : nenustatoma .

## 3. Kiti sprendiniai:

### Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai :

- pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių; pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas; taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.

### Sprendinių privačių sklypų teritorijoje pagrindimas:

- Urbanistinio konteksto ypatybės – Funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis : planuojama privačių sklypų teritorija ribojasi iš esmės su esamomis ir perspektyvine gatvėmis, kurios ją funkciškai jungia su miesto aplinkine infrastruktūra ir integruoja į ją, tačiau kompoziciškai būsimą užstatymą skiria nuo aplinkinių teritorijų užstatymo. Kuo gatvės kategorija aukštesnė ir gatvės skerspjūvio matmenys didesni, tuo minėta skiriamoji funkcija pasireiškia stipriau. Planuojant galimo užstatymo rodiklius

(tankumą, intensyvumą, aukštingumą, aukščius, užstatymo tipus ir/ar kt.) vadovaujamasi Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais, kuriais teritorijoje tarp Ž. Pusjė ir perspektyvinės V. Smakausko gatvių nustatyta „vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona“, bei atsižvelgiama į teritorijoje, esančioje šiauriau nuo Pikutiškių gatvės ir tarp minėtų gatvių, užstatymo rodiklius, nustatytus galiojančiu detaliuoju planu (tankumas – 40proc., intensyvumas – 0,8, aukštis – 12m, aukštingumas 1-3 aukštai). Įvertinus perspektyvinės V. Smakausko gatvės kategoriją „C“ ir Pikutiškių gatvės kategoriją „D“, planuojamoje teritorijoje logiškai formuojamas didesnio intensyvumo užstatymas, orientuotas pagal dominuosiančią V. Smakausko gatvę.

Gretimų teritorijų esamas užstatymas ir užstatymo kitimo galimybės (III skyrius, p.4 „Gretimybės“), sąlygotos naudojimo reglamentais ir apribojimais, nustatytais Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu, - vertintinos kaip derančios su planuojamos teritorijos nustatytu naudojimo būdu, planuojamu užstatymu bei kitais naudojimo reglamentais ir apribojimais.

- Planavimo iniciatorių ir privačių sklypų savininkų sumanytas teritorijos užstatymas ir sutvarkymas – urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai – koncepcija, parengti prieš detaliojo plano rengimą, pridedami prie šio aiškinamojo rašto, rengėjas - UAB „Architektūros ateljė“. Planuojamas užstatymas daugiabučiais gyvenamaisiais 3 aukštų pastatais, vidiniuose kiemuose numatomos gyventojų poilsio zonos su vaikų žaidimo aikštelėmis. Automobilių stovėjimo vietų didžioji dalis numatoma požeminėse, galimai iš dalies atvirose stovėjimo aikštelėse. Planuojamas įvairus teritorijos apželdinimas – tiek vidiniuose kiemuose, tiek ir pagal išorines sklypų ribas. Bendrame pjūvyje pateikiami planuojamos Ž.Pusjė gatvės ir perspektyvinės V.Smakausko gatvės sprendiniai. V. Smakausko gatvės sprendinys pasirinktas analogiškas anksčiau suprojektuotiems V. Smakausko gatvės sprendinams nuo Pikutiškių g. iki sklypo ir sklype kad. nr. 0101/0171:901, SLD nr. LSNS-01-201120-01477.

#### **Inžineriniai tinklai :**

- Iškeliamas esamas ryšių kabelis į gatvės zonai suformuojamą naują žemės sklypą;
- Keičiama transformatorinės pastotės vieta, ko pasekoje koreguojama elektros energijos tiekimo aukštos įtampos požeminė linijos trasa;
- **LVN sprendiniai** : Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamo vandentiekio tinklo Pikutiškių g., ir/arba Tarandės g. esančio vandentiekio tinklo d 250 mm. Prisijungimo vietoje numatyti atjungimo armatūra/armatūras, vandentiekio kameras. Vandens tiekimas numatomas nuo žiedinio vandentiekio tinklo. Iš planuojamos teritorijos buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Ž.Pusjė g., ir/arba į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Tarandės g.. Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 115.0 m<sup>3</sup> /dieną, 35.0 m<sup>3</sup> /val., lauko gaisrų gesinimui – 15 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 5.4 l/s. Lauko gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų gaisrinių hidrantų M.Šulco ir Ž.Pusjė g. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui. Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022- 08-17 Nr. REG237730, atsakymu į pateiktą 2023-06-29 d. raštą.
- **Paviršinės nuotekos** : Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į šalia sklypo esantį 400/500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Žemės sklypų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.

Paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos statiniai ir įrenginiai projektuojami sekančiuose projektavimo etapuose – techniniuose ir darbo projektuose, laikantis aukščiau pateiktų reikalavimų.

#### **Teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos :**

- Visoje planuojamoje teritorijoje išlieka esamos galiojančios „Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)“, kurios atitinkamai nustatomos formuojamuose žemės sklypuose.
- Visoje planuojamoje teritorijoje esančiose sklypuose išlieka esamos galiojančios inžinerinių tinklų apsaugos zonos, kurios atitinkamai nustatomos formuojamuose žemės sklypuose, išskyrus esamas „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis)“ ir „Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis)“, kurių vietą ir plotai nustatomi pakitę dėl keičiamų atitinkamų inžinerinių tinklų vietų.
- Ž. Pusjė gatvės teritorijoje formuojamame žemės sklype nustatomos naujos apsaugos zonos esamiems inžineriniams tinklams ir naujai planuojamiems/iškeliamiems elektroninių ryšių ir elektros tiekimo tinklams.

**Pastaba:** visose apsaugos zonų teritorijose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą

#### **Servitutai :**

- Naikinami esantys tarnaujantys servitutai;
- Planuojami nauji tarnaujantys servitutai – inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, išskyrus elektroninių ryšių linijas, kurioms nustatomos tik apsaugos zonos, kuriose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos Lietuvos respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

#### **Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas :**

- 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“.
- Vadovaujantis aukščiau minėtais principais bei statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais Ž.Pusjė gatvės zonoje planuojamas visos privalomos „D“ kategorijos gatvės sudedamosios dalys - gatvės važiuojamosios dalies platinimas iki 6,0 m pločio, gatvės želdinių ir eksploataavimo juostos abejuose gatvės kraštinėse, sutapdintas pėsčiųjų ir dviračių takas planuojamų sklypų pusėje ir pėsčiųjų takas priešingoje gatvės pusėje. Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu planuojamoje teritorijoje nėranumatyty/privalomų dviračių eismo takų. Vystant užstatymą planuojamuose sklypuose, būtina suprojektuoti ir įrengti pakankamą kiekį pėsčiųjų ir dviračių takų, vidaus kelių ir įvažiavimų automobiliams – vidaus susisiekimui ir jungtims su besiribojančia miesto susisiekimo infrastruktūra.

#### **Automobilių patekimas į sklypus, stovėjimas :**

- Automobilių patekimui į kiekvieną sklypą planuojami įvažiavimai/išvažiavimai iš Ž.Pusjė gatvės ir Pikutiškių gatvės. Brėžinyje pažymimos apytikrės įvažiavimų/išvažiavimų vietos, kurios gali būti tikslinamos (keičiama jų vieta) statinių projektų rengimo metu tenkinant reikalavimus (išlaikant atitinkamus atstumus), nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- Automobilių stovėjimo vietų mažiausias projektuojamas skaičius ir jų vieta turi tenkinti atitinkamų LR galiojančių normatyvinių statybos techninių dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

## **Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės :**

- Projektuojant eismo organizavimą, priklausomai nuo esamų poreikių, naudojamos šios eismo organizavimo priemonės: kelio ženklai, gatvių horizontalus ir vertikalus ženklavimas, saugos ir nukreipiamos saulelės, šviesoforai. Kelio ženklų įrengimą reglamentuoja „Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklavimo taisyklės“, dangos ženklavimą - „Kelių horizontaliojo ženklavimo taisyklės“. Eismas bendru dviračių ir pėsčiųjų taku turi būti reguliuojamas kelio ženklais, dangos ženklavimu arba įrengiant skirtingų spalvų dangas.
- Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės projektuojamos sekančiuose projektavimo etapuose - techniniuose ir darbo projektuose, laikantis aukščiau pateiktų reikalavimų bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr.30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, 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 (2.1.1ETD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“

## **Higiena, sveikatos apsauga :**

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

## **Gaisrinė sauga :**

- Planuojamas užstatymas numatomas saugiu atstumu nuo aplinkinio užstatymo. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių bei technikos patekimas prie planuojamo užstatymo užtikrinamas iš Pikutiškių g. ir Ž. Pusjė g. Gaisrų lauko gesinimas 15 l/s planuojamas nuo esamų hidrantų M.Šulco ir Ž.Pusjė g., esant poreikiui techninio projekto stadijoje ( pgl. GS dalį) numatyti papildomus hidrانتus nuo esamo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Vidaus gaisrų gesinimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, numačius SGGV sistemą numatomos priešgaisrinės talpos, įrengimos sklypo ribose.

## **Želdiniai :**

- Planuojamų privačių sklypų teritorijose yra nustatoma leidžiamoji mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto, šio AR skyriaus V „Sprendiniai“ punkte 2. „Žemės sklypams nustatomi naudojimo reglamentai“.
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas reglamentuoja želdynų tvarkymą. Vadovaujasi kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206.
- Dėl esamų želdinių išsaugojimo, tvarkymo arba šalinimo sprendžiama vēlesniuose, statinių projektavimo, etapuose (numatant statinių statybą, techniniuose projektuose) - tai atliekant privaloma :

atlikti esamų želdinių vertinimą vadovaujantis aktualiais norminiais teisės aktais, reglamentuojančiais želdinių vertinimą, taip pat nurodant esamų medžių lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Remiantis želdinių vertinimo duomenimis siektinas vertingų medžių išsaugojimas. Formuojant priklausomuosius želdynus būtina stengtis į juos integruoti esamus želdinius.

Rengiant Ž. Pusjė gatvės sutvarkymo, išplėtimo sprendinius būtina išsaugoti kaip įmanoma daugiau esamų želdinių siekiant tvaraus ir kaip įmanoma gausesnį gatvės zonos apželdinimo, nepažeidžiant reikalavimų, nustatytų Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (veiklos apribojimai įstatyme nurodytose teritorijose (esamų inžinerinių statinių, tinklų apsaugos zonose)) bei tenkinant reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Tais atvejais, kai numatoma iškirsti, persodinti ar kitaip pašalinti saugotinus medžius ir krūmus, privaloma gauti Savivaldybės leidimą saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbams. Išduodama leidimą, Savivaldybė vadovaujasi Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. 1-1211 „Dėl Tarybos 2016-05-11 sprendimo Nr. 1-446 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių tvirtinimo“ pakeitimo“.

**Pastatų šildymas :**

- Pastatų šildymą planuojamoje teritorijoje privaloma numatyti pagal 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos Nr. 1-1525 atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“, kurio sprendiniais planuojama teritorija patenka į sekancią aprūpinimo šiluma zoną : „ŠILDYMO DEGINANT GAMTINES DUJAS ZONA“. Taip pat galimas ir atsinaujinančių energijos šaltinių naudojimas (fotovoltiniai elementai, šilumos siurbliai).

**Atliekų tvarkymas :**

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

**Klimato kaitos padarinių mažinimas, alternatyvių energijos šaltinių plėtra :**

- Siekiant klimato kaitos padarinių mažinimo, planuojamų sklypų teritorijoje būtina siekti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimo. Siūloma, vadovaujantis LR galiojančiais teisės aktais, ant planuojamų pastatų ir stogų turinčių statinių įrengti saulės šilumos energiją priimančius ir galimai kaupiančius įrenginius šilumos ir karšto vandens gamybai, fotovoltinius elektros generavimo įrenginius, šilumos gamybai naudoti šilumos siurblių įrenginius, taip pat naudoti visus kitus trečiųjų asmenų teisėtų interesų nepažeidžiančius įrenginius ir technologijas.

**VI. Teritorijų planavimo sąlygų, išduotų Vilniaus m. savivaldybės administracijos, išpildymas/vertinimas:**

Eilės nr.	Sąlygų turinys	Sąlygų vertinimas
1.	įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (ios) ribojasi su planuojama teritorija	Šio aiškinamojo r., toliau – AR, skyrius III. p. 4. Gretimybės.
2.	įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes	AR skyrius III. p. 7. Želdiniai ir skyrius V. Sprendiniai, p. 2.1.2., 2.1.4.
3.	įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją	AR skyrius III. p. 7. Želdiniai
4.	įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių	AR skyrius III. p. 4. Gretimybės, skyrius IV. p.1.3. Susisiekimas. a) Dviračių takai, p.2.1. skyrius V. p.3. dalis „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“.
5.	įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybe, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas	AR skyrius III. p. 4. Gretimybės.
6.	užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciaciją, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus	Vienas iš planuojamo užstatymo tipų numatomas „pr_a - Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)“ – galimai formuojamas privačių vidinių kiemų atskyrimas pastatais nuo gatvių zonų. AR skyrius V. p.2.1., p.2.1.4., p.3. dalys „Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos

		kūrimo principai" ir „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“.
7.	siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla	Planuojamoje teritorijoje planuojamas dominuojantis daugiabutis gyvenamasis užstatymas. Veiklų, kurioms reikalingos sanitarinės zonos, privačių sklypų teritorijose nenumatoma.
8.	rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje <a href="http://gatviustandartas.vilnius.lt">gatviustandartas.vilnius.lt</a> , reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai	AR skyrius V. p.3. dalis „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“.
9.	nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį	AR skyrius V. p.3. dalys "Inžineriniai tinklai", „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“.
10.	įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus	AR skyrius V. p.3. dalis „Automobilių patekimas į sklypus, stovėjimas“.
11.	eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr.30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, 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(2.1.1ETD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“	AR skyrius V. p.3. dalis „Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės“.
12.	vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje : 7. Planavimo tikslai ir uždaviniai: atlikti apie 3,15 (trijų ir penkiolikos šimtųjų) ha teritorijos prie Pikutiškių ir Ž. Pusjė gatvių detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Pikutiškių g. 35 (kadastro Nr. 0101/0171:1517), Pikutiškių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0171:1819) ir Pikutiškių g. 39 (kadastro Nr.0101/0171:1833), Ž. Pusjė g. 2 (kadastro Nr. 0101/0171:2024), Ž. Pusjė g. 2A (kadastro Nr. 0101/0171:2023), Ž. Pusjė g. 2B (kadastro Nr. 0101/0171:2020), Ž. Pusjė g. 2C (kadastro Nr. 0101/0171:2021), Ž. Pusjė g. 2D (kadastro Nr. 0101/0171:2022), Ž. Pusjė g. 4 (kadastro Nr. 0101/0171:2019), Ž. Pusjė g. 4A (kadastro Nr. 0101/0171:1821), Ž. Pusjė g. 6 (kadastro Nr. 0101/0171:1519), Ž. Pusjė g. 6A (kadastro Nr. 0101/0171:1182), Ž. Pusjė g. 8 (kadastro Nr. 0101/0171:1020), Ž. Pusjė g. 8A (kadastro Nr. 0101/0171:922), Ž. Pusjė g. 8B (kadastro Nr. 0101/0171:777), Ž. Pusjė g. 10 (kadastro Nr. 0101/0171:1019), Ž. Pusjė g. 10A (kadastro Nr. 0101/0171:921), Ž. Pusjė g. 12 (kadastro Nr. 0101/0171:1518), Ž. Pusjė g. 12A (kadastro Nr.	AR skyrius V. p.2. „Žemės sklypams nustatomi naudojimo reglamentai“, p.3. dalys „Funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis“, „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“

	0101/0171:1181), Ž. Pusjė g. 14 (kadastrų Nr. 0101/0171:2017), Ž. Pusjė g. 14A (kadastrų Nr. 0101/0171:2016), Ž. Pusjė g. 14B (kadastrų Nr. 0101/0171:1820), Ž. Pusjė g. 16 (kadastrų Nr. 0101/0171:2018), Ž. Pusjė g. 18 (kadastrų Nr. 0101/0171:1180), Ž. Pusjė g. 18A (kadastrų Nr. 0101/0171:1018), Ž. Pusjė g. 18B (kadastrų Nr. 0101/0171:919), kurio tikslas: performuoti sklypų ribas ir nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). 8. Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų.	
13.	rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų	Pastatų statyba numatoma tik planuojamuose sklypuose, planuojamas tik gyvenamasis užstatymas. Gretimų teritorijų pasiekiamumas nepabloginamas, jų leistinas apšviestumas nesumažinamas. Gatvių raudonosios linijos nustatomos ne privačioje žemėje.
14.	detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas	AR skyrius VII.
15.	užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą	
16.	siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas	AR skyrius V. p.3. dalis „Klimato kaitos padarinių mažinimas, alternatyvių energijos šaltinių plėtra“
17.	taikyti teritorijoje esančių specialiųjų planų sprendinius	AR skyrius IV. p. 2., skyrius V. p.3. dalis „Pastatų šildymas“

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



- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**
- Prekybos, administracinės paskirties pastatai
  - Daugiabučiai pastatai (gyvenamos paskirties)
  - Daugiabučiai pastatai (gyvenamos paskirties), atitinkantys sąvoką "sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai" pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"
  - Sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai
  - Dvibučiai pastatai (gyvenamos paskirties), atitinkantys sąvoką "sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai" pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"
  - Vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai
  - Pastatų statybai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas
  - Esami pastatai
  - Planuojamos teritorijos riba
  - Gatvių, kelių teritorija pagal Vilniaus m. sav. teritorijos Bendrąjį planą



- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**
- 5 aukštai
  - 4 aukštai
  - 3 aukštai
  - 2 aukštai + mansarda
  - 2 aukštai
  - 1 aukštas + mansarda
  - 1 aukštas
  - Pastatų statybai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas
  - Esami pastatai
  - Planuojamos teritorijos riba
  - Gatvių, kelių teritorija pagal Vilniaus m. sav. teritorijos Bendrąjį planą

Atestato Nr.	<b>UAB ARCHITEKTŪROS ATELJĖ</b> <small>J. Galyvito g. 3, Vilnius; tel. +370 618 06415          audrus@archatele.lt www.archatele.lt</small>	Projektas: APIE 3, 15 HA TERITORIJOS PRIE PIKUTIŠKIŲ IR Ž. PUSIJE GATVIŲ DETALUSIS PLANAS
LT	Pristatoma: Privatus asmenys	Brėžinys: AIŠKINAMOJO RAŠTO PRIEDAS : UŽSTATYMO AUKŠTINGUMO ANALIZĖ AA-2021-08-DeIP-AR
		Lapas: 22