



## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-04-08 įsakymas Nr. A30-1371/22 „Dėl leidimo koreguoti Užtekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano sprendinius žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0068:1007) inicijavimo sutarties pagrindu“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2022-05-16 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-85/22. Planavimo iniciatorius privatus asmenys.

Gautos teritorijų planavimo sąlygos:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-05-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225340.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2022-05-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG226369.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2022-05-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225614.

Aplinkos apsaugos agentūros 2022-05-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG226417.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2022-06-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG227507.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-06-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG226988.

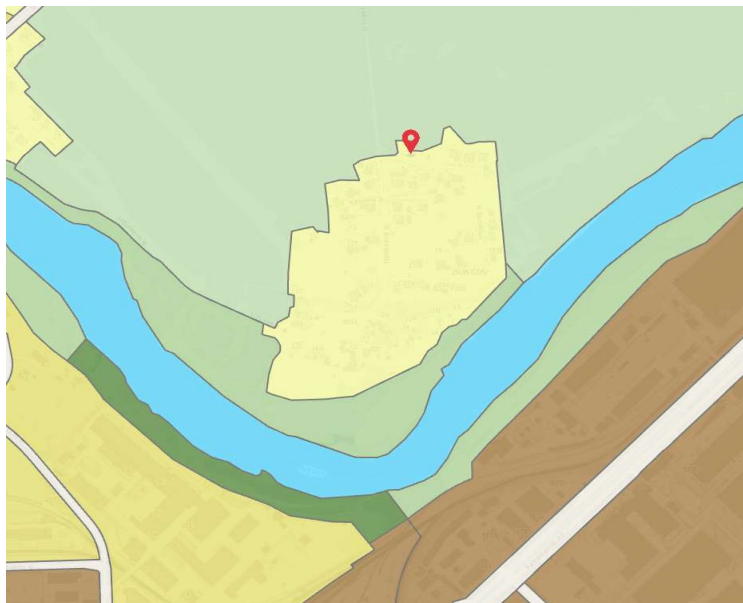
AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-05-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225351.

AB „Telia Lietuva“ 2022-06-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG226822.

UAB "Grinda" 2022-06-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG227666.

### Planavimo tikslai ir reikalavimai:

koreguoti Vilniaus miesto tarybos 1999 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 450 „Dėl Užtekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055559) sprendinius žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0068:1007) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į LZD-1-13 funkcinę zoną.





**Kvartalo numeris - LZD-1**

**Funkcinės zonos numeris TP dokumente - LZD-1-13**

**Funkcinės zonos tipas - Mažo užstatymo intensyvumo zona**

**Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT**

**Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E**

**Funkcinės zonos plotas, ha 125595**

**Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -**

**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3**

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - 12**

**Užstatymo tipas - vd**

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4**

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40**

**Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 400**

**Maksimalus būstų skaičius sklype - 2**

**Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 40**

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

**Tekstinio reglamento Nr. 32;33;34**

**Tekstinis reglamentas:**

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

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

34-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

**Igyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija**

**Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2**

**Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 10**

**Seniūnija - Lazdynų**

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, išlaikyti esamą kraštovaizdį, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Papildomi reglamentai: susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų poreikis, automobilių stovėjimo būdas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype kadastro Nr. 0101/0068:1007 nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo.

### **Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų, TPD registracijos Nr. T00056038 (000132001881);
- 2) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- 3) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00059151 (000132003510), 2013-06-18;
- 4) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, TPD registracijos Nr. T00059150 (000132003418), 2013-04-26;
- 5) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, 2015-01-12.
- 6) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113(000132002791), 2011-07-19;
- 7) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00060570 (000132002808), 2011-12-14;



- 8) Vilniaus miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas TPD registracijos Nr. T00058083(000132001170);
- 9) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00054899 (000132002181);
- 10) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, TP Dregistracijos Nr. T00060110 (000132002764), 2011-03-21;
- 11) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TP Dregistracijos Nr. T00075982, 2015-05-27;
- 12) Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema, TPD registracijos Nr. T00069428 (000132003928), 2014-01-13.

### I. Esamos būklės analizė

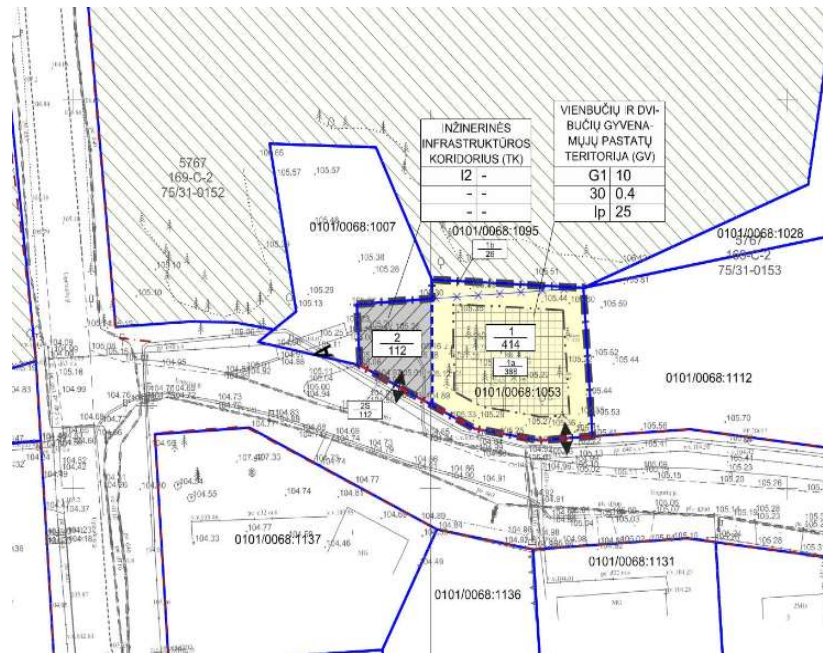
Sklypas kad. Nr. 0101/0068:1007 yra kitos paskirties, be nustatyto žemės naudojimo būdo. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje pastatų nėra, vakarinėje dalyje yra viešojo transporto apsisukimo aikštelės dalis. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra. Planuojamoje teritorijoje esamų inžinerinės infrastruktūros tinklų nėra, greta esančioje Ungurių gatvėje yra nutiesti žemos įtampos elektros tinklai, gatvių apšvietimo tinklai, ryšių kabelis, vidutinio slėgio dujotiekis. Planuojama teritorija šiaurine, vakarine ir rytine dalimi ribojasi su valstybinių miškų ūkio paskirties žemės sklypu, kuriame yra valstybinės reikšmės miškas, rytine – su kitos paskirties žemės sklypu, kuriam nustatytas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas. Šiame sklype pastatų nėra. Planuojama teritorija pietine dalimi ribojasi su D kategorijos Ugnurių gatve. Piečiau Ungurių gatvės yra fiziniams asmenims priklausomi kitos paskirties žemės sklypai. Šiems sklypams yra nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) naudojimo būdai. Šiuose sklypuose stovi 1-3 aukštų gyvenamieji pastatai. Planuojama teritorija yra tolygaus reljefo, kintančio nuo 105 iki 106 m virš jūros lygio. Greta planuojamos teritorijos yra viešojo transporto sustojimo vieta. Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonas. Artimiausia nekilnojamojo kultūros paveldo teritorija yra Senojo Vilniaus-Kauno kelio atkarpa (unikalus objekto kodas: 31873), esanti už 1280 m pietvakarių kryptimi. Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtinių teritorijų nėra. Artimiausia saugoma gamtinė teritorija yra Neries upė (identifikacinis kodas 100000000119), esanti arčiausiai už 260 m pietryčių kryptimi. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių. Planuojamoje teritorijoje valstybinės reikšmės miškų nėra, artimiausias yra šiaurinėje pusėje besiribojančiame sklype.

### Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

**1. Užutekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano** patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 1999 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 450.

Šiuo planu suplanuoti kitos paskirties mažaaukštės gyvenamosios statybos žemės sklypai su galima 3 aukštų (10 m iki kraigo) pastatų statyba, sklypams nustatytas 30 proc. užstatymo tankis. Piečiau planuojamos teritorijos esančioje Ungurių gatvėje suplanuoti elektros, gatvių apšvietimo tinklai, ryšių kanalizacija, vidutinio slėgio dujotiekis, vandentiekis ir buitinė nuotekynė. Kitapus Upėtakių gatvės suplanuota modulinė transformatorinė. Iš suplanuotų tinklų nerealizuoti tik kitapus Upėtakių g. suplanuota modulinė transformatorinė, vandentiekio ir buitinės nuotekynės tinklai.

**2. Užutekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano sprendinių sklype Nr. 26 (kadastro Nr. 0101/0068:1053) ir gretimoje teritorijoje koregavimas.** Patvirtintas 2022-04-27 Vilniaus m. sav. administracijos direktorius įsakymu Nr. A30-1706/22.



### 3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną (LZD-1-13), kurioje galimi kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai.

Nagrinėjamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai:

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

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

34-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių. Planuojamai teritorijai taikytinas ribotas gamtinio karkaso geoekologinis potencialas. Teritorijos gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai yra II ir III viršsalpinės terasos. Funkcinėje zonoje LZD-1-13, piečiau planuojamos teritorijos yra planuojama pagrindinė rekreacinė (E) dviračių trasa.

### 4. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

1) Vilniaus miesto dviračių trasų specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje ir greta jos sprendiniai neplanuojami.

2) Atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendimais planuojama teritorija patenka į konkurencinę aprūpinimo šiluma zoną, bei šilumos tiekimo kvartalą Nr. 278. Piečiau planuojamos teritorijos esančioje Ungurių g. yra nutiestas vidutinio slėgio dujotiekis, 1 kV elektros tinklai. Gyvenamajame kvartale centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra.

3) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi. Gyvenamajame kvartale, kuriame yra planuojama teritorija, yra suplanuota dviračių trasa.

4) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu planuojamoje bei gretimose teritorijose sprendiniai nenumatomi.



- 5) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemeje greta planuojamos teritorijos yra pažymėtos detaliuose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos. Ungurių ir Upėtakio gatvės priskirtos D kategorijai.
- 6) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu greta planuojamos teritorijos suplanuoti vandens tiekimo ir savitakiai nuotekų tinklai.
- 7) Infrastruktūros nėra. Greta planuojamos teritorijos yra pažymėti esami vandens tiekimo ir nuotekų tinklai.
- 8) Vilniaus miesto išorinės vaizdinės reklamos specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi.
- 9) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano (schemos) sprendiniuose pažymėta artimiausia esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis yra pietvakarių kryptimi už 2.2 km (schemeje Nr. 34), planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių 4 km spinduliu nuo planuojamos teritorijos neplanuojama.
- 10) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schemos sprendiniais planuojama teritorija patenka į artimiausiai siūlomą didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelės Nr. 3 (prie Šiltnamių g. 26) aptarnaujamą teritoriją.
- 11) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu planuojama teritorija patenka į Vidutinio rekreacinio potencialo (R2) Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją ir sodininkų teritoriją (U2). Šiai teritorijos daliai nustatytos ir rekomenduojamos vystytinos rekreacijos kryptys – artimos aplinkos, arba viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos.
- 12) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos turgaviečių išdėstymo schemos planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi. Artimiausia esama turgavietė yra Lazdynų seniūnijoje, Architektų g.

### **Nagrinėjamas teritorija, esama padėtis**

Kvartale dominuoja 1-2 aukštų pastatai. Upėtakių g. ir Ungurių g. - Ds kategorijos pagalbinės gatvės, 5,5 m pločio, 13-15 m tarp gatvės raudonųjų linijų, projektinis greitis 20 km/h, be viešo transporto judėjimo. Pėsčiųjų eismas ir dviračių eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas). Pagal Vilniaus gatvių standarto reiklavimus tokios gatvės turėtų turėti tik želdynų juostą, palei važiuojamąją dalį, kurioje turi būti ne tik veja, bet papildoma krūmais, nepažeidžiant esamų medžių.

Sklypai kvartale apželdinti, laikantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Gatvės raudonųjų linijų ribose yra apželdinta skiriamoji juosta., kurią rekomenduojama apželdinti krūmais. Visi kvartale esantys sklypai turi po vieną įvažiavimą į sklypą - 3,5 m pločio.

## **II. Architektūriniai sprendiniai**

430 sklypas m<sup>2</sup> yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Lazdynų seniūnijoje, prie Ungurių gatvės. Detaliojo plano sprendinių koregavimu planuojamoje teritorijoje esamas sklypas dalinamas į 2 sklypus – šiaurinėje pusėje formuojamas kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo tipo ir būdo žemės sklypas Nr. 1 ir pietinėje pusėje, kurioje yra viešojo transporto apsisukimo žiedas ir autobusų stotelė, formuojamas kitos paskirties, inžinerinės infrastruktūros koridorių naudojimo tipo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 2. Šiame sklype nustatomas servitutas 2S1:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), ir kelio servitutas.

Nustatyti servitutai yra laikini iki sklypas bus perduotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijai. Sklypas Nr. 2 perduodamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijai



visuomenės poreikiams kompensuojant Infrastruktūros mokesčiu rengiant techninį projektą (pagal paramos sutartį).

Vertinant tai, kad planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos migracijos koridorių, sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias leistinas užstatymo tankis 30 proc. Vertinant aplinkinio užstatymo kontekstualumą, sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0,4, leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 10,0 m (115,8 m virš jūros lygio). Žemės sklype priklausomųjų želdynų ar želdinių turi būti mažiausiai 35 proc. sklypo ploto (gamtinio karkaso teritorijose). Sklype galima 1-2 aukštų vienbučio-dvibučio gyvenamojo namo statyba. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (3 aukšai), skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Sklype Nr. 1 yra nustatyti servitutai.

Servitutas 1S1:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutas 1S2:

115. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, dujotiekio, elektros ir ryšių centralizuoti miesto tinklai. Planuojami žemės sklypai numatomi pajungti prie centralizuotų miesto tinklų.

Sklypams taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“).

2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

**Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos**

1. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis higienos normomis ir kitais teisės aktais.

2. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip 35% vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypo (G1).

3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype.

4. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

5. Esant pastatų aukščiui didesniau nei 8,5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0,5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus, tuo atveju privalu gauti kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.



6. Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
7. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338.
8. Sklype esančių medžių kirtimas / persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus planuojamų pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
9. Brėžinyje parodyta įvažiavimo - išvažiavimo vieta, gali būti tikslinama atliekant detaliojo plano koregavimą techninio projekto rengimo metu.

### **III. Transporto ir inžineriniai sprendiniai**

Įvažiavimas ar kitoks patekimas į planuojamoje teritorijoje formuojamą žemės sklypą numatomas iš D kategorijos Ungurių gatvės, iš autobusų žiedo, pietrytinėje sklypo dalyje, per žemės sklypui kadastro Nr. 0101/0068:1053 nustatytą servitutinį (tarnaujantis daiktas) kelią. Tokiu būdu planuojamam sklypui Nr. 1 priskiriamas tinklų ir kelio servitutas Nr. 1S2 (51 kv.m):

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).

115. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Konkretus automobilių saugojimo būdas, reikalingų automobilių vietų skaičius, antžeminės automobilių aikštelės vieta nustatomi pastato techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų langų bei vaikų žaidimo aikštelių. Automobilių stovėjimo vietų, skirtų žmonėms su negalia, skaičius ir vieta sklype, nustatomi įvertinus poreikį techninio projekto rengimo metu. Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta yra su planuojama teritorija besiribojančiame žemės sklype kad. Nr. 0101/0068:1053. Ji patenka ir į suformuotą Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus sklypą (Nr. 2), kuris perduodamas visuomenės poreikiams kompensuojant Infrastruktūros mokesčiu rengiant techninį projektą.

#### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu greta dalinai išvystytos teritorijos – greta jos esančioje Ungurių g. yra nutiesti žemos įtampos požeminiai elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių kabeliai bei vidutinio slėgio dujotiekis. Planuojamų inžinerinių tinklų, jų prijungimo vietų ir apsaugos zonų išdėstymas sklypuose sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, įvertinus tikslus konkreto sklypo poreikius. Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, visa planuojama teritorija patenka į Konkurencinę zoną (278 šilumos tiekimo kvartalas). Įvertinus tai, kad kvartale, kuriame yra planuojama teritorija, nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, sklype Nr. 1 numatomas šildymas deginant gamtines dujas. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai ir apribojimai.

#### **Vandens tiekimas**

Planuojama teritorija pajungiama nuo Bukčių g. esamo centralizuoto d150 mm vandentiekio. Galima kita vandentiekio pajungimo vieta vertinant techninio projekto rengimo metu tam tikslui išduotas prisijungimo sąlygas. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.



### **Buitinės nuotekos**

Planuojama teritorija pajungiama prie Bukčių g. esamo centralizuoto d500 mm buitinių nuotekų tinklo slėginiais buitinių nuotekų tinklais. Buitinių nuotekų siurblinę numatoma įrengti laisvoje valstybinėje žemėje greta Upėtakių g. Galima kita buitinių nuotekų pajungimo vieta vertinant techninio projekto rengimo metu tam tikslui išduotas prisijungimo sąlygas. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### **Paviršinės nuotekos**

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### **Dujų tiekimas**

Planuojama teritorija pajungiama nuo greta teritorijos Ungurių g. esančio vidutinio slėgio d40 mm dujotiekio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### **Elektros energijos tiekimas**

Planuojama teritorija pajungiama nuo greta teritorijos Ungurių g. esančio 0.4 kV elektros kabelio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### **Ryšių tinklai**

Planuojama teritorija pajungiama nuo greta teritorijos Ungurių g. esančio ryšių kabelio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### **Gatvių apšvietimas**

Šiuo metu gatvės apšvietimas yra įrengtas greta teritorijos esančioje Ungurių g., nauji gatvių apšvietimo tinklai šiuo projektu nenumatomi.

## **IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai**

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III skyrius:

I skirsnis - Aerodromo apsaugos zonos (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos;

VI skirsnis – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;

Statybos riba ir statybos zona planuojama taip, kad nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas.

2. Geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Sklype būsimame pastate turi būti numatytos techninės galimybės padidinti karšto vandens temperatūrą čiaupuose iki 60 C, remiantis Lietuvos higienos normos HN 24:2003 “Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ 26.2 punkto reikalavimais. Pastatams statybos užbaigimo metu turi būti atlikti triukšmo, apšvietimo, geriamojo vandens kokybės tyrimai pastatuose/aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo komisijai.



Ūkio ir buities nuotekos bus centralizuotai surenkamos ir nuvedamos į miesto tinklus. Gatvių paviršinės ir lietaus nuotekos bus surenkamos į gruntą, kadangi šioje teritorijoje nėra miesto lietaus nuotekynės tinklų.

3. Projektuojamas statinys bus suprojektuotas taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą ir nedarytų neigiamos neleistinos įtakos gretimuose sklypuose esamų ar statomų pastatų insoliacijai ir natūraliam apšviestumui - projektuojamas užstatymas žemas ir visur išlaikomi norminiai atstumai iki sklypo ribų.

4. Radiotechninių objektų poveikis:

Artimiausiu 300 m spinduliu nėra veikiančio judriojo radijo ryšio bazinės stoties. Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamuose žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo specialųjį planą, 2008-04-23, Nr. 1-449, nuo planuojamos teritorijos esama bazinė stotis yra nutolusi iki 1 km, todėl ji per toli, kad darytų neigiamą poveikį planuojamam objektui.

5. Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Konkretus automobilių saugojimo būdas, reikalingų automobilių vietų skaičius, antžeminės automobilių aikštelės vieta nustatomi pastato techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų langų bei vaikų žaidimo aikštelių.

## V. Aplinkosaugos sprendiniai

1. Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtinių teritorijų nėra. Artimiausia saugoma gamtinė teritorija yra Neries upė (identifikacinis kodas 1000000000119), esanti arčiausiai už 260 m pietryčių kryptimi. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių. Planuojamoje teritorijoje valstybinės reikšmės miškų nėra, artimiausias yra šiaurinėje pusėje besiribojančiame sklype.

Vertinant tai, kad planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos migracijos koridorių, sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias leistinas užstatymo tankis 30 proc.

Sklype vertingų medžių nėra, auga pieva su krūmokšniais.

2. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose 35 proc.

## VI. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvarų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14.



Greta planuojamos teritorijos gaisrinių hidrantų nėra, detaliuoju planu Užtekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano sprendinių sklype Nr. 26 (kadastro Nr. 0101/0068:1053) ir gretimoje teritorijoje koregavimas, kuris yra patvirtintas 2022-04-27 Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-1706/22. Siūloma įrengti gaisrinį hidrantą prie Upėtakių ir Ungurių gatvių sankryžos.

Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APG 1-oji komanda, esanti ~6.7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu R. Jankausko g. 2, Vilnius.

Architektė

D. V