

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109) PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**DA 22-01**

Teritorijų planavimo organizatorius	<b>VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS</b> Konstitucijos pr. 3, Lt-09601, Vilnius
Teritorijų planavimo iniciatorius	<b>UAB „</b>
Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas	<b>UAB "DEVYNI ARCHITEKTAI"</b>
Bylos (segtuvo) išleidimo data	<b>2023-01-27</b>
Teritorijų planavimo lygmuo	<b>VIETOVĖS</b>
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	<b>DETALUSIS PLANAS</b>

*Pasirašančių asmenų pareigos:*

*Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:*

*Parašai:*

Direktorius

A S

Projekto vadovas

A S

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. A815

Tel. Nr. 8



## Teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų) bylos sudėtis

1.1.	<i>Dokumentai</i> .....	2-16
1.2.	<i>Bendroji dalis</i> .....	17-18
1.3.	<i>Esamos padėties aiškinamasis raštas</i> .....	19-26
1.4.	<i>Detaliojo plano koregavimo sprendiniai</i> .....	27-44
1.5.	<i>DP sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams</i> .....	44
1.6.	<i>DP sprendinių atitikimas LR Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimams</i> .....	44-45
1.7.	<i>DP sprendiniai atitinka LR Teritorijų planavimo normų reikalavimus</i> .....	45
1.8.	<i>DP sprendiniuose nustatyti papildomi tekstiniai reglamentai</i> .....	45

## 1.1. Dokumentai

### 1.1.1. Planavimo organizatoriaus sprendimas dėl detaliojo plano pradžios ir tikslų



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS PAVADUOTOJAS

### ĮSAKYMAS

#### DĖL LEIDIMO KOREGUOTI SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109) PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIUS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

2022 m. rugsėjo d. Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 19 d. įsakymo Nr. 40-144/21 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos Danutos Narbut įgaliojimų“ 1.1.3 papunkčiu:

1. L e i d ž i u koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 21 d. sprendimu Nr. 1-2213 „Dėl sklypų Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastro Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPD Nr. T00075048) sprendinius sklype J. Rutkausko g. 17 (kadastro Nr. 0101/0030:109).

2. N u s t a t a u šiuos planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius: pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

3. T v i r t i n u detaliojo plano planavimo darbų programą (pridedama).

### 1.1.2. Planavimo darbų programa

PATVIRTINTA:  
Vilniaus m. savivaldybės  
administracijos direktoriaus pavaduotojas  
2022 m. \_\_\_\_\_ d. įsakymu Nr.

## PLANAVIMO DARBŲ PROGRAMA DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTUI RENGTI

- 1. Planavimo dokumento pavadinimas:** Sklypų Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastro Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17.
- 2. Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas:** J. Rutkausko g. 17 (kadastro Nr. 0101/0030:109) Vilniuje.
- 3. Planuojamos teritorijos plotas:** 0,4605 ha.
- 4. Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija:** apie 9.3 ha teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžimą (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
- 5. Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, LT-09601, Vilnius
- 6. Planavimo iniciatorius** juridiniai asmenys.
- 7. Rengėjas:** pasirenka planavimo iniciatorius.
- 8. Planavimo pagrindas:** iniciatoriaus prašymas.
- 9. Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:** pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
- 10. Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.
- 11. Papildomi reglamentai:** nenustatomi.
- 12. Tyrimai ir galimybių studijos:** neatliekamos.
- 13. SPAV reikalingumas:** nereikalingas.
- 14. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:** nereikalingas.
- 15. Detaliojo planavimo etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
- 16. Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:** nereikalingas.
- 17. Viešumo užtikrinimas:** detaliojo plano koregavimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir iniciatorius.
- 18. Planavimo terminai:** nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.
- 19. Derinimo procedūra:** detalų planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).
- 20. Kiti reikalavimai:** trūkstamus planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Patvirtintą dokumentą užregistruoti [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt).

Suderinta:  
Skyriaus vedėjas

Benius Bučelis

### **1.1.3. Sudaryta teritorijų planavimo inicijavimo sutartis (inicijavimo atveju)**

**Elektroninio dokumento nuorašas**

#### **TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO SUTARTIS**

2022 m.                      d. Nr. A615- /22,  
Vilnius

Vilniaus miesto savivaldybės administracija, esanti Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilniuje, kodas 188710061 (toliau – Planavimo organizatorius), atstovaujama Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-03-19 įsakymu Nr. 40-144/21 įgaliotos Administracijos direktoriaus pavaduotojos Danutos Narbut, veikiančios pagal Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 dalį, ir UAB                      , įm.k.                      atstovaujama direktoriaus S                      S                      veikiančio pagal įmonės įstatus (toliau – **Planavimo iniciatorius**),  
toliau – Šalys), susitarė ir sudarė šią sutartį.

#### **1. SUTARTIES DALYKAS**

1.1. Šiuo Šalys susitaria dėl sklypo J. Rutkausko g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0030:109) (toliau – **Planuojama teritorija**) detaliojo plano koregavimo (toliau – **Teritorijų planavimo dokumentas**) planavimo proceso inicijavimo, rengimo ir finansavimo.

Pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 30-3197/22 (pridedama).

#### **2. PLANAVIMO TIKSLAI**

2.1. koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 21 d. sprendimu Nr. 1-2213 „Dėl sklypų Nr. 12 (kadastr. Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastr. Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tėsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPD Nr. T00075048) sprendinius sklype J. Rutkausko g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0030:109): pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

#### **3. PLANAVIMO INICIATORIAUS TEISĖS IR PAREIGOS**

3.1. Sutarties 4.5 punkte nurodytu pagrindu parengti Teritorijų planavimo dokumentą pagal Lietuvos Respublikos įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytus reikalavimus.

3.2. Pasirinkti Teritorijų planavimo dokumento rengėją.

3.3. Savo lėšomis finansuoti Teritorijų planavimo dokumento rengimą.

3.4. Sutarties 4.5. nurodytu pagrindu kreiptis į aplinkos ministro įsakymu patvirtintose Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse ir atitinkamose specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytas institucijas, kad jos pateiktų teritorijų planavimo dokumentui teritorijų planavimo sąlygas, kaip numatyta Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme.

3.5. Sutarties 4.5. nurodytu pagrindu teikti Teritorijų planavimo dokumento projektą viešinti, derinti, tikrinti ir tvirtinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

#### **4. PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS TEISĖS IR PAREIGOS**

4.1. Bendradarbiauti su Planavimo iniciatoriumi, operatyviai teikti informaciją ir (ar) duomenis, kurių reikia teritorijų planavimo dokumentams rengti, derinti ir tikrinti.

4.2. Bendradarbiauti su Planavimo iniciatoriumi viešinant teritorijų planavimo procesą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje, savivaldybės interneto svetainėje, seniūnijos, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas, skelbimų lentoje, nagrinėjant ir aptariant pasiūlymus dėl teritorijų planavimo dokumentų, dalyvaujant jų viešame svarstyme.

4.3. Teritorijų planavimo dokumento derinimo procedūras vykdyti laikantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytą terminų.

4.4. Teritorijų planavimo dokumentą patvirtinti laikantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytą terminų.

4.5. Sudarydamas šią sutartį, planavimo organizatorius suteikia planavimo iniciatoriui įgaliojimą Teritorijų planavimo dokumento rengimo metu planavimo organizatoriaus vardu kreiptis į aplinkos ministro įsakymu patvirtintose Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo tiesyklėse ir atitinkamose specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytas institucijas, kad jos pateiktų teritorijų planavimo sąlygas, teikti Teritorijų planavimo dokumento projektą viešinti, derinti, tikrinti ir tvirtinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, atlikti kitus būtinus veiksmus, pasirašyti prašymus ir dokumentus, kurių reikia Teritorijų planavimo dokumentui rengti, derinti, tikrinti ir patvirtinti teisės aktų nustatyta tvarka.

4.6. Privaloma teikti registruoti duomenis apie patvirtintą Teritorijų planavimo dokumentą ir teisės aktą, kuriuo patvirtintas Teritorijų planavimo dokumentas, kartu su patvirtinto Teritorijų planavimo dokumento sprendiniais Lietuvos respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatuose nustatyta tvarka ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo Teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo.

#### **5. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ**

5.1. Šalis, pažeidusi sutarties sąlygas, atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

5.2. Planavimo organizatorius neatsako už pasekmes, atsiradusias neparengus ar nepatvirtinus teritorijų planavimo dokumento, nurodyto sutarties 1.1 punkte.

5.3. Kiekvieną ginčą, nesutarimą ar reikalavimą, kylantį iš šios sutarties ar susijusį su šia sutartimi, jos sudarymu, galiojimu, vykdymu, pažeidimu, nutraukimu, sutarties šalys spręš derybomis. Ginčo, nesutarimo ar reikalavimo nepavykus išspręsti derybomis, ginčas bus sprendžiamas teisme pagal Planavimo organizatoriaus buveinės vietą.

#### **6. SUTARTIES GALIOJIMO TERMINAS IR NUTRAUKIMO SĄLYGOS**

6.1. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo dienos ir galioja iki Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo dienos, tačiau ne ilgiau kaip 7 metus nuo šios sutarties pasirašymo dienos.

6.2. Šalių teisės ir pareigos baigiasi pasibaigus sutarties galiojimo terminui (jeigu kitaip nenumatyta sutartyje).

6.3. Sutartis šalių rašytiniu susitarimu gali būti keičiama, gali būti vieneriems metams pratęsiamas sutartyje nurodytas galiojimo terminas ar sutartis nutraukiama.

6.4. Kuriai nors iš šalių pažeidus sutartį ir nepašalinus pažeidimo per papildomą 30 darbo dienų terminą, kita šalis turi teisę nutraukti sutartį vienašališkai ir reikalauti iš pažeidusios sutartį šalies atlyginti nuostolius.

#### **7. KITOS SĄLYGOS**

#### 1.1.4. Žemės sklypo nuosavybės dokumentai

2022-06-28 09:15

NT Registras



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS  
Lvivo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registrucentras.lt  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2022-06-28 09:15:24

#### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:  
Registro tipas:  
Sudarymo data:  
Adresas:

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Unikalus daikto numeris:  
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:  
Žemės sklypo naudojimo būdas:  
Žemės sklypo naudojimo būdas:  
Žemės sklypo plotas:  
Užstatyta teritorija:  
Kitos žemės plotas:  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas:  
Matavimų tipas:  
Vidutinė rinkos vertė:  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:  
Kadastro duomenų nustatymo data:

#### 3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

#### 4. Nuosavybė:

4.1. Savininkas:  
Daiktas:  
Įregistravimo pagrindas:  
Įrašas galioja:

#### 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

#### 6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

#### 7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

#### 8. Žymos:

8.1. Daiktas:  
Įregistravimo pagrindas:  
Įrašas galioja:

#### 9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

9.1. Daiktas:  
Įregistravimo pagrindas:  
Plotas:  
Įrašas galioja:

#### 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Daiktas:  
Įregistravimo pagrindas:  
Įrašas galioja:  
10.2. Daiktas:  
Įregistravimo pagrindas:  
Įrašas galioja:

#### 11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

#### 12. Kita informacija: įrašų nėra

#### 13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

S

1.1.5. *Galiojantis DP rengėjo kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas*

Architekto

KVALIFIKACIJOS  
A T E S T A T A S

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMAI

Nr.

A S

**Statinio projekto, statinio projekto vykdymo priežiūros,  
statinio projekto architektūrinės dalies, statinio projekto architektūrinės dalies  
vykdymo priežiūros vadovas**

Statinių kategorija: ypatingieji ir neypatingieji statiniai

**Teritorijų planavimo vadovas**

**Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rūšies:  
vietovės lygmens detalieji planai**

**Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rūšies:  
vietovės lygmens inžinerinės infrastruktūros vystymo planai**

Lietuvos architektų rūmų pirmininkė



D B

Architektų profesinio atestavimo komisijos

2013 m. balandžio mėn. 12 d. posėdžio protokolas Nr. 76

2018 m. balandžio mėn. 4 d. posėdžio protokolas Nr. 138

### 1.1.6. Teritorijų planavimo sąlygos

Elektroninio dokumento nuorašas

TVIRTINU

(parašas)

Vilniaus miesto savivaldybės administracija  
(viešojo administravimo subjekto, juridinio asmens, institucijos)  
MINDAUGAS PAKALNIS vyriausiasis architektas  
atsakingo asmens vardas, pavardė, pareigos)

(data)

Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus miesto sav., Konstitucijos pr. 3

#### TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

Nr. \_\_\_\_\_

(data)

1. Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:  
Sklypų Nr. 12 (kadastru Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastru Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tėsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17
2. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:  
Vietovės
3. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:  
Kompleksinis
4. Planuojama teritorija:  
0,4605 ha sklypas J. Rutkausko g. 17 (kadastru Nr. 0101/0030:109) Vilniuje
5. Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:  
pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais
6. 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, T00086338, 2021-06-08
  - 2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
    1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
    2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572
    3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898
    4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)
    5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128)
    6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314
  - 3) planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:  
Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema,

T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

7. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:

=

8. Kitos teritorijų planavimo sąlygos:

1) įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;

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

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją;

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;

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

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

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

8) rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje [gatviustandartas.vilnius.lt](http://gatviustandartas.vilnius.lt), reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorių tokio pločio ir parametru, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai;

9) mustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingu servitutu poreikį;

10) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus;

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 rengimo 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.IE-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektu Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

13) rengiant teritorijų planavimo dokumenta nepažeisti trečiųjų asmenų teisiu ir teisėtu interesų;

14) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

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

9. Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos: -

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109)  
PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

TVIRTINU

(parašas)

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo  
departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos

(viešojo administravimo subjekto, juridinio  
asmens, institucijos)

H E

atsakingo asmens vardas, pavardė,

Vyriausiasis specialistas

(pareigos)

(data)

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18

**TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS**

2022-10-20 Nr. REG246558

1. Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:  
Sklypu Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastro Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17 inicijavimo sutarties pagrindu
2. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:  
Vietovės
3. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:  
Kompleksinis
4. Planuojama teritorija:  
0,4605 ha
5. Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:
  - 1) pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reqlamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
6. 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:
  2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
  3. planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:
7. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:
8. Kitos teritorijų planavimo sąlygos:
  - 1) Renqiant teritorijų planavimo dokumentus vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. isakymu Nr. D1-995/1-312).
9. Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos:
10. Vyriausiasis specialistas

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109)  
PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

TVIRTINU

(parašas)

Aplinkos apsaugos agentūra

(viešojo administravimo subjekto, juridinio asmens, institucijos)

Ž V

(atsakingo asmens vardas, pavardė,

Skyriaus vedėja

pareigos)

(data)

Aplinkos apsaugos agentūra, Vilniaus miesto sav., A. Juozapavičiaus g. 9

**TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS**

2022-10-19 Nr. REG246393

1. Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:  
Sklypų Nr. 12 (kadastr. Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastr. Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17 inicijavimo sutarties pagrindu
2. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:  
Vietovės
3. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:  
Kompleksinis
4. Planuojama teritorija:  
0,4605 ha
5. Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:
  - 1) pakoreguoti maksimalaus aukštumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reqlamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedama miesto plano ištrauka).
6. 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:
  2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
  3. planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:
7. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:
8. Kitos teritorijų planavimo sąlygos:
  - 1) Taikyti Gamtinio karkaso nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl Gamtinio karkaso nuostatu patvirtinimo".
9. Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos:
10. Vyriausioji specialistė \_\_\_\_\_ Ž Š  
(Teritorijų planavimo sąlygas parengusio asmens (parašas) (vardas, pavardė)  
pareigos)
11. Teritorijų planavimo sąlygos galioja \_\_\_\_\_ 2025-10-19

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109)  
PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

TVIRTINU

(parašas)

Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos  
ministerijos

(viešojo administravimo subjekto, juridinio  
asmens, institucijos)

K G

atsakingo asmens vardas, pavardė,

Vyriausioji specialistė

pareigos)

(data)

Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, Vilniaus miesto sav., S. Konarskio g. 35

### TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

2022-10-19 Nr. REG246502

1. Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:  
Sklypų Nr. 12 (kadastr. Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastr. Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17 inicijavimo sutarties pagrindu
2. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:  
Vietovės
3. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:  
Kompleksinis
4. Planuojama teritorija:  
0,4605 ha
5. Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:
  - 1) pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedama miesto plano ištrauka).
6. 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:
  2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
  3. planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:
7. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:
8. Kitos teritorijų planavimo sąlygos:
  - 1) Siūlome šioje teritorijoje įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.
9. Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos:
10. Vyriausioji specialistė \_\_\_\_\_ K G  
(Teritorijų planavimo sąlygas parengusio asmens pareigos) (parašas) (vardas, pavardė)
11. Teritorijų planavimo sąlygos galioja 2025-10-20

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109)  
PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

TVIRTINU

(parašas)

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų  
agentūra

(viešojo administravimo subjekto, juridinio  
asmens, institucijos)

F T

atsakingo asmens vardas, pavardė,

Vyriausioji specialistė

pareigos)

(data)

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, Kauno miesto sav., I. Kanto g. 23

**TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS**

2022-10-21 Nr. REG246853

1. Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:  
Sklypų Nr. 12 (kadastr. Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastr. Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17 inicijavimo sutarties pagrindu
2. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:  
Vietovės
3. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:  
Kompleksinis
4. Planuojama teritorija:  
0,4605 ha
5. Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:
  - 1) pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedama miesto plano ištrauka).
6. 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:
  2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
  3. planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:
7. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:
8. Kitos teritorijų planavimo sąlygos:
  - 1) Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zona "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
  - 2) Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metru.
9. Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos:

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109)  
PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**TVIRTINU**

(parašas)

**Nacionalinis visuomenės sveikatos centras  
prie Sveikatos apsaugos ministerijos**

(viešojo administravimo subjekto, juridinio  
asmens. institucijos)

**R M**

atsakingo asmens vardas, pavardė,

**Patarėja**

pareigos)

(data)

Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus miesto  
sav., Kalvarijų g. 153

**TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS**

2022-10-20 Nr. REG246490

1. Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:  
Sklypu Nr. 12 (kadastr. Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastr. Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17 inicijavimo sutarties pagrindu
2. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:  
Vietovės
3. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:  
Kompleksinis
4. Planuojama teritorija:  
0,4605 ha
5. Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:
  - 1) pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
6. 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:
  2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
  3. planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:
7. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:
8. Kitos teritorijų planavimo sąlygos:
  - 1) Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.
  - 2) Ivertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.
  - 3) Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.



## 1.2. Bendroji dalis

### 1.2.1. Bendrieji duomenys

**Planavimo dokumento pavadinimas:** Sklypų Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastro Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Rutkausko g. 17 iniciavimo pagrindu

**Koreguojamo TPD Nr. ir pavadinimas:** Sklypų Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastro Nr. 0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detalus planas (TPD Nr. T00075048)

**Planuojamos teritorijos plotas:** 0,4605 ha.

**Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija:** apie 9.3 ha teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžimą

**Detaliojo plano organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, LT-09601, Vilnius

**Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:** UAB „

**Planavimo pagrindas:** iniciatoriaus prašymas ir iniciavimo sutartis

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Devyni architektai“ įm. k. 125734889, projekto vadovas A S (A815).

**Planavimo uždaviniai:** pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

**Papildomi reglamentai:** nenustatomi

**Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos:** nereikalingos

**SPAV atlikimas:** neprivalomas.

**Koncepcijos rengimas:** neprivalomas.

**Sprendinių profesinis vertinimas:** nereikalingas.

**Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:**

-Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;

-Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2021-12-22 patvirtintomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG204705, o taip pat institucijų išduotomis sąlygomis:

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2021-11-24 Nr. REG200509;

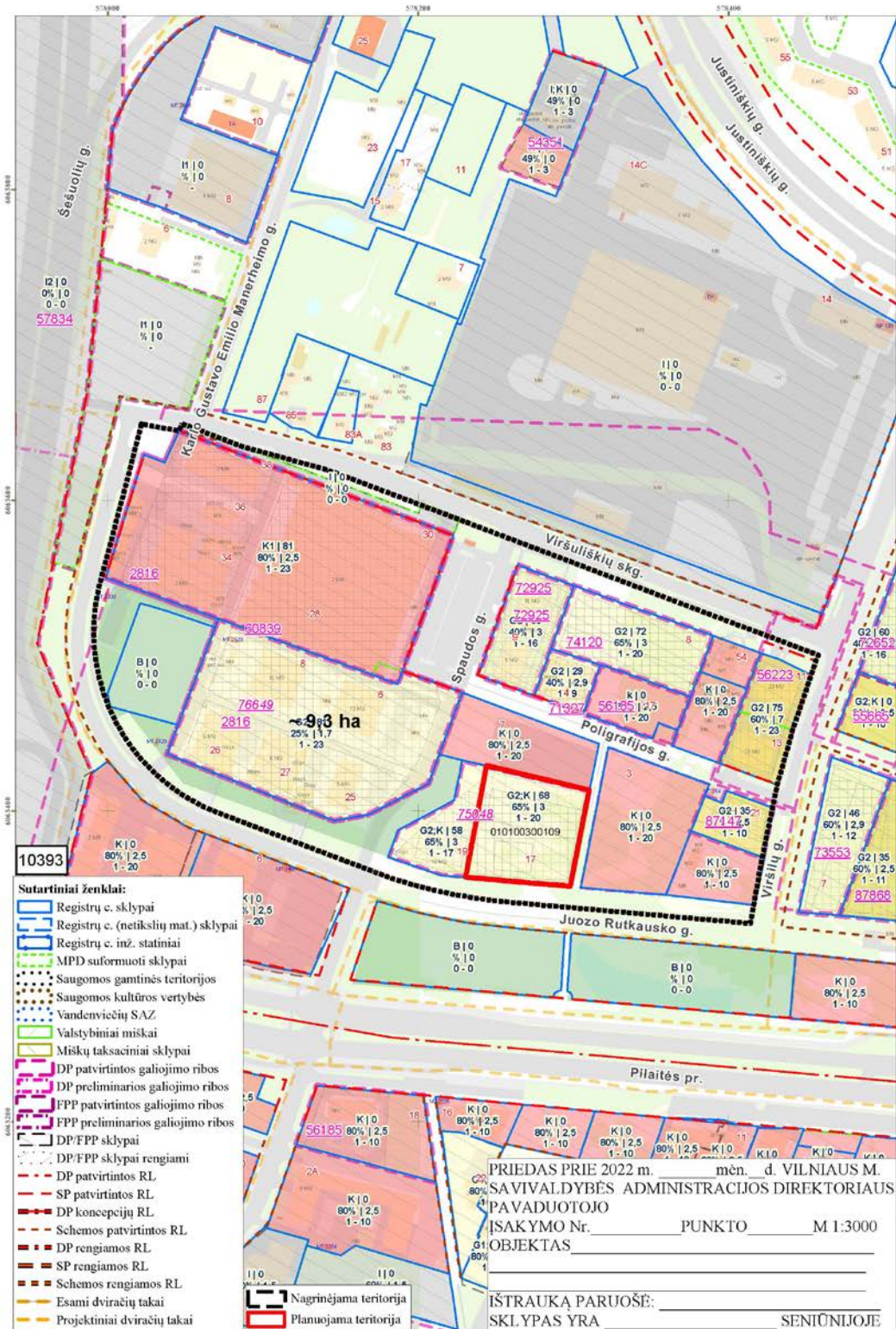
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2021-11-25 Nr. REG200796;

- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, 2021-11-30 Nr. REG201464;

- Aplinkos apsaugos agentūra, 2021-12-16 Nr. REG203939.

Koreguojamų DP sprendinių esamos padėties analizei atlikti panaudota 2021 m. parengta vietovės skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS 94-Koordinacijų sistema, Baltijos aukščių sistema).

1.2.2. Situacijos schema

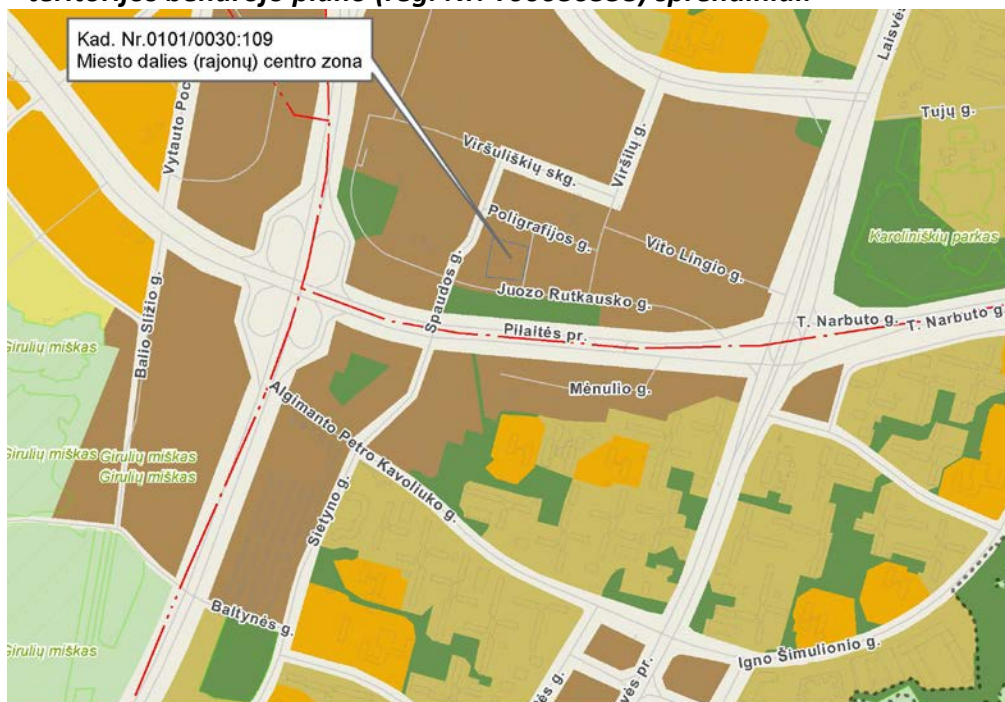


### 1.3. Esamos padėties aiškinamasis raštas

#### 1.3.1. Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamai teritorijai taikomi:

**Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniai.**



BENDRASIS PLANAS. PAGRINDINIO BRĖŽINIO FUNKCINIŲ ZONŲ IŠTRAUKA

TPD registracijos Nr. T00086338  
 Galioja nuo 2021-06-08  
 © Vilniaus m. savivaldybė 2022-09-07

**Sutartiniai ženklai:**

- VĮ "Registru centras" sklypai
- Saugomos gamtinės teritorijos
- Vandenviečių SAZ
- Valstybiniai miškai

**Funkcinės zonos**

**Neurbanizuojamos teritorijos FZ**

- Miškų ir miškingų teritorijų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandens zona

**Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos FZ**

- Gyvenamoji zona:
- Ekstensyviaus užstatymo gyvenamoji zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Vidulinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Intensyviaus užstatymo gyvenamoji zona
- Centrų zona:
- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies centro zona
- Specializuotų kompleksų zona



M 1:10000

- Pasaugų zona
- Sodininkų bendrijų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Vandenviečių zona
- Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų tarpas

Funkcinės zonos numeris TP dokumente VIR-7-1.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano funkcinę zoną VIR-7-1. Tai Miesto dalies (rajonų) centro zona.

Galimi naudojimo tipai - GC;GM;PA;SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - G2; K; V; R; B; I2; E.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 20.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 80.

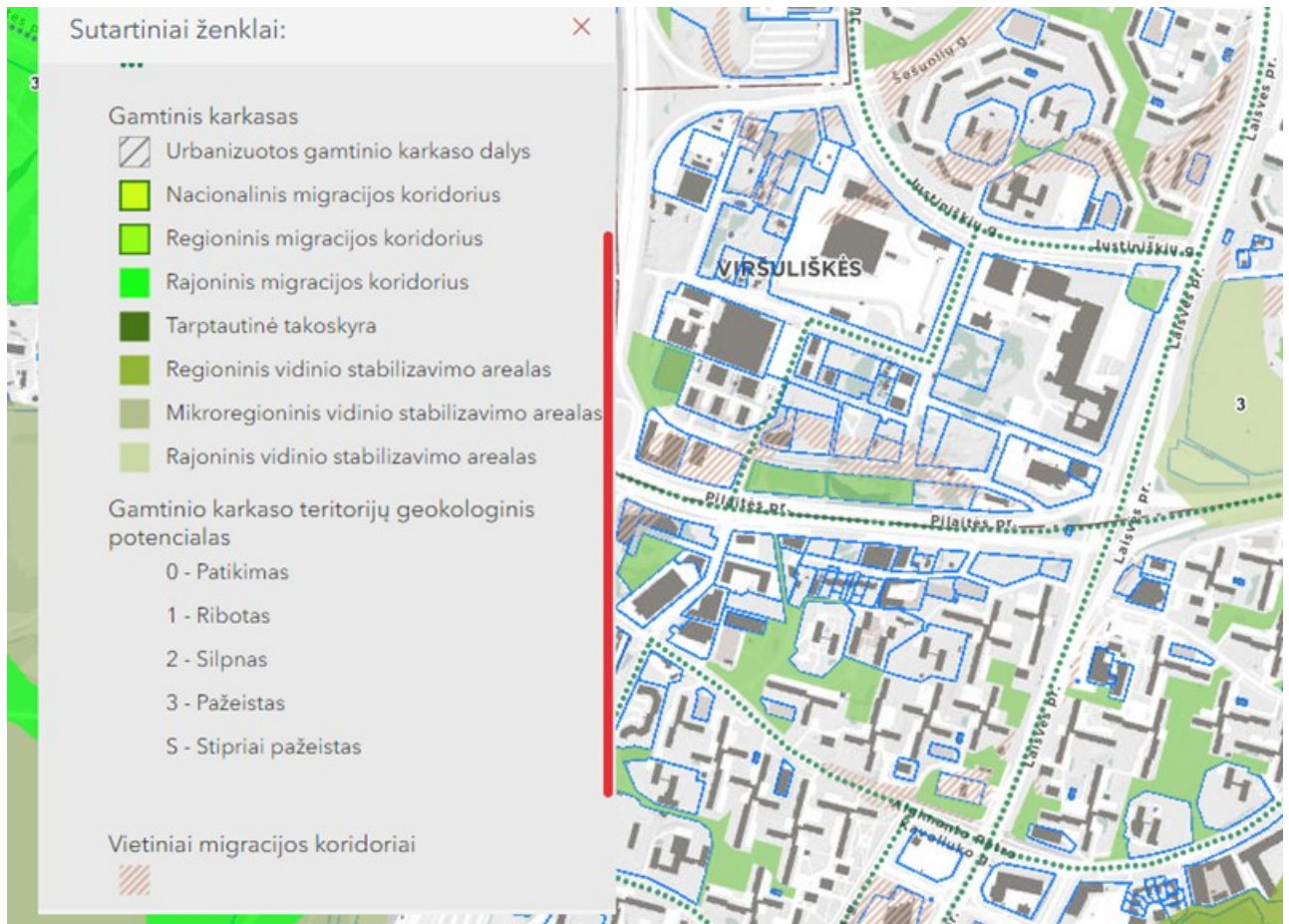
Užstatymo tipas - pr\_u; pr\_a; au.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80.

Tekstinis reglamentas Nr.01; 02; 03; 05; 13; 32; 36, 39.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemeje nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas:



Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai dalyje planuojamos teritorijos pažymėta sausaslėnio teritorija, todėl planuojamos teritorijos dalyje turi būti taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai:

### SUTARTINIAI ŽENKLAI

#### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni 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, statesni nei 10°, už m



*Pagrindiniai BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai taikomi planuojamoje teritorijoje:*

*„74. Sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ir Gamtinio karkaso schema. Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:*

*74.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;*

*74.2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;*

*74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos 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 kokių 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;*

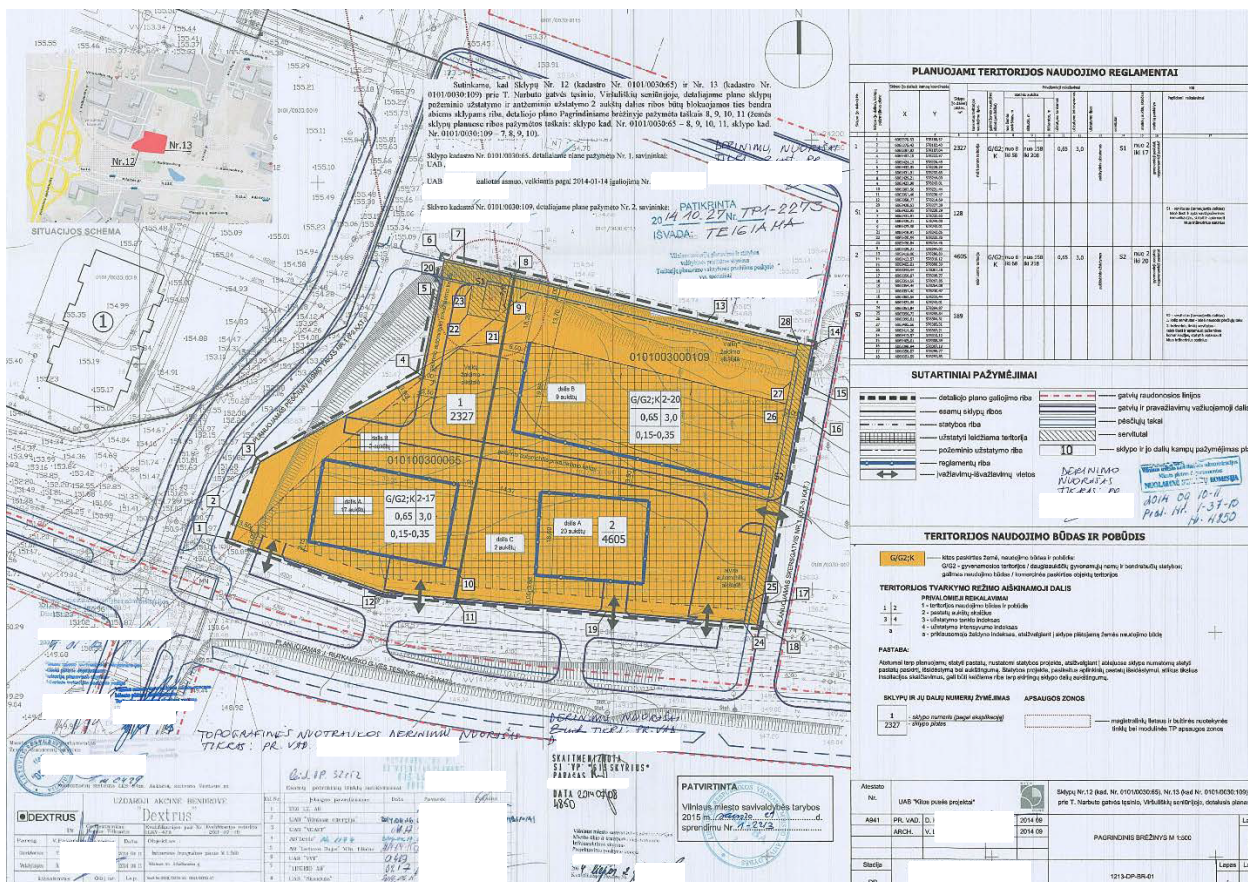
*74.4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.“*

*Sprendinių koregavimo planuojamos teritorijos ribose nėra kultūrinės - istorinės vertės turinčių objektų ar nekilnojamojo paveldo objektų, įrašytų į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą.*

*Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Registruotų saugomų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir tokios saugomos teritorijos su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra.*

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13 (KADASTRO NR. 0101/0030:109) PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**Vilniaus miesto tarybos 2015m. sausio 21 d. sprendimu Nr.1-2213 „Dėl sklypų Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastro Nr.0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPD Nr. T00075048) sprendinius sklype J. Rutkausko g. 17 (kadastro Nr. 0101/0030:109) sprendiniai.**



Detalioju planu nustatyti šie statybų reglamentai, sklypui Nr.2 (kadastro Nr.0101/0030:109), kuri o plotas 4605m<sup>2</sup>, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos - reglamentu indeksas – G2; Aukštingumas nuo 2 iki 20-ies aukštų (nuo 8,0 iki 68,0 m) imtinai; Antžeminio užstatymo tankio indeksas – 0,65; Intensyvumo indeksas – 3,0; Užstatymo tipas – aukštybinis užstatymas. Priklausomojo želdyno dydis nustatomas statybos projekte, atsižvelgiant į sklype numatomų statyti pastatų paskirtį, išsidėstymą bei aukštingumą (nuo 15% iki 35% sklypo ploto). Nustatyta dalis A numatyta 20 aukštų pastatui ir dalis B numatyta 9 aukštų pastatui. Detaliojo plano aiškinamojo rašto C.1. 2. Skyriuje TVARKYMO RĖŽIMAI, SERVIDUTAI nurodyta, kad atstumai tarp planuojamų statyti pastatų, nustatomi statybos projekte, atsižvelgiant į abiejuose sklype numatomų statyti pastatų paskirtį, išsidėstymą bei aukštingumą. Statybos projekte,

*pasikeitus aplinkinių pastatų išsidėstymui, atlikus tikslius insoliacijos skaičiavimus, gali būti keičiama riba tarp skirtingų sklypo dalių aukštingumų.*

*Dalyje sklypo formuojamas servitutas S2 - tarnaujantis daiktas, užimantis 189 m<sup>2</sup> plotą, susidedantis iš:*

*1) kelio servituto, suteikiančio teisę naudotis pėsčiųjų taku;*

*2) teisės tiesti ir aptarnauti požemines komunikacijas, statyti ir aptarnauti kitus inžinerinius statinius.*

*Įvažiavimai į sklypą numatyti:*

*-dvi vietos iš pietinės pusės ties sankirta su planuojamu skersgatviu;*

*-vienas iš rytinės pusės iš planuojamo skersgatvio.*

*Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:*

*Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;*

*Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572*

*Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898*

*Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)*

*Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128)*

*Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314*

*Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:*

*Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19.*

### **1.3.2. Planuojamai teritorijai parengti kiti projektai**

*Aukštybinių pastatų architektūriniai sprendimai planuojamam sklypui parengti architektūrinio konkurso būdu.*

*Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. 1-1355 dėl „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, naujai projektuojamus aukštybinius pastatus (aukštesnius nei 35 m. virš statybos zonos vidutinės altitudės).*

*Vadovaujantis Lietuvos architektų rūmų pirmininko ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto patvirtintomis „AUKŠTYBINIO DAUGIABUČIO PASTATO JUOZO RUTKAUSKO G.17, VILNIUJE RIBOTO KVIESTINIO PROJEKTO KONKURSO SĄLYGOS „ (2021-08-26) ir konkursinių darbų komisijos vertinimo protokolu nr.1 (2021-12-22) , įvertinti architektūriniai - urbanistiniai sprendiniai planuojam sklypui.*

**1.3.3. Planuojamos teritorijos sklypo žemėvalda ir žemėnauda**

Planuojama teritorija – koreguojama galiojančio detaliojo plano teritorija apimanti vieną privatų vieno savininko UAB „\_\_\_\_\_“ sklypą.

Eil. Nr.	Žemės sklypo Unikalus /Kadastro Nr.	Žemėsnaudojimo paskirtis/naudojimo būdas / pobūdis	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo adresas
1.	4400-1284-1239 0101/0030:109	Komercinės paskirties objektų teritorijos, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	0,4605 ha.	Juozo Rutkausko g. 17

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Teritorijos reljefas yra nežymiai žemėjantis pietų kryptimi – perkritimas apie 4 m (altitudės nuo apie 154,0 iki apie 150,00).

Planuojamoje teritorijoje medžių nėra. Planuojamas sklypas plyno lauko aplinkoje.

Požeminių ar antžeminių inžinerinių tinklų nėra.

**1.3.4. Gretimbės**

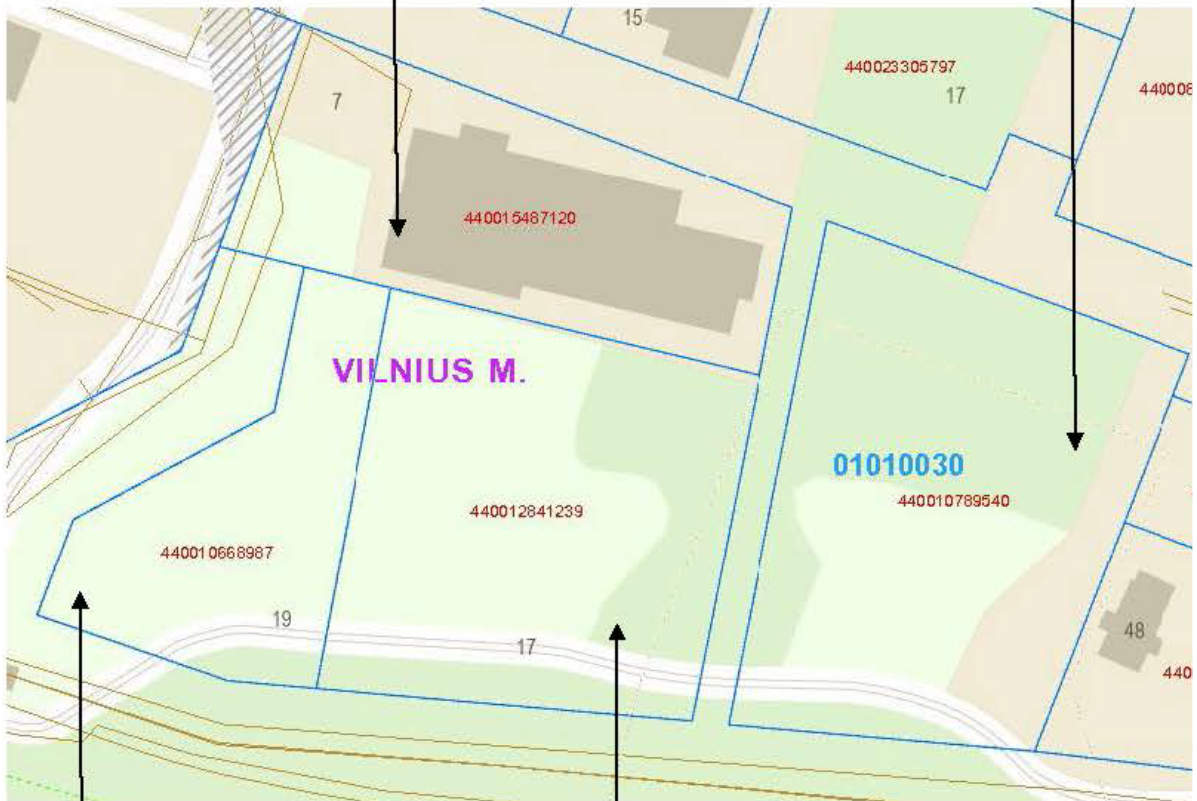
Planuojamas sklypas tiesiogiai ribojasi su dviem žemės sklypais, sklypu atribotu gatvės (skersgatvio) raudonosiomis linijomis ir laisvos valstybinės žemės plotu bei už jo esančiu sklypu priskirtu Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijai

Eil. Nr.	Žemės sklypo valdytojo ir pastatų savininko pavadinimas	Valdymo forma	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo Unikalus /Kadastro Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas
<b>VAKARŲ KRYPTIS</b>					
1.	UAB „_____“	Nuosavybės teisė	Juozo Rutkausko g. 19	440010668987 0101/0030:65	Kita paskirtis, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
<b>ŠIAURĖS KRYPTIS</b>					
2.	UAB _____	Nuosavybės teisė	Spaudos g. 7	440015487120 0101/0030:113	Kita paskirtis, komercinės paskirties teritorijos
<b>RYTŲ KRYPTIS</b>					
3.	UAB „_____“	Nuosavybės teisė	Poligrafijos g.3	440010789540 0101/0030:70	Kita paskirtis, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
<b>PIETŲ KRYPTIS</b>					
4.	Lietuvos Respublika	-	-	440057514868	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

**SKLYPŲ NR. 12 (KADASTRO NR. 0101/0030:65) IR NR. 13(KADASTRO NR. 0101/0030:109)  
PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĖSINIO, VIRŠULIŠKIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMAS SKLYPE J. RUTKAUSKO G. 17 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**Sklypas adresu Spaudos g. 7**  
**kadastro Nr. 0101/0030:113**  
(UAB , )

**Sklypas adresu Poligrafijos g. 3**  
**kadastro Nr. 0101/0030:70**  
(UAB , )

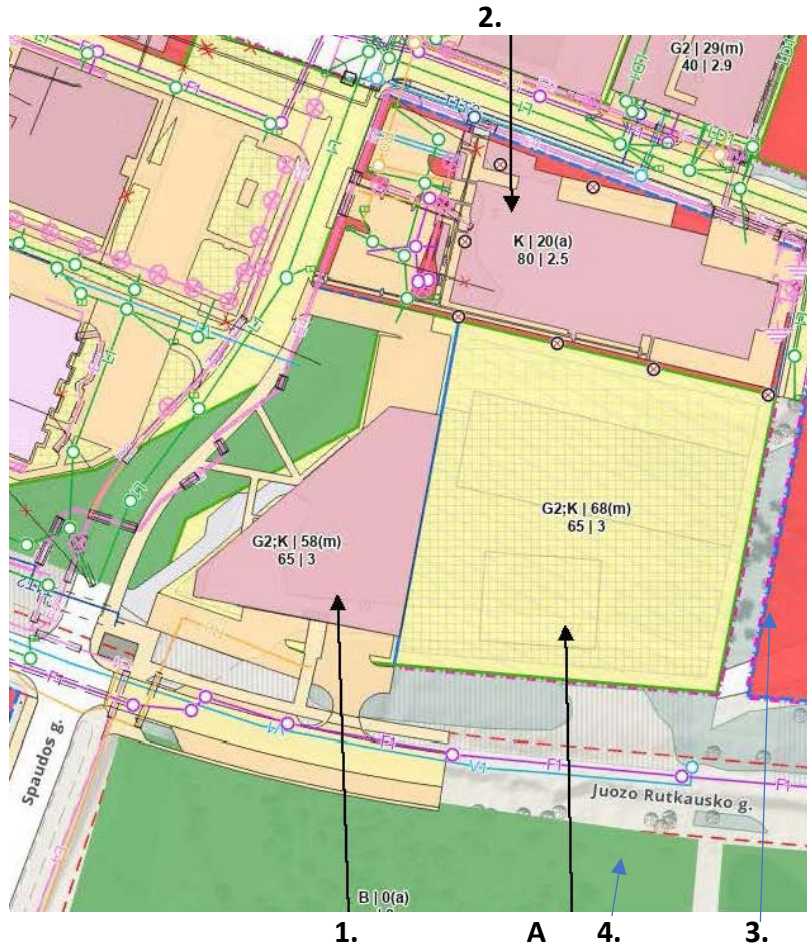


**Sklypas adresu J.Rutkausko g. 19**  
**kadastro Nr. 0101/0030:65**  
(UAB , )

**Sklypas adresu J.Rutkausko g. 17**  
**kadastr Nr. 0101/0030:109**  
(UAB , )  
**koreguojami DP sprendiniai**

*Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis (sklypų duomenys) ištrauka geoportal.lt*

### 1.3.5. Esamų ir rengiamų statybos projektų situacija



Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis (statybos leidimų informacija) ištrauka geoportalo.lt

Statomi objektai tiesiogiai besiribojančiuose sklypuose:

1. Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo Juozo Rutkausko g. 19, Vilniuje statybos projektas. Aukštybinis pastatas. Statytojas UAB „
2. Objektas: Administracinės paskirties pastato rekonstrukcija. Spaudos g.7 Aukštybinis pastatas. Statytojas UAB „
3. Rengiamas techninis projektas Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo Poligrafijos g. 3, Vilniuje statybos projektas Aukštybinis pastatas. Statytojas UAB „
4. Viešoji erdvė ties J. Rutkausko g. ir Pilaitės pr. Techninis projektas

### 1.3.6. Nagrinėjamos teritorijos esamos situacijos urbanistinis vertinimas



Planuojama teritorija, ištrauka 3d@vilnius.lt

Teritorija, kurioje koreguojami detaliojo plano sprendiniai yra sparčiai besiplėtojančioje Viršuliškių seniūnijos pietinės dalyje tarp Laisvės pr., Pilaitės pr., Vakarinio aplinkkelio ir Viršuliškių g. Nagrinėjama teritorija yra tarp Vakarinio aplinkkelio, Viršuliškių skg., Viršilų ir Juozo Rutkausko gatvių.

Projektuojamas sklypas, yra tarp formuojamų gatvių Poligrafijos - šiaurinėje dalyje ir Juozo Rutkausko - pietinėje dalyje. Aplinkinėje teritorijoje vystomas didelio užstatymo intensyvumo multifunkcinis užstatymas administracinės ir gyvenamosios paskirties pastatais. Teritorija BP sprendiniuose numatyta aukštybinių pastatų lokalizacijai, dominuoja didelio aukštingumo iki 70 m aukščio pastatai.

Vakarinė nagrinėjamos teritorijos dalis esanti tarp Vakarinio aplinkkelio ir Spaudos g. yra galutinai užstatyta. Šios dalies pagrindinė dominantė 81 m. aukščio administracinės paskirties pastatas. Šalia 11 ir 6 aukštų multifunkcinės paskirties pastatai, bei prekybos paskirties 2 aukštų pastatas.

Rytinė nagrinėjamos teritorijos dalis prie Viršilų g. suformuota dviejų 75m. aukščio daugiabučių bokštų. Prie Spaudos g. ir Viršuliškių skg., suprojektuoti ir satomi nuo 9 iki 16 a daugiabučiai, taip pat 18a. (Spaudos g.7) administracinės paskirties pastatas (bankas, paštas, biurai, kontoros ir t.t.).

J. Rutkausko g. užstatymas formuojamas stotomu 16a. daugiabučiu pastatu (J. Rutkausko 19), rengiami techniniai projektai 17a. ir 9 a. daugiabučių statybai (Poligrafijos g.3), 10a. (Viršilų g.21).

Vertinant esamą urbanistinę situacijos raidą, darytina išvada, kad teritorijoje tarp J. Rutkausko ir Viršuliškio skg. formuojama aukštybinių pastatų „urbanistinė kalva“ komponuojant sklypuose skirtingo aukštingumo tūrius nuo 7a. iki 18a. Dominuojantis užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai).

#### 1.4. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai koreguoja Teritorijų planavimo dokumentų registre registruoto detaliojo plano sprendinius:

Vilniaus miesto tarybos 2015m. sausio 21 d. sprendimu Nr.1-2213 „Dėl sklypų Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030:65) ir Nr. 13 (kadastro Nr.0101/0030:109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPD Nr. T00075048) sprendinius sklype J. Rutkausko g. 17 (kadastro Nr. 0101/0030:109).

**Detaliojo planavimo tikslas:** pakoreguoti maksimalaus aukštingumo ribas žemės sklype ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

Projektiniai sprendiniai. Planuojamo sklypo teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje ir brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Pagal numatytus planavimo tikslus nustatomas teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo paskirtis (nekeičiama), žemės naudojimo būdas (nekeičiamas), numatomas sklypo užstatymas, nustatomas užstatymo tankis, intensyvumas, leistinas statinių aukštis bei kiti papildomi reikalavimai. Papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

##### 1.4.1. Koreguojant galiojančio detaliojo plano sprendinius nustatomi (paliekami galiojantys ar keičiami) šie konkretūs sklypo naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai:

**Juozo Rutkausko g. 17 (kadastro Nr. 0101/0030:109) pagrindiniame brėžinyje sklypas pažymėtas Nr.1**

Sklypo plotas - 4605 m<sup>2</sup>;

Teritorijos naudojimo tipas – (GC) mišri centro teritorija;

Pagrindinės žemės naudojimo paskirtis – (KT) Kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdai – (G2) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija;

Leistinas pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 20, vadovaujantis skirtingų reglamentinių zonų (1A, 1B, 1C) reikalavimais. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. teritorijos Bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais nustatomas didžiausias leidžiamasis pastatų aukštų skaičius (aukštai – skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles);

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 65,00 m., vadovaujantis skirtingų reglamentinių zonų (1A, 1B, 1C) reikalavimais;

Leistina pastatų absoliutinė aukščio altitudė – iki 218,00 m. vadovaujantis skirtingų reglamentinių zonų (1A, 1B, 1C) reikalavimais;

**1A reglamentinėje zonoje** leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 65,00m., leistina pastatų absoliutinė aukščio altitudė – iki 218,00 m., pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 20;

**1B reglamentinėje zonoje** leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 32,00m., leistina pastatų absoliutinė aukščio altitudė – iki 186,00 m., pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 9;

**1C reglamentinėje zonoje** leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 12,50m., leistina pastatų absoliutinė aukščio altitudė – iki 156,00 m., pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2;

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas UI – 2,5.

UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukštuose įrengiama infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės (vadovaujantis BP tekstiniu reglamentu Nr.2);

UI galima didinti iki 10%, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas (vadovaujantis BP tekstiniu reglamentu Nr.3);

Užstatymo tipas – (au) aukštybinis užstatymas, (pr\_a) - perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 36% (1659 m<sup>2</sup>);

Leistinos statinių paskirtys sklype – gyvenamosios paskirties trijų ir daugiau butų daugiabučiai pastatai;

Automobilių parkavimo būdas – sklypo ribose antžeminis/požeminis;

Sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype – min. 50%;

Kitos daiktinės teisės.

(202)Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas: 190m<sup>2</sup>

(223)Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 190m<sup>2</sup>

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis);

-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis)

Sklypo Nr.1 Statybos riba ir statybos zona sutampa su sklypo Kad . Nr. 010100300065 riba pagal valdytojo rašytinį sutikimą.

#### 1.4.2. **Reikalavimai žemės sklypui ir planuojamam užstatymui**

1. Planuojamas sklypas patenka į aukštybinių pastatų teritoriją.

2. Planuojamame sklype būtina užtikrinti želdinamą plotą vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr.D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.

Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai: užstatymo; pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); požeminių garažų antžeminės dalies, jei joje natūraliame grunte neauga medžiai ir krūmai; sporto aikštynų ir sporto aikštelių.

3. Rengiant techninį projektą, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

4. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti projektuojami tokio aukščio bei išdėstomi sklype statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, tame tarpe ir siekiant užtikrinti daugiabučių gyvenamųjų pastatų insoliacijos bei natūralios šviesos reikalavimus, bei galiojantys teisės aktai.
5. Jvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje. Turi būti išlaikomi saugūs (ne mažesni nei nurodyti STR "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p.) atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo jvažiavimo ir išvažiavimo vartų į požeminį garažą ir ventiliacijos šachtą.
6. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".
7. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
8. Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių techninius projektus. Projektuojami pastatai I atsparumo ugniai laipsnio.
9. Šildymo reglamentas - teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. "Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano pakeitimas" patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. 1-1200.  
Detaliojo plano koregavimo sprendiniai palieka esamus arba nustato griežtesnius (mažesnius) reglamentus planuojamame sklype, todėl galima konstatuoti, kad poveikis gretimoms teritorijoms palyginus bus mažesnis.

#### Sprendinių vertinimas urbanistinės aplinkos analizė aspektu.

Planuojamų sklypų tvarkymo reglamentai nustatyti atžvelgus ir įvertinus:

- esamą urbanistinės raidos būseną. Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą - teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius (intensyvumą, tankį, aukštingumą), taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje, kurti mišrias funkcijas. Naujas kvartalas, pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais.
- dominuojančių gretimų ir tiesiogiai besiribojančių aplinkinių sklypų užstatymo tipologiją jos kitimo galimybes, nustačius šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas, ribas, paviršių formavimo altitudes;
- užstatymo ir erdvių formavimo principus siekiant viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuojant gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;
- teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo galimybes;
- želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių esamos ir planuojamos struktūros prie planuojamo sklypo bei tolesni jų formavimo poreikiai ir galimybės;
- pėsčiųjų, dviratinių ir autotransporto ryšius nagrinėjamos teritorijos ribose.

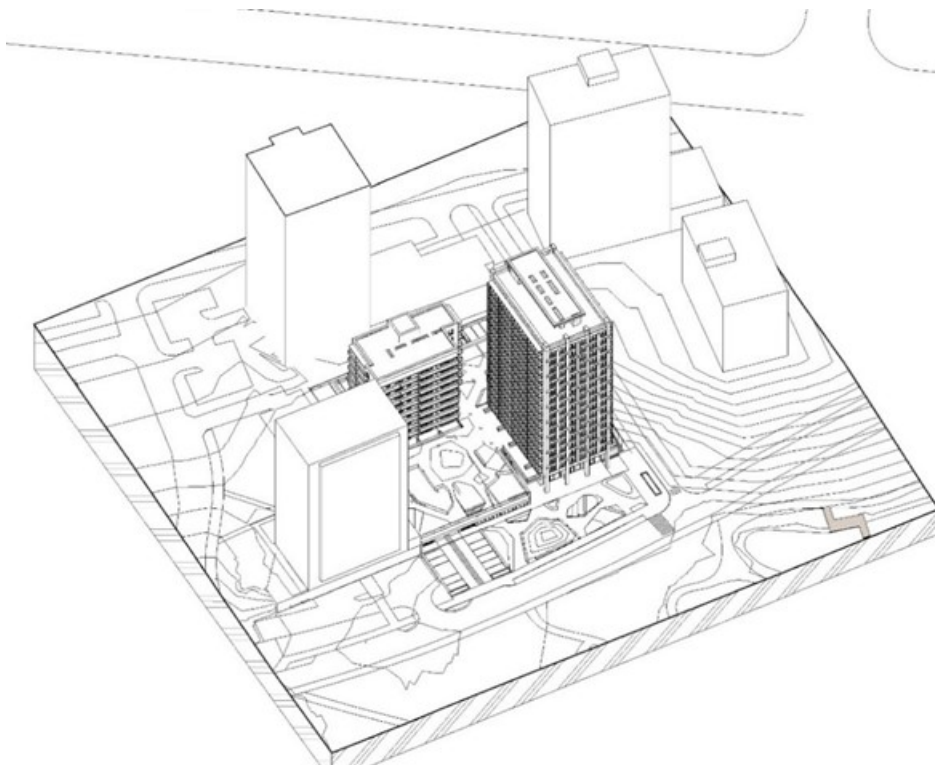
Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nesudaro prielaidų pažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nustatyti įvertinus aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją ir „Aukštybinio daugiabučio pastato J. Rutkausko g. 17, Vilniuje ribotas kvietinis projekto konkursas“ rezultatus.

Užstatymo principai ir pastatų aukštingumas. Planuojant naują užstatymą siekiama darniai įsilieti į šios miesto dalies – vakarinio centro - užstatymo struktūrą. Užtikrinant planuojamo užstatymo integralumą į susiklosčiusį aplinkos charakterį (tinkamą santykį su šia aplinka), preliminariais projektiniais sprendimais (žr. Priedas Projektiniai pasiūlymai. Daugiabučio gyvenamo namo J. Rutkausko g. 17, Vilniuje, statybos projektas), kurie parengti UAB „Devyni architektai“ atsižvelgus į uždaro kvietinio architektūrinio konkurso rezultatus, projektuojami du aplinkinio užstatymo mastelį atitinkantys tūriai.

Planuojamame sklype numatomas užstatymas, formuojant gatvių perimetrą žemuoju apjungiančiu „stilobatinium“ tūriu ir pastatus grupuojant, įvertinus gretimų suplanuotų ar planuojamų ir suprojektuotų pastatų tūrių dėstymą. Perimetru žemutiniuose aukštuose gali būti numatomos komercinės patalpos su patekimais iš viešųjų gatvių erdvių, o vidinis kiemas ant stilobato būtų skirtas gyventojams.





Urbanistinis integralumas. Planuojama teritorija yra sparčiai besiplėtojančioje Viršuliškių seniūnijos pietinės dalies teritorijoje tarp Laisvės pr., Pilaitės pr., Vakarinio aplinkkelio ir Viršuliškių g. Projektuojamas sklypas, yra tarp formuojamų gatvių Poligrafijos - šiaurinėje dalyje ir Juozo Rutkausko - pietinėje dalyje. Aplinkinėje teritorijoje vystomas didelio užstatymo intensyvumo multifunkcinis užstatymas administracinės ir gyvenamosios paskirties pastatais. Teritorija skirta aukštybinių pastatų statybai, dominuoja didelio aukštingumo iki 70 m aukščio pastatai. Žemiau pateikiama Vilniaus 3D modelio ištrauka su esamais ir projektuojamais pastatais:



Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nustatyti įvertinus tarp planuojamo sklypo ir Pilaitės prospekto esanti Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (Funkcinės zonos numeris BP TP dokumente VIR-7-2) parengto UAB "MUTUUS" teritorijos sutvarkymo projektinių pasiūlymų VIEŠOSIOS ERDVĖS ESANČIOS TIES J. RUTKAUSKO G. IR PILAITĖS PR., STATYBOS PROJEKTAS Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nustatyti įvertinus nagrinėjamos teritorijos ribose rengiamus statybos projektus:

*Daugiabutis gyvenamas namas J. Rutkausko g. 19;*

*Administracinės paskirties pastatas Spaudos g. 7.*

*Daugiabutis gyvenamas namas J. Rutkausko g. 7;*

*Daugiabutis gyvenamas namai Viršuliškių skg. 8;*

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nustatyti įvertinus nagrinėjamos teritorijos ribose parengtus teritorijų planavimo dokumentus, projektinius ir priešprojektinius pasiūlymus:

*Daugiabutis gyvenamas namas Poligrafijos g. 3;*

*Daugiabutis gyvenamas namas Viršilų g. 21;*

*Svečių namai Viršuliškių skg. 48.*

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nustatyti įvertinus nagrinėjamos teritorijos ribose pabaigtus statybos projektus:

*Daugiabučiai, administracinės, komercinės paskirties pastatai Viršuliškių skg. 6, 8, 25, 26, 27, 30, 34;*

*Administracinės paskirties pastatas Spaudos g. 9;*

*Daugiabutis gyvenamas namas Viršilų g. 11 ir 13;*

*Daugiabutis gyvenamas namas Viršuliškių skg. 58.*

#### 1.4.3. **Sprendinių vertinimas susisiekimo sistemos aspektu**

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje ribojamoje Pilaitės, Laisvės prospekte, Vakarinio aplinkkelio, Justiniškių gatvės. Planuojamas sklypas yra tarp suplanuotų Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvių.

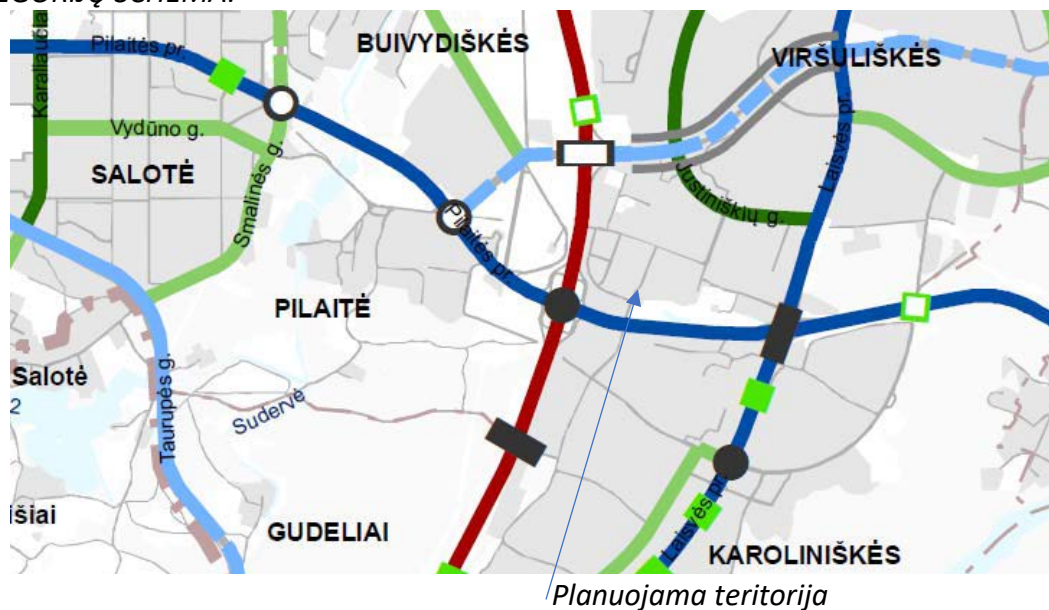
Aplink planuojamą teritoriją formuojamas gatvių ir pravažiavimų tinklas yra suplanuotas Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojame plane, patvirtintame Vilniaus miesto tarybos 1999-12-15 sprendimu Nr. 480 (reg. Nr. 481) ir Sklypų Viršuliškių skg. 78 ir 80 detaliojame plane, patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007-11-14 sprendimu Nr. 1-281 (reg. Nr. 2040). Įvertinus statybos projektų:

1. *Daugiabučių gyvenamųjų namų Viršuliškių skg. 26, Vilniuje statybos projektas (sklypo kad. Nr. 0101/0030:19),*

2. *Prekybos paskirties pastato Viršuliškių skg. 30, Vilniaus m., statybos projektas (sklypo kad. Nr. 0101/0030:20),*

3. *Administracinio pastato J. Rutkausko g. 6, Vilniuje statybos projektas (sklypo kad. Nr. 0101/0030:99),) sprendinius, suformuoti detaliojo plano sprendiniai.*

Ištrauka iš Vilniaus miesto BP brėžinio SUSISIEKIMO SISTEMA. GATVIŲ  
KATEGORIJŲ SCHEMA:



Koreguojamo detaliojo plano projektuojamo sklypo teritoriją riboja Juozo Rutkausko gatvės raudonosios linijos, iki kurios nuo sklypo ribos yra valstybinės žemės ruožas. Rytų pusėje sklypą riboja skersgatvio Nr.1 tarp Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvių raudonosios linijos.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19, Juozo Rutkausko gatvė nustatyta kaip **D kategorijos** pagalbinė gatvė.

#### **Jvažiavimo-išvažiavimo vietos į sklypą. Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos**

Jvažiavimai (ar išvažiavimai) į sklypą planuojami du - nuo skersgatvio tarp Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvių ir nuo Juozo Rutkausko gatvės:

-jvažiavimo vieta iš rytinės pusės per projektuojamą skersgatvį Nr.1. Šiuo jvažiavimu numatomas gaisrinio automobilio privažiavimo kelias, užsibaigiantis 16x16m. apsisukimo aikštele ir atvira automobilių stovėjimo aikštelė.

-jvažiavimo vieta iš pietinės pusės per projektuojamą J. Rutkausko g.;

Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos projektuojamos planuojamo žemės sklypo ribose.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Projektuojamuose pastatuose įrengiant skirtingų paskirčių patalpas, statiniui reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas sumuojant kiekvienos paskirties patalpoms (tarp jų ir butams) reikalingą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nustatytą pagal STR nurodytus normatyvus įvairių paskirčių statiniams ir savivaldybių tarybų patvirtintus koeficientus. 2017-12-20 Vilniaus miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. 1-1312 patvirtino „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą“, kurioje planuojama teritorija patenka į 4 zoną. Numatoma apie 176 automobilių stovėjimo vietos gyvenamiesiems butams, prekybos, maitinimo paskirtie vaikų darželio patalpoms.

Prekyb. pat. 532.82 kv.m. : 30kv.m. = 18 vnt. aut. stovėj. vietų.

Maitinimo pat. 120.79 kv.m. : 15 = 8 vnt.

Vaikų darželiai 1vieta - 40 vaikų = 1vnt.

Butai 200vnt. = 200 vnt. aut. stovėj. vietų.

Taikomas 0,75 koeficientas, pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą.

Minimalus parkavimo vietų skaičius:

227 vnt. X 0.75 = 171 aut. vnt

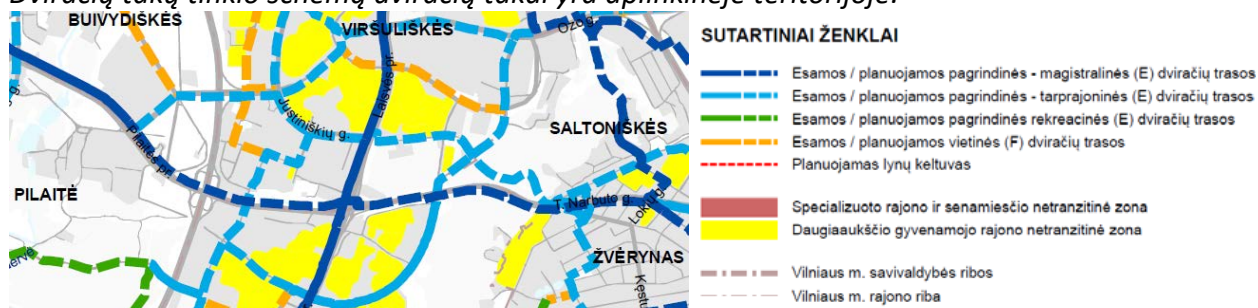
Už sklypo ribų numatoma įrengti 7 vnt. anžeminių parkavimo vietų prie J. Rutkausko gatvės bendram naudojimui.

Parkavimo aikštelės gali būti įrengiamos visoje pagrindiniame brėžinyje parodytoje statybos zonoje antžeminėse ir požeminėse aikštelėse. Automobilių stovėjimo vietas turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimais – turi būti išlaikomi reglamente nurodyti atstumai nuo planuojamų atvirojo tipo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų į požeminį garažą ir ventilacijos šachtų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Rengiant techninių projektų eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemones 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(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ taip pat rekomenduotina įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto

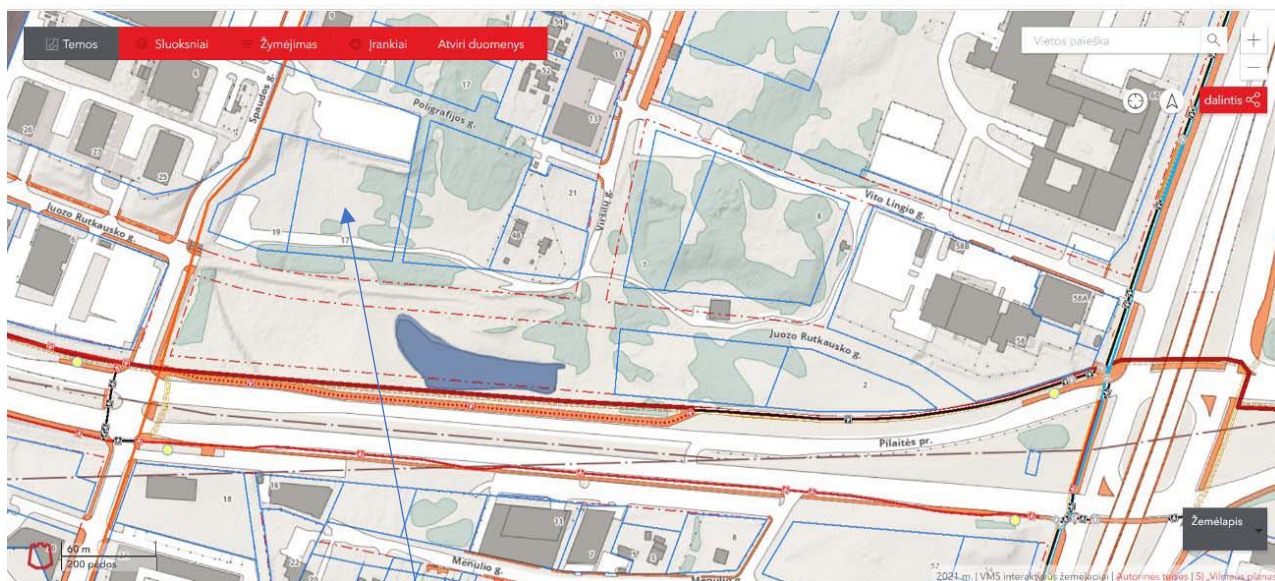
savivaldybės interneto tinklapyje [gatviustandartas.vilnius.lt](http://gatviustandartas.vilnius.lt), reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tiltų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai įvertinus esamas aplinkybes.

#### **Pėsčiųjų ir dviratininkų takai.**

Pėsčiųjų ir dviratininkų takų pagrindinė funkcija – susisiekimas pėsčiomis, dviračiais ir kitomis biotransporto rūšimis tarp atskirų miesto dalių, su miesto centru, darbo ir poilsio vietomis. Greta planuojamos teritorijos Pilaitės prospekte ir Laisvės prospekte pagal 2014-12-28 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1856 patvirtintą Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą yra įrengti esami dviračių takai. Atitinkamai pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius Dviračių takų tinklo schemą dviračių takai yra aplinkinėje teritorijoje:



Dviratininkų takai numatyti gretimoje planuojamos teritorijos aplinkoje Viršilų g., prie Juozo Rutkausko g.:



Planuojama teritorija

Pėsčiųjų judėjimui Skersgatvio Nr.1 ir Juozo Rutkausko gatvės raudonosiose linijose numatoma įrengti šaligatvius, gatvių sankryžose įrengiamos pėsčiųjų perėjos. Techninio projekto rengimo metu pagal poreikį ir išduotas projektavimo sąlygas turi būti projektuojamos eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Dviračių saugyklos numatytos požeminiuose aukštuose, pirmame aukšte prie įėjimų į daugiabutį bei prie komercinių patalpų -1 bei 1 aukštuose.

Vadovaujantis Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis 2022-10-04 Nr. REG244262, žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), kuomet planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E").

Pagal planuojamoje teritorijoje detaliojo plano sprendinius statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neviršija 281 metry.

#### 1.4.4. Sprendinių vertinimas gaisrinės saugos aspektu

Gaisrinės saugos aspektu detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis 2022-10-20 Nr. REG246558, išduotomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312), Nr. XIII-2166 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Teritorijų planavimo dokumente įvertinta:

- esamas užstatymas planuojamoje teritorijoje;
- gaisrų plitimo ribojimas į gretimus sklypus;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina, kad gaisro plitimas į gretimus pastatus bus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp numatomų pastatų ir esamų lauko sienų, išlaikant normatyvinius priešgaisrinius atstumus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendintos rengiant statinių techninius projektus.

Atstumai iki gretimų pastatų ir statinių išlaikomi atsižvelgiant į besiribojančių pastatų atsparumą ugniai.

Minimalių priešgaisrinių atstumų nustatymas			
Projektuojamo pastato atsparumas ugniai	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
<b>I</b>	6	8	10

Numatomiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

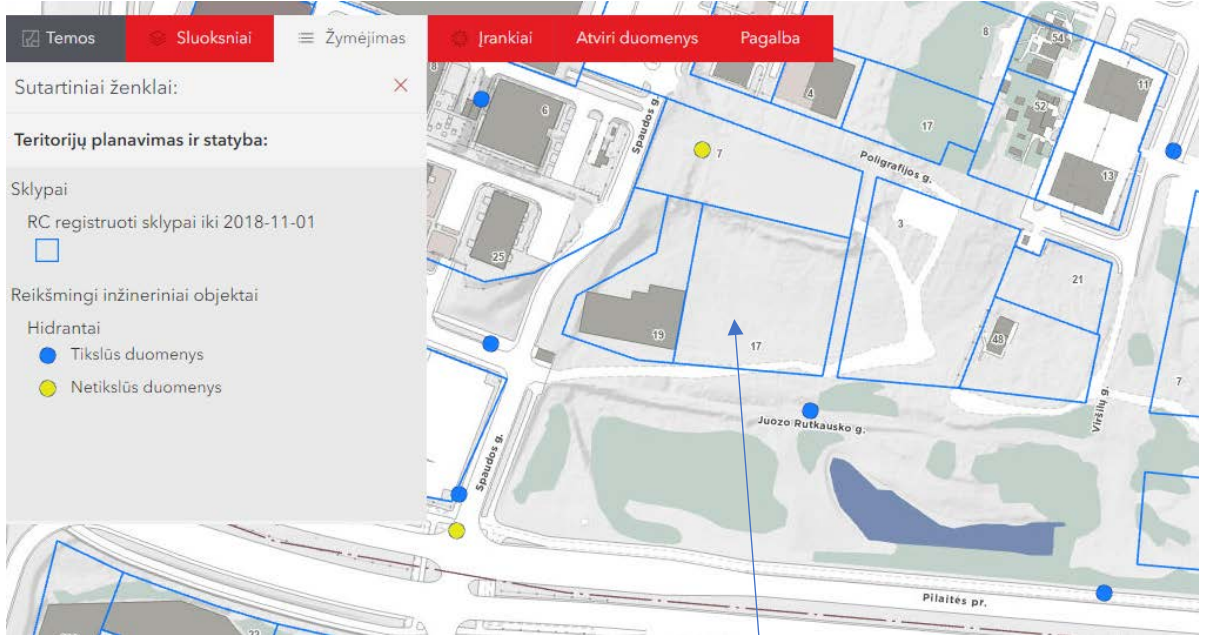
Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant

Parengti detaliojo plano planiniai sprendiniai sudaro galimybes, rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus.

Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija yra gerai aprūpinta vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538). Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami iš esamų hidrantų aplinkinėse Vito Lingio,

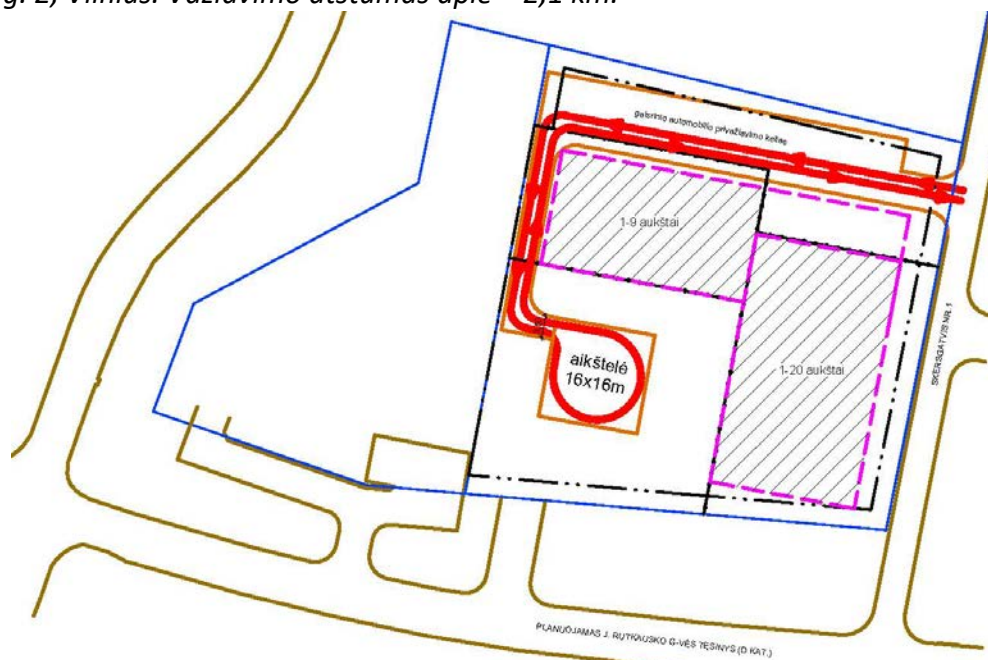
Viršilų, Juozo Rutkausko gatvėse, esamų ne didesnių nei 200 m atstumu nuo planuojamo užstatymo – žiūrėti žemiau pateikiamą situacijos schemą su išdėstytais esamais hidrantais.



Planuojama teritorija

Priešgaisrinių automobilių privažiavimo kelio plotis ne siauresnis kaip 3,5 m., kliūčių aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele.

Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios artimiausia Vilniaus APGV 1-oji komanda randasi R. Jankausko g. 2, Vilnius. Važiavimo atstumas apie – 2,1 km.



Gaisrinių automobilių ir autokopėčių judėjimo kerlias. Schema

1.4.5. **Sprendinių vertinimas gamtinės aplinkos aspektu**

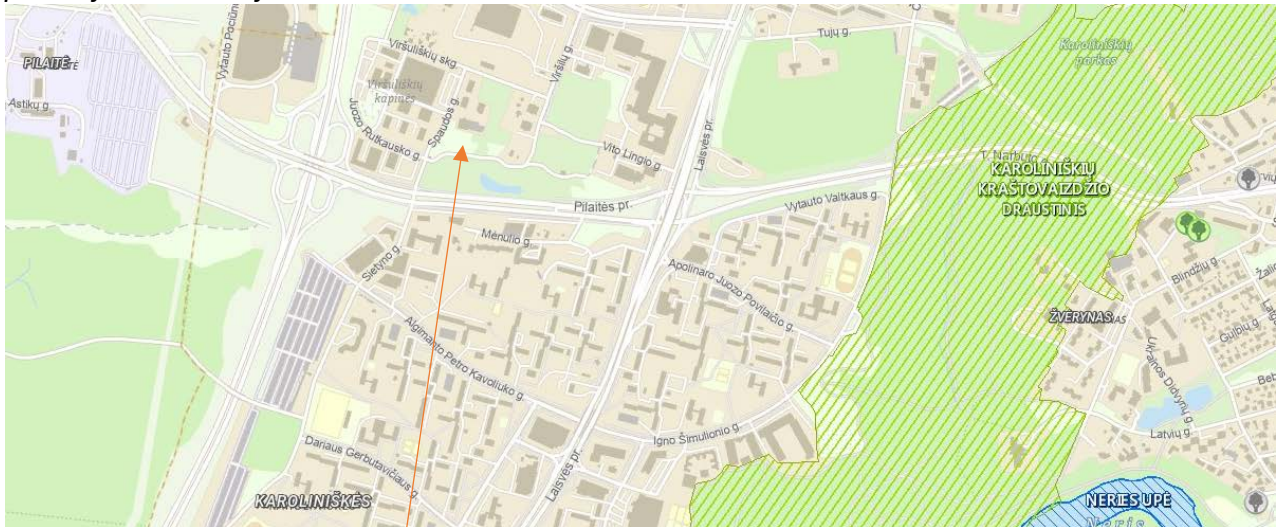
Detaliojo plano sprendiniai nustatyti atsižvelgiant į Aplinkos apsaugos agentūros, išduoų teritorijų planavimo sąlygų 2022-10-19 Nr. REG246393 reikalavimus.

Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Saugomų registruotų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra. Planuojamas sklypas plyno lauko aplinkoje.



Planuojama teritorija

Žemiau pateikiama ištrauka iš LR saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapiu su pažymėta planuojama teritorija:



Planuojama teritorija

Pagal Vilniaus miesto BP sprendinius, planuojamos teritorijos dalis patenka į Urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją, kaip vietinės svarbos migracinio koridoriaus teritorija.

Sklypo dalies patenkančios į Urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją plotas – 2976m<sup>2</sup> (65%)

Sklypo dalies nepatenkančios į Urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją plotas – 1629m<sup>2</sup> (35%)

Planuojamos teritorijos daliai taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais, nustatomas bendras priklausomųjų želdynų plotas sklype – **1659 m<sup>2</sup>**, tai yra priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis planuojamame sklype turi sudaryti nemažiau kaip - **36%**.

Skaičiavimas:

Kai Žemės sklypo naudojimo būdas Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, 30%.,

sklypo dalis užimanti 1633m<sup>2</sup> plotą (1633 m<sup>2</sup> x 0,3 = 489m<sup>2</sup>)

Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, 40%, sklypo dalis užimanti 2976m<sup>2</sup> plotą (2976 m<sup>2</sup> x 0,4 = 1190m<sup>2</sup>)

Bendrai sklype: 489 m<sup>2</sup> + 1190m<sup>2</sup> = 1679m<sup>2</sup> x 100%/4609m<sup>2</sup> =36,4% (suapvalinus nustatomas bendras priklausomųjų želdynų plotas sklype – 36% , t.y. 1659 m<sup>2</sup>)

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (TPDR reg. Nr. T00086338) tekstiniu reglamentu: 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

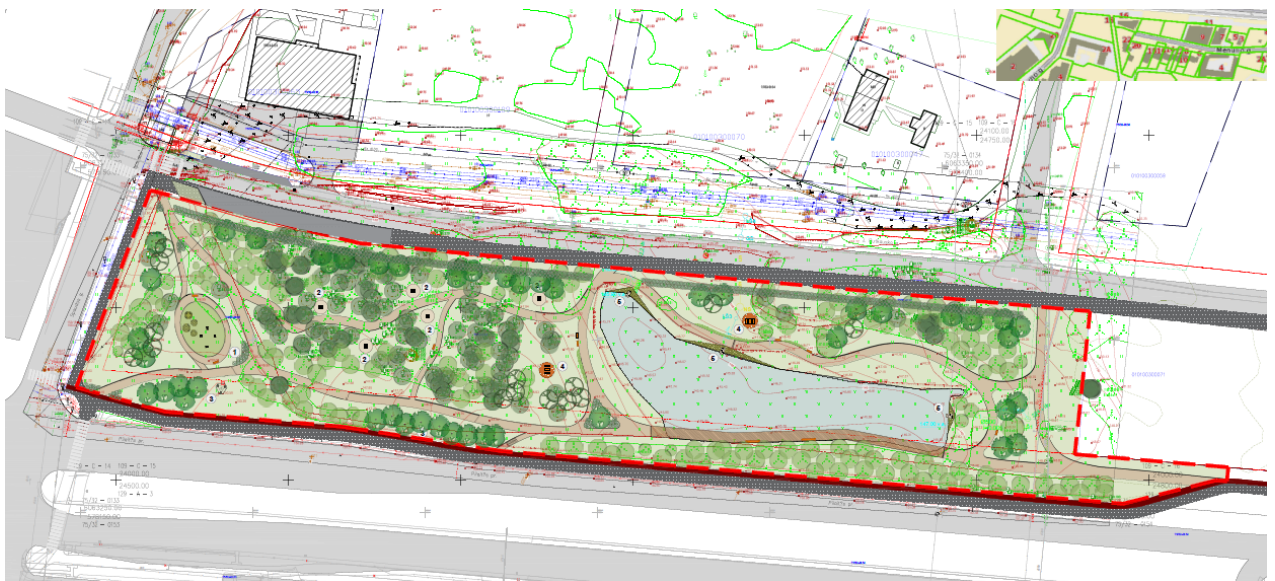
Planuojamo sklypo ribose įvertintas sklypo dalies plotas sausaslėnis kaip sutraukytų lėkštašlaičių sausaslėnių fragmentas, dėl susiformavusios urbanistinės aplinkos jau nebegalintis atlikti liūčių ir polaidžio vandens nutekimo ir sugerdinimo funkcijos ekosistemoje. Pagal atliktus sklypo geologijos tyrinėjimus, nėra aptiktas sausaslėniams būdingas aukštas gruntinio vandens lygis.

Detaliojo plano sprendiniuose reglamentuojamas planuojamų sklypų užstatymo tankis neviršija nustatytų reikalavimų, taikomų teritorijoms patenkančioms į Gamtinio karkaso ribas.

Numatomas apribojimas užstatymo tankiui iki 30%., sklypo teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją priklausomų želdynų norma didinama 10%, kuomet sudarytu nemažiau kaip 40%. Sklype reglamentuojamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomų želdynų plotų įveisimo kiekis, sudarys sąlygas stiprinti esamą silpną vietovės Urbanizuoto gamtinio karkaso geoekologinį potencialą.

Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei, nebus pažeista kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyrą, bus palaikoma ir didinama kraštovaizdžio įvairovė.

Tarp planuojamo sklypo ir Pilaitės prospekto esanti Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (Funkcinės zonos numeris BP TP dokumente VIR-7-2) su išlikusiais paviršinio vandens sankaupų fragmentais pagal parengtą atskirą teritorijos tvarkymo ir pritaikymo projektą, galėtų atlikti sausaslėnių atkarpos, kurioje koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos su atskirųjų želdynų plotu. Parengto UAB "MUTUUS" teritorijos sutvarkymo projektinių pasiūlymų VIEŠOSIOS ERDVĖS ESANČIOS TIES J. RUTKAUSKO G. IR PILAITĖS PR., STATYBOS PROJEKTAS schema pateikta žemiau.



Planuojamas sklypas nepatenka į miesto vandenviečių ar jų sanitarinės apsaugos zonų teritoriją. Planuojamos teritorijos užstatymas – gyvenamieji pastatai numatomi prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, taršos aplinkai nenumatoma.

Detaliojo plano sprendiniai numato, kad atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus (gali būti požeminius ar pusiau požeminius įleidžiamus) konteinerius. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą planuojamame sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Konteineriai ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

#### 1.4.6. *Planuojamos teritorijos aplinkos kokybės vertinimas*

*Planuojamos teritorijos aplinkos kokybės vertinimas atliktas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis 2022-10-20 Nr. REG246490.*

*Planuojamam sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:*

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)*
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).*
- Planuojamiems objektams neigiamo poveikio neturės.*

*Planuojamoje teritorijoje relamentuojamas užstatymas gyvenamųjų pastatų statybai nepatenka į sanitarines apsaugos zonas bei apsaugos zonas. Techninio projekto stadijoje bus įvertintos ir nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Techninio projekto stadijoje yra visos galimybės užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą ir buitinių nuotekų tvarkymą, numatant prisijungimą prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Techninio projekto stadijoje yra visos galimybės organizuoti ir užtikrinti saugų buitinių atliekų tvarkymą sklype, konkretizuojant spec., transporto privažiavimo kelius prie buitinių atliekų surinkimo aikštelių, pagal nustatytas sutartis su komunalinio aptarnavimo tarnybomis.*

*Detaliojo plano sprendiniuose užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus, išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus.*

*Kvartalas priklauso miesto centro zonai ir yra formuojamas perimetrinio užstatymo. Dėl to insoliacijos laikas gali būti mažinamas iki 1.5h.*

*Prieduose pateikta Insoliacijos schema (žr. Priedas Insoliacijos schema). Schemoje ivertintos insoliacijos modeliavimas planuojamiems ir gretimų teritorijų objektams. Vadovaujantis modeliavimo rezultatais detaliojo plano sprendiniai atitinka normatyvinius Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punkto reikalavimus bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. Senamiesčiuose ir miestų centruose su perimetriniu užstatymu – ne trumpesnis kaip 1,5 valandos.*

*Detalizuojant detaliojo plano sprendinius projektinių pasiūlymų stadijoje bus privalomai išlaikomos šios sąlygos:*

- 1. Visų suprojektuoto daugiabučio gyvenamo namo butų insoliacija atitinka normatyvinius Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punkto reikalavimus urbanizuotai teritorijai,*
- 2. Vaikų žaidimų aikštelė atitinka normatyvinius STR 2.02.01:2004 185 punkto reikalavimus, t.y. miestų centrinėse dalyse – ne trumpesnis kaip 2,5 valandos.*
- 3. Projektuojamų pastatų sklype bendroji insoliacija gretimų pastatų atžvilgiu atitinka normatyvinius Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punkto reikalavimus urbanizuotai teritorijai,*

4. Projektuojamų pastatų sklype bendroji insoliacija gretimai esančių vaikų žaidimų aikštelių atžvilgiu atitinka normatyvinius STR 2.02.01:2004 185 punkto reikalavimus, t.y. miestų centrinėse dalyse – ne trumpesnis kaip 2,5 valandos.

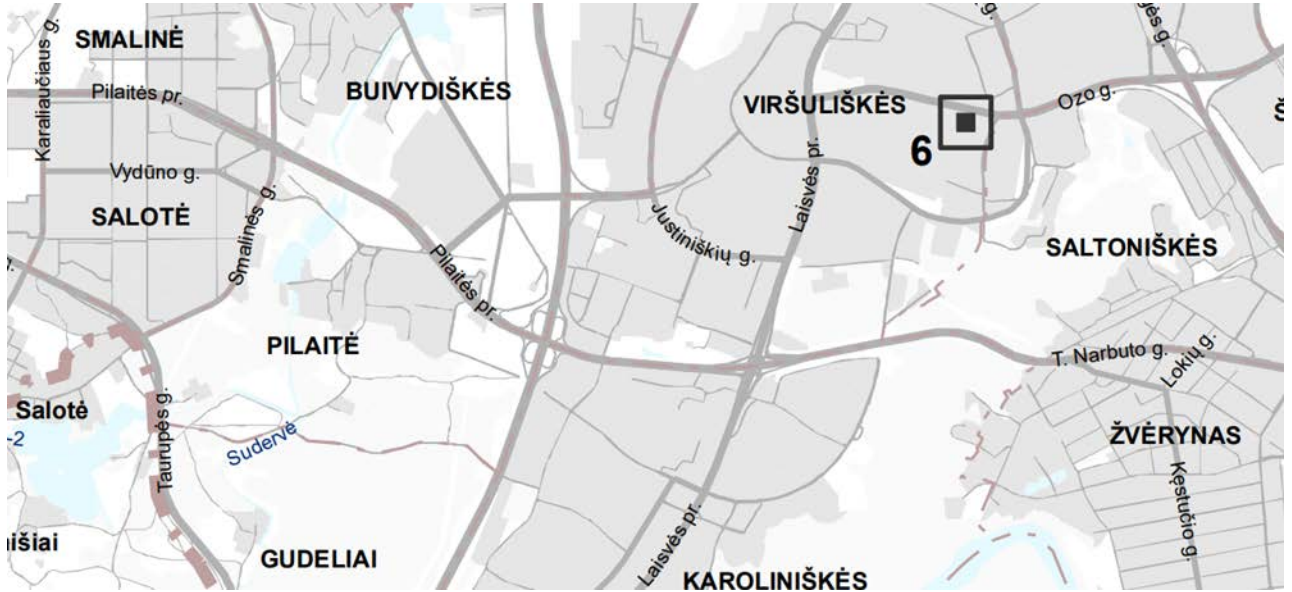
Detaliojo plano sprendiniuose infrastruktūros objektų išdėstymas užtikrina saugius automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Rengiant techninius projektus vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais, sudarytos prielaidos išlaikyti šiuos norminius atstumus.

Detaliojo plano sprendiniuose įvertintas transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) nagrinėjamai teritorijai, pagal atliktus UAB „DGE Baltic Soil and Environment“ skaičiavimus ir modeliavimą bei pateiktas atskira byla (žr. Priedas DAUGIABUTIS GYVENAMASIS NAMAS J. RUTKAUSKO G. 17, VILNIAUS M. SAV. TRIUKŠMO IR APLINKOS ORO KOKYBĖS VERTINIMO ATASKAITA) bei pateiktos išvados, kad dėl planuojamoje teritorijoje numatomo užstatymo daugiabučio gyvenamojo namo J. Rutkausko g. Nr. 17, Vilniaus m. sav., autotransporto sukiamas triukšmo lygis esamų ir planuojamų gyvenamosios paskirties pastatų adresu Poligrafijos g. Nr. 3, J. Rutkausko g. Nr. 7, Nr. 19, Spaudos g. Nr. 9, Nr. 15, Viršilų g. Nr. 6, Nr. 11/13, Nr. 21, V. Lingio Nr. 8 ir Viršuliškių skg. Nr. 8, Nr. 48, Nr. 52, Nr. 54 aplinkoje esamos situacijos nepablogins, dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią ir 4-ą punktus.

Nustatyta, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuosiančio 2026 metų perspektyvinio autotransporto srauto sukiamas triukšmo lygis ties planuojamo daugiabučio gyvenamojo namo J. Rutkausko g. Nr. 17, Vilniaus m. sav. vaikų žaidimo aikštelėmis bei triukšmingiausiais fasadais dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą.

Aplinkos oro teršalų koncentracijos, nustatytos oro tyrimų stotelės duomenų rinkimo bei kompiuterinio modeliavimo būdu, gyvenamosios paskirties pastatų J. Rutkausko g. Nr. 17, Vilniaus m. sav. bei gretimose gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršija aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 106-3827; TAR, 2017, Nr. 12015).

Vibracijos šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje radiotechninių objektų nėra. Vadovaujantis „Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniuje“ schema artimiausiai esanti skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinė stotis Nr.6 nutolusi apie 1.5 km. Schemoje skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių plėtra prie planuojamos teritorijos nenumatyta. Šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstytų pagal patvirtintą schemą radiotechnikos objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai.



Rengiamos DP korektūros vieta. Ištrauka 07.-II-Bazines-radio-stotys -2020-01-29.pdf

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės nei šios higienos normos lentelėje nurodytos leidžiamosios vertės.

Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radio dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), $\mu\text{T}$	Energijos srauto tankis (S), $\text{W}/\text{m}^2$
1	2	3	4	5
10 kHz–150 kHz	87	5	6,25	–
0,15 MHz–1 MHz	87	$0,73/f$	$0,92/f$	–
1 MHz–10 MHz	$87/f^{0,5}$	$0,73/f$	$0,92/f$	–
10 MHz–400 MHz	28	0,073	0,092	2
400 MHz–2000 MHz	$1,375f^{0,5}$	$0,0037f^{0,5}$	$0,0046f^{0,5}$	$f/200$
2 GHz–300 GHz	61	0,16	0,20	10

1 pastaba. f – dažnis, MHz (megahercais).

2 pastaba. 100 kHz–10 GHz radijo dažnių juostoje S,  $E^2$ ,  $H^2$  ir  $B^2$  vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį 6 minučių laikotarpį.

3 pastaba. Esant aukštesniam nei 10 GHz dažniui S vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet

kurį  $68 \frac{1}{f^{1,03}}$  minučių laikotarpį, f išreikštas GHz (gigahercais).

4 pastaba. Impulsinių moduluotų elektromagnetinių laukų didžiausios akimirkinės vertės, kai radijo dažniai viršija 10 MHz, nustatomos taip, kad vieno impulso pločio vidutinis energijos srauto tankis neviršytų energijos srauto tankio verčių daugiau nei 1000 kartų.

5 pastaba. Į radijo dažnių juostą, nurodytą lentelės 1 skilties kiekvienoje eilutėje, viršutinė radijo dažnių juostos riba yra įskaitytina, o apatinė – ne.“

#### 1.4.7. Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros vertinimas

Projektuojamas užstatymas bus prijungiamas prie centralizuotų miesto tinklų, kurie yra prie planuojamo sklypo, Juozo Rutkausko gatvės. Techninio projekto metu inžineriniai tinklai bus

projektuojami pagal išduotas technines sąlygas. Techninis projektas bus derinamas su sąlygas išdavusiomis institucijomis. Planuojami lauko inžineriniai tinklai:

- Vandentiekis, Buitinės nuotekos; Lietaus nuotekos; Šilumos tinklai; Elektros tinklai; Ryšių tinklai.

1. Visiems tinklams numatomi servitutai ir/ar apsaugos zonos.

2. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose – rengiant statybos projektą pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas sąlygas ir kitus techninius reikalavimus.

3. Pertvarkant inžinerinius tinklus būtina nepažeisti kaimyninių sklypų visų inžinerinių tinklų įvadų, apskaitos prietaisų, nepabloginti jų vartojimo sąlygų.

4. Projektuojamame sklype statant statinius ir pastatus, ypač požeminį garažą, būtina užtikrinti visas saugos priemones, kad nepablogintų kaimyninių sklypų pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės būklės buvusios iki statybų pradžios.

### 1.5. DP sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams

1.	Ar neviršija didžiausio leistino pastato aukščio (metrais nuo žemės paviršiaus)	neviršija
2.	Ar įvertintas nustatytas vyraujantis „foninis“ pastatų aukštų skaičius (jei nustatytas)	įvertintas
3.	Ar neviršija didžiausio leistino pastatų aukštų skaičiaus	neviršija
4.	Ar neviršija didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo	neviršija
5.	Ar neviršija didžiausio leistino sklypo užstatymo tankio	neviršija
6.	Ar neviršija maksimalaus būstų skaičiaus sklype	neviršija
7.	Ar planuojami sklypai nėra mažesni nei nustatytas minimalus sklypo dydis naujai statybai	nėra mažesni
8.	Ar neviršija sąlyginio didžiausio nelaidžių dangų kiekio sklype	neviršija
9.	Ar atitinka užstatymo tipą	atitinka
10.	Įvertinti tekstiniai reglamentai	įvertinti
11.	Įvertintas BP pagrindinio brėžinio schemų taikymas planuojamai teritorijai	įvertintas

### 1.6. DP sprendiniai atitinka LR Teritorijų planavimo normų reikalavimus

1.	Teritorijos funkcinės zonos ir jų turinio atitikimas	atitinka
2.	Teritorijos naudojimo tipų ir jų turinio atitikimas	atitinka

3.	<i>Funkcinių zonų ir jose galimų teritorijos naudojimo tipų sisteminis rišys atitinka TPN 2 priedą (Visose funkcinėse zonose galimi inžinerinės infrastruktūros koridoriai; bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo tipai, taip pat ir kiti teritorijos naudojimo tipai</i>	<i>atitinka</i>
----	--	-----------------

### 1.7. DP sprendinių atitikimas LR Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimams

1.	<i>Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų</i>	<i>atitinka</i>
----	---	-----------------

### 1.8. DP sprendiniuose nustatyti papildomi tekstiniai reglamentai

1.	<i>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</i>	<i>Nurodytas. Pagridinis brėžinys.</i>
2.	<i>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</i>	<i>Nurodytas. AR dalyje</i>
3.	<i>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 sklypo ribose.</i>	<i>Nurodytas. AR dalyje</i>
4.	<i>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</i>	<i>Nurodytas. AR dalyje</i>