

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Apie 18.9 ha teritorijos tarp Dariaus ir Girėno ir Rodūnios Sodų gatvių, Naujininkų seniūnijoje, detalusis planas.

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Projekto rengėjas:** SJ „Vilniaus planas“, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.


**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-12-29 įsakymas Nr. A30-3411

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018-12-17 įsakymas Nr. A30-2881/18(2.1.22E-TD2).

**Projekto tikslas:** detaliojo plano rengimo tikslas – vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, suplanuoti naujus valstybinės žemės sklypus, suteiktinus piliečiams neatlygintinai, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir kitus pagal teritorijos planavimo dokumentus bei teisės aktus numatytus teritorijos naudojimo, apsaugos, veiklos plėtojimo reikalavimus ir apribojimus. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatant želdynų išsaugojimo priemones, įvertinant funkcinius, vizualinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

**Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų, TPD registracijos Nr. T00056038 (000132001881);
- 2) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00054899 (000132002181);
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- 4) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrenginių išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, TPD registracijos Nr. T00060110 (000132002764), 2011-03-21;
- 5) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, TPD registracijos Nr. T00059150 (000132003418), 2013-04-26;
- 6) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, 2015-01-12;
- 7) Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema, TPD registracijos Nr. T00069428 (000132003928), 2014-01-13;
- 8) Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00059149 (000132003369), 2013-03-22;
- 9) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00060570 (000132002808), 2011-12-14;

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <b>VILNIAUS PLANAS</b>			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				<b>APIE 18.9 HA TERITORIJOS TARP DARIAUS IR GIRĖNO IR RODŪNIO SODŲ GATVIŲ, NAUJININKŲ SENIŪNIJOJE, DETALUSIS PLANAS</b>		
TPV 0067	PV	Giedrius Bireta		Teritorijų planavimo projekto dokumento, brėžinio pavadinimas		Laida
				<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>		<b>0</b>
LT	Teritorijų planavimo organizatorius			Teritorijų planavimo projekto žymuo		Lapas
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			VP 19-102		Lapų
					1	15

- 10) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19;
- 11) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Naujamiesčio, Naujininkų, Vilkpėdės, Panerių, Rasų ir Grigiškių seniūnijoje, TPD registracijos Nr. T00058066 (000132001152).

**Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Mieto ūkio ir transporto departamento 2019-04-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG103140;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento 2019-04-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG103191;
- 3) AB „Lietuvos geležinkeliai“ 2019-04-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG102870.
- 4) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2019-04-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG103573;
- 5) Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2019-04-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG103667;
- 6) Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2019-05-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG105991;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020-05-28 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142468;
- 8) Telia Lietuva, AB 2020-06-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142619;
- 9) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020-06-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142857;
- 10) UAB „Skaidula“ 2020-06-04 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG143146;
- 11) AB Vilniaus šilumos tinklai 2020-06-05 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG143352;
- 12) UAB „Vilniaus vandenys“ 2020-06-10 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG143542.

**1. ESAMOJI BŪKLĖ**
**1.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė**

Apie 18.9 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Naujininkų seniūnijoje. Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su valstybiniu kitos paskirties žemės sklypu, bei laisva valstybine žeme. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra privažiavimas, aptarnaujantis šiaurines besiribojančias teritorijas. Rytinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su sodininkų bendrijų „Aviatorius“, „Poilsis“ ir „Giedra“ teritorijomis bei Tarptautinio Vilniaus oro uosto valdomais žemės sklypais. Pietinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su sodininkų bendrijos „Poilsis“ teritorija bei valstybiniu miškų ūkio paskirties žemės sklypu, kuriame yra valstybinės reikšmės miškas. Vakarinė teritorijos dalis ribojasi su AB „Lietuvos geležinkeliai“ valdomu žemės sklypu, kuriame yra esamas geležinkelis, planuojama nutiesti Rail Baltica atkarpa. Kitapus šio sklypo yra pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdo žemės sklypai ir laisva valstybinė žemė, dalyje kurios yra valstybinės reikšmės miškas. Planuojamoje teritorijoje yra 3 privatūs kitos paskirties mažaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo ir 1 valstybinis kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje taip pat yra registruoti 2 gyvenamieji namai, kuriems nėra suformuoti žemės sklypai. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra neregistruotų pastatų. Esamų įrengtų motorizuoto ar nemotorizuoto transporto jungčių su kitapus geležinkelio esančia Dariaus ir Girėno g. nėra, artimiausia yra už 1.2 km šiauriau esanti F. Vaitkaus g., viaduku jungianti Dariaus ir Girėno g. su Tarptautiniu Vilniaus oro uostu.

Vertinant planuojamos teritorijos apie 1.15 km ilgį, galima teigti, kad ši teritorija yra gana tolygaus reljefo – žemiausia absoliutinė altitudė yra centrinėje dalyje 178.0 m virš jūros lygio, teritorijos šiaurinėje dalyje reljefas kyla iki 189.8 m virš jūros lygio, o teritorijos pietinėje dalyje reljefas kyla iki 191.3 m virš jūros lygio. Planuojamoje teritorijoje valstybinių miškų nėra, yra savaiminių pavienių medžių ir medžių grupių. Viso medžių yra apie 1800,

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 19-102	2	15

kurių didesnioji dalis auga planuojamos teritorijos pietinėje dalyje. Vertinant rūšimis daugiausiai yra drebulių – 675, taip pat gausų pušų – 429. Teritorijoje taip pat yra 175 vaismedžiai. Dalis teritorijos yra apžėlę krūmynais.

Planuojama teritorija į saugomas gamtines teritorijas nepatenka. Artimiausia saugoma gamtinė teritorija yra Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinis (identifikavimo kodas 0230100000053), esantis už ~1350 m vakarų kryptimi.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojų kultūros paveldo objektų nėra. Artimiausios nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos yra Vilniaus oro uosto pastatas (unikalus objekto kodas: 15877), esantis už ~1100 m šiaurės kryptimi, bei už ~1750 m pietų kryptimi yra Dvaro svirnas (unikalus objekto kodas: 30643).

Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta yra planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumotiekio, dujotiekio, elektros ir ryšių centralizuoti miesto tinklai. Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje yra esama modulinė transformatorinė Nr. MT-1823. Planuojamoje teritorijoje yra 1 gaisrinis hidrantas: teritorijos šiaurinėje dalyje esančiame akligatvyje esantis hidrantas Nr. 111B. Artimiausi greta planuojamos teritorijos esantys hidrantai: už ~40 m prie Rodūnios kel. Ir Rodūnios sodų 2-osios g. esantis hidrantas Nr. 23, už ~120 m Rodūnios sodų 4-ojoje g. esantis hidrantas Nr. 113.

## 1.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

Patvirtintų kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų ar specialiųjų planų įtaka rengiamo detaliojo plano sprendiniams:

1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 m. sprendiniais planuojamoje teritorijoje suplanuotos Sodininkų bendrijų teritorijos (PR 3.1.3, šiaurinėje dalyje) ir Infrastruktūros teritorijos (PR 3.1.3, pietinėje dalyje). Galimos žemės naudojimo paskirtys (būdai) Sodininkų bendrijų teritorijoje: žemės ūkio paskirtis, miškų ūkio paskirtis, kita paskirtis (visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos); Infrastruktūros teritorijoje galima kita paskirtis (pramonės ir sandėliavimo teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, rekreacinės teritorijos, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos. Planuojamoje teritorijoje nėra suplanuotų želdynų ir gamtinio karkaso elementų. Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje yra numatyti naujai tiesiami dviračių ir pėsčiųjų takai (schema: Susisiekimo tinklo plėtra 2015 m.). Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje yra numatyti magistraliniai dviračių ir pėsčiųjų takai (schema: Susisiekimo tinklo kategorijos). Greta planuojamos teritorijos vakarinės dalies yra planuojama geležinkelio maršruto trasa, artimiausia geležinkelio stotelė yra prie Tarptautinio Vilniaus oro uosto; šioje vietoje taip pat numatyta P+R tipo automobilių stovėjimo aikštelės / saugyklos, bei moderniojo tramvajaus žiedas (schema: Keleivių maršrutinio transporto plėtra 2015 m.).

2) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano (schemos) sprendiniuose pažymėtų skaitmeninio ryšio bazinių stočių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausios esamos skaitmeninio ryšio bazinės stotys yra vakarų kryptimi už 2.0 km (schemoje pažymėta numeriu 4), šiaurės rytų kryptimi už 2.8 km (schemoje pažymėta numeriu 5). Artimiausios planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stotys yra rytų kryptimi už 4.0 km (schemoje pažymėta numeriu VL170), pietų kryptimi už 3.0 km (schemoje pažymėta numeriu VL184).

3) Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą planuojamoje teritorijoje ar greta jos sprendiniai neplanuojami. Artimiausi dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m. numatyti Dariaus ir Girėno g. greta Tarptautinio Vilniaus oro uosto, esančio už 1.2 km šiauriau planuojamos teritorijos.

4) Planuojamoje teritorijoje ar greta jos pagal Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schemą sprendiniai nenumatomi. Artimiausia esama didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelė Nr. 4 yra priešais Liepkalnio g. 176, už 1.6 km rytų kryptimi. Artimiausia siūloma didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelė Nr. 12 yra prie Savanorių pr. 142, už 3.6 km nuo planuojamos teritorijos šiaurės vakarų kryptimi.

5) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa planuojamoje teritorijoje sprendiniai neplanuojami. Arčiausiai planuojamos teritorijos dviračių takų tinklo plėtros sprendiniais iki 2020 m. numatyta nutiesti II kategorijos dviračių susisiekimo trasa yra suplanuota Dariaus ir Girėno g. iki Tarptautinio Vilniaus oro uosto, esančio už 1.2 km šiauriau planuojamos teritorijos. Ten pat yra numatytas ir Bike and Ride sistemos dviračių aikštelės.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 19-102	3	15

6) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į esamą paviršinių nuotekų eksploatuojamą baseiną ar pobaiseinį (Nr. 162), kuriame neplanuojama esminė paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra. Planuojamą teritoriją kerta esami 400 – 2500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklai, nukreipti į rytų kryptimi planuojamą paviršinių nuotekų valyklą. Išvalytos paviršinės nuotekos nukreipiamos į R-2 upelį.

7) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos turgaviečių išdėstymo schema planuojamoje teritorijoje ar greta jos sprendiniai nenumatyti. Pastarojoje schemoje artimiausia esama turgavietė pažymėta Šaltkalvių g. 2 (schemoje Nr. 8.3), Kapsų g. (schemoje Nr. 8.1), esama prekyba nuo prekystalių pažymėta Salininkų g. 131 (schemoje Nr. 8.2), esama prekyvietė – prekyba iš transporto priemonių pažymėta Pupinės g. 6 (schemoje Nr. 8.5).

8) Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje ar greta jos sprendiniai nenumatyti. Artimiausios perspektyvinės dviračių takų / juostų trasos numatytos piečiau esančioje Salininkų gatvėje, bei šiauriau esančiose Dariaus ir Girėno ir F. Vaitkaus gatvėmis link Tarptautinio Vilniaus oro uosto. Ten pat yra suplanuotas antros eilės greito susisiekimo maršrutas (3, 4, 5, 6), bei priemiesčio ir miesto visuomeninio transporto terminalas su automobilių ir dviračių parkavimo aikštele P+R. Greta planuojamos teritorijos suplanuotas miesto traukinių maršrutas (esamu geležinkeliu). Didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į visuomeninio transporto pėsčiųjų pasiekiamumo zoną.

9) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje suplanuotos vandentiekio tinklų atšakos. Greta planuojamos teritorijos esančiame Rodūnios kelyje yra suplanuota nuotekų siurblynė ir savitakiniai nuotekų tinklai.

10) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemoje greta planuojamos teritorijos yra pažymėtos projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos Dariaus ir Girėno gatve ir jos tęsinyje link Sakalaičių gatvės.

11) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Naujamiesčio, Naujininkų, Vilkpėdės, Panerių, Rasų ir Grigiškių seniūnijoje, buvo pakeistas, Energijos rūšies šildymui specialiojo plano keitimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-08 sprendimu Nr. 1-1200. Pastarasis buvo pakeistas Vilniaus miesto savivaldybės tarybai 2018-05-09 patvirtinus Atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą, sprendimu Nr. 1-1525. Galiojančio SP sprendiniais planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma konkurencinę zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 175. Planuojamos teritorijos šiaurinę dalį kerta neveikiantys centralizuoti šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje dujotiekio nėra.

### 1.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant planuojamos teritorijos esamą būklę bei jai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, planuojamai teritorijai siūloma komercinių, administracinių, pramonės ir sandėliavimo pastatų statyba, taip pat bendro naudojimo teritorijų įrengimas aplinkinių gyventojų rekreacijai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	4	15	0

## 2. SPRENDINIAI

### 2.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Apie 18.9 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Naujininkų seniūnijoje. Rytinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su sodininkų bendrijų teritorijomis, bei Tarptautiniu Vilniaus oro uostu. Pietinė – su sodininkų bendrijos teritorija ir miškų ūkio paskirties žemės sklypu. Vakarinė – su infrastruktūros sklypu, kuriame yra nutiestas geležinkelis, bei planuojama tiesti Rail Baltica atkarpa. Šiaurinė – su esamais žemės sklypais bei laisva valstybine žeme.

Detaliojo plano rengimo teritorijoje planuojama 12 naujų paslaugų teritorijų naudojimo tipo žemės sklypų su galimais komercinės paskirties objektų teritorijų bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdais. Į planuojamą teritoriją patenkantiems esamiems gyvenamiesiems sklypams nustatomas mišrios gyvenamosios teritorijos naudojimo tipas, nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos būdas, bei vienam sklypui, įvertinus jame stovintį gyvenamąjį daugiabutį, papildomai nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas. Papildomai mišrios gyvenamųjų teritorijų naudojimo tipo sklypams nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo tipas. Sklypas Nr. 6 formuojamas įvertinus toje vietoje esamus registruotus gyvenamuosius pastatus. Tačiau įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (toliau – BP) nenumatytos galimybės formuoti naujus gyvenamuosius žemės sklypus, šiam sklypui nustatomas paslaugų teritorijų naudojimo tipas. Esamiems gyvenamosios paskirties pastatams rekomenduojama įstatyti akustinį triukšmą sulaikančius langus ir duris, didinti išorinių atitvarų akustinę izoliaciją. Likusioje detaliojo planu planuojamos teritorijos dalyje planuojami bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijų naudojimo tipo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų naudojimo tipo žemės sklypai. Tarp planuojamų paslaugų teritorijų sklypų ir esamų sodų bendrijų teritorijų kaip buferinė zona planuojama bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijų sklypų juosta. Siekiant atriboti transporto srautus nuo sodų bendrijų teritorijose esamų registruotų gyventojų, paslaugų teritorijų naudojimo tipo sklypams aptarnauti planuojama nauja gatvė Nr. 2 greta geležinkelio sklypo. Link gatvės Nr. 2 planuojama pratęsti esamas Rodūnios Sodų 6-oji, Rodūnios Sodų 11-oji ir Rodūnios Sodų 13-oji gatves, jose ribojant sunkiojo transporto eismą.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje naujų gyvenamųjų sklypų nenumatoma, planuojami negyvenamosios paskirties sklypai, greta planuojamos teritorijos esamą negausų registruotų gyventojų skaičių, taip pat įvertinus, kad visa planuojama teritorija patenka į Bendrajame plane Tarptautiniam Vilniaus oro uostui pažymėtą esamą triukšmo zoną, detaliojo plano teritorijoje naujų visuomeninės ir socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio objektų ir t.t.) nenumatoma.

Detaliojo planu planuojamuose komerciniuose ir pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdų sklypuose neplanuojami konkretūs objektai, bei nenumatoma konkreti veikla, todėl šiuo dokumentu negalima prognozuoti veiklos poveikio gretimybėse esantiems gyvenamosios paskirties sklypams. Rengiant konkretaus objekto projektą bus privalu atlikti poveikio aplinkai vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimo įstatymu. Nustačius planuojamos veiklos neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei 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.

Planuojamoje teritorijoje ar greta jos yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumotiekio, dujotiekio, elektros ir ryšių centralizuoti miesto tinklai. 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 aprūpinimo šiluma zoną (175 šilumos tiekimo kvartalas). Įvertinus tai, formuojamų sklypų tolesnio vystymo metu, aprūpinimo šiluma būdas parenkamas kiekvienam sklypui individualiai, tačiau rekomenduojama sklypus Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 17, 24 pajungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų.

Planuojamos teritorijos detaliojam planui buvo parengtas strateginio pasekmių aplinkai vertinimo dokumentas, atliktas aplinkos oro ir triukšmo taršos vertinimas. Įvertinus SPAV proceso dalyvių pateiktas išvadas planavimo organizatorius 2020-09-21 raštu Nr. A51-117777/20(3.3.16.1E-AD24) priėmė sprendimą nerengti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 19-102	5	15

Planuojamoje teritorijoje radijo techniniai objektai neplanuojami. Artimiausia esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis yra už 2 km vakarų kryptimi, artimiausias Tarptautiniame Vilniaus oro uoste esantis radijo techninis objektas yra už apie 1.5 km šiaurės rytų kryptimi, nuo kurių neigiama įtaka planuojamai teritorijai nenumatoma.

### 2.1.1. 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, specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis ir kitais teisės aktais.
2. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip: 25% - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypuose (G1); 30% - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės sklypuose (G2); 10% - Komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose (K), Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų žemės sklypuose (P), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės sklypuose (I1); 15% - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų sklypuose (B). Esant keliems žemės sklypo naudojimo būdams priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nustatomas interpoliacijos būdu.
3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą 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 ar projektuojant blokuotus pastatus atskiruose žemės sklypuose, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
5. Esant pastatų aukščiui didesniai nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščiui. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Planuojant 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 planuojamą 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. Planuojant naujus pastatus, ar rekonstruojant esamus, projektus būtina derinti su VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūra“.
10. Gatvių raudonosios linijos, gatvių važiuojamoji dalis, pėsčiųjų ir dviračių takai, pažymėti už detaliojo plano galiojimo ribos yra tik rekomendacinio pobūdžio. Gatvių elementų įrengimui reikalinga rengti atskirą projektą numatant tikslius jų parametrus ir vietas.
11. Brėžinyje parodytos įvažiavimo – išvažiavimo vietos, jų skaičius, gali būti tikslinami atliekant detaliojo plano koregavimą techninio projekto rengimo metu.
12. Mišrios gyvenamosios teritorijos naudojimo tipo sklypuose esamas būstų skaičius nedidindamas. Vykdam juose komercinės paskirties objektų statybą ir atitinkamai pakeitus žemės naudojimo būdą, užstatymo intensyvumą galima didinti iki 0.8, taip pat taikytinas laisvo planavimo užstatymo tipas.
13. Sklype esant pastatui ar statiniui, kurio aukštis nuo žemės paviršiaus ir/arba absoliuti altitudė viršija detaliojo plano reglamentais nustatytuosius, galimas šio pastato ar statinio remontas, rekonstrukcija ar kiti tvarkybos darbai nedidinant pastato ar statinio aukščio ir ploto esamų reikšmių.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 19-102	6	15

## 2.2. Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje 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 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvaryų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338, „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64, „Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14, kitais teisės aktais.

Esamas gaisrinis hidrantas yra planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje esančiame akligatvyje greta esamo žemės sklypo kad. Nr. 0101/0080:0221 (hidranto šulinio Nr. B121). Siūloma įrengti naujus gaisrinius hidrانتus planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje planuojamos gatvės Nr. 2 raudonosiose linijose ties planuojamais sklypais Nr. 3, 4, 8, 11, 12, 16, 24, bei teritorijos pietinėje dalyje esančiose Rodūnios sodų 12-oji gatvėje ties sklypu Nr. 13, bei Rodūnios sodų 13-oji gatvėje ties įvažiavimu į sklypą Nr. 23. Esamų ir planuojamų gaisrinių hidrantų vietos pažymėtos detaliojo plano sprendinių inžinerinės infrastruktūros suvestiniame brėžinyje ir gaisrinių hidrantų pasiekiamumo schemoje. Rekomenduojama paslaugų teritorijų naudojimo tipo sklypuose techninio projekto rengimo metu nustatyti poreikį įrengti gaisrinius hidrانتus bei kitas gaisrų gesinimo priemones šių sklypų viduje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 2-oji komanda, adresu Švitrigailos g. 18, Vilniuje, esanti ~5.2 km atstumu.

## 2.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje esančius sklypus galima pasiekti iš teritorijos šiaurinėje dalyje esančio akligatvio nuo Rodūnios kelio, bei iš teritorijos pietinėje dalyje esančių Rodūnios sodų 12-osios ir Rodūnios sodų 13-osios gatvių. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai planuojama sutvarkyti šiaurinėje dalyje esantį akligatvį įrengiant pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės apšvietimą. Šis akligatvis detaliojo plano sprendiniuose žymimas kaip gatvė Nr. 1. Planuojamus sklypus numatoma pajungti įrengiant teritorijos vakarinėje dalyje gatvę Nr. 2, sujungta su gatve Nr. 1. Taip pat numatoma sutvarkyti teritorijos pietinėje dalyje esančią Rodūnios sodų 13-ąją gatvę, aplink planuojamą sklypą Nr. 19 įrengiant vienos eismo krypties judėjimą. Gatvę Nr. 2, be jungties su gatve Nr. 1, numatoma sujungti su Rodūnios sodų 6-ąja, Rodūnios sodų 11-ąja ir Rodūnios sodų 13-ąja gatvėmis, šiose jungtyse draudžiant sunkiojo transporto eismą kelio ženklais bei kitomis priemonėmis. Sunkiojo transporto eismas link planuojamų paslaugų sklypų numatomas tik gatve Nr. 1 ir gatve Nr. 2, taip apribojant tranzitą, triukšmo ir oro taršą besiribojančioms mėgėjų sodų bendrijų teritorijoms. Gatvės Nr. 2 jungtyse su gretimomis mėgėjų sodų teritorijomis gali būti ribojamas motorizuoto transporto eismas įrengiant kelio ženklus bei kitokias eismo užtvarys mėgėjų sodų teritorijų ribose, paliekant specializuoto transporto pravažiavimo galimybę. Naujų transportinių jungčių su Dariaus ir Girėno g., kertant esamą geležinkelį, nenumatoma. Planuojamos gatvės Nr. 1 ir Nr. 2 numatomos 7 m. važiuojamosios dalies plotis, pėsčiųjų ir dviračių takai. Vertinant Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros programos iki 2020 metų sprendinius, siūloma gatvėje Nr. 2 planuojamą dviračių taką paręsti pietų kryptimi sujungiant su Salininkų g.

Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Konkretus automobilių saugojimo būdas, reikalingų automobilių skaičius, antžeminės automobilių aikštelės vieta nustatomi kiekvieno sklypo, ar jų grupės, techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties langų bei vaikų žaidimo aikštelių. Automobilių stovėjimo vietų, skirtų žmonėms su negalia, skaičius ir vieta sklype, nustatomi įvertinus poreikį techninio projekto rengimo metu.

Šiuo metu planuojamos teritorijos šiaurės rytinėje dalyje greta Rodūnios kelio yra viešojo transporto sustojimo vieta su apsisukimo aikštele. Detaliojo plano sprendiniais numatoma pertvarkyti esamą viešojo transporto sustojimo vietą, įrengti papildomas dvi sustojimo vietas ties gatvės Nr. 2 ir Rodūnios sodų 6-osio bei

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	7	15	0

gatvės Nr. 2 ir Rodūnios sodų 13-osios gatvių sankryžomis. Taip pat numatoma perkelti viešojo transporto apsisukimo aikštelę į planuojamos gatvės Nr. 2 galą.

#### 2.4. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu dalinai išvystytoje teritorijoje – planuojamoje teritorijoje ir netoli jos yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų, šilumotiekio, dujotiekio, elektros, ryšių tinklai, prie kurių numatoma prijungti planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros tinklus. Planuojamų inžinerinių tinklų, jų prijungimo vietų ir apsaugos zonų, inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti ir naudoti reikalingų servitutų išdėstymas sklypuose sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, įvertinus tikslus konkretaus sklypo, ar sklypų grupės 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 aprūpinimo šiluma zoną (175 šilumos tiekimo kvartalas). Įvertinus tai, formuojamų sklypų tolesnio vystymo metu, aprūpinimo šiluma būdas parenkamas kiekvienam sklypui individualiai, tačiau rekomenduojama sklypus Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 17, 24 pajungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų.

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.

##### 2.4.1. Vandens tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo Dariaus ir Girėno g. esamo centralizuoto d200 mm vandentiekio. Vandentiekio tinklai, nuo kurių numatoma pajungti sklypus, klojami planuojamose gatvėse Nr. 1 ir Nr. 2 juos sužiedinant. Sklypams Nr. 13, 22, 23 paliekami esami vandentiekio įvadai. Esamą vandentiekį, kertantį sklypą Nr. 2, numatoma iškelti į bendro naudojimo sklypą Nr. 1. Esamą vandentiekį tarp šulinio Nr. 172 ir vandens kolonėlės Nr. 31 iškelti, vandens kolonėlė Nr. 31 išmontuojant. Esamą vandentiekį sklype Nr. 24 numatoma naikinti, į gretimą sklypą kad. Nr. 0101/0079:0052 einantį vandentiekį iškeliant į bendro naudojimo sklypą Nr. 25. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

##### 2.4.2. Buitinės nuotekos

Planuojama teritorija pajungiama prie Dariaus ir Girėno g. esamo centralizuoto d300 mm buitinių nuotekų tinklo. Buitinių nuotekų tinklai, prie kurių numatoma pajungti sklypus, klojami planuojamose gatvėse Nr. 1, Nr. 2, Rodūnios sodų 11-oji ir Rodūnios sodų 13-oji tęsinuose. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

##### 2.4.3. Paviršinės nuotekos

Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis, gatve Nr. 1, pajungiama prie esamų šalia Rodūnios kel. Esančių d1200 mm paviršinių nuotekų tinklų. Kitos paviršinės nuotekos nukreipiamos į planuojamos teritorijos centrinėje dalyje praeinančius d1000 paviršinių nuotekų tinklus. Visuose urbanizuojamuose žemės sklypuose techninio projekto rengimo metu turi būti suprojektuotas ir įrengtas paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginys, apribojantis momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo kiekviename sklype, ar jų grupėje, surinkto bendro paviršinių nuotekų kiekio. Taip pat rekomenduojama techninio projekto rengimo metu išnagrinėti galimybę nuo kietųjų dangų susidariusias paviršines nuotekas kaupti ir infiltruoti kiekvieno sklypo ar sklypų grupės ribose. Sukauptas vanduo gali būti naudojamas vejos laistymui. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

##### 2.4.4. Šilumos tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo Dariaus ir Girėno g. esančio šilumotiekio, pasijungimo taškas Nr. ŠK07201-30, rekonstruojant esamą šilumotiekį iki sklypo Nr. 2. Pietine kryptimi šilumotiekis tiesiamas planuojama gatve Nr. 2. Sklypams Nr. 13, 22, 23 numatomas šilumos tiekimas deginant gamtines dujas. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 19-102	8	15

#### 2.4.5. Dujų tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama prie Dariaus ir Girėno g. esančio vidutinio slėgio dujotiekio. Dujotiekis, prie kurio numatoma pajungti sklypus, klojamas planuojamose gatvėse Nr. 1, Nr. 2, Rodūnios sodų 11-oji ir Rodūnios sodų 13-oji tęsinuose. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.6. Elektros energijos tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo SP-98 – TR-1248 10 kV kabelinės linijos. Sklype Nr. 9 planuojama įrengti mažo gabarito modulinę tranzitinę transformatorinę, nuo kurios planuojamose gatvėse Nr. 1 ir Nr. 2 klojami 0.4 kV elektros tinklai. Esamas žemos įtampos kabelis, kertantis sklypus Nr. 2, 3, 4, 5 naikinamas, formuojamus sklypus pajungiant prie gatvėje Nr. 2 planuojamo žemos įtampos elektros tinklo. Esamas žemos įtampos kabelis, kertantis sklypą Nr. 12, iškeliamas bendro naudojimo sklype Nr. 10 pajungiant prie gatvėje Nr. 2 planuojamo žemos įtampos elektros tinklo. Sklypams Nr. 13, 22, 23 paliekami esami pajungimo įvadai. Tikslus įvadų skaičius į žemės sklypus nustatomas kiekvieno sklypo ar jų grupės techninio projekto rengimo metu, nustačius tikslus elektros energijos poreikius bei energijos tiekimo kategoriją. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.7. Ryšių tinklai

Planuojama teritorija pajungiama Dariaus ir Girėno g. esančios ryšių linijos, šulinio Nr. 107. Ryšių linija, prie kurios numatoma pajungti sklypus, klojama planuojamose gatvėse Nr. 1, Nr. 2, Rodūnios sodų 11-oji ir Rodūnios sodų 13-oji tęsinuose. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 2.4.8. Gatvių apšvietimas

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimas yra įrengtas tik greta Rodūnios kel. esančia visuomeninio transporto sustojimo vieta ir apsisukimo aikšte. Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimas numatomas ties visomis planuojamomis gatvėmis. Gatvių apšvietimo tinklai pajungiami nuo planuojamos mažo gabarito modulinės tranzitinės transformatorinės sklype Nr. 9. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	9	15	0

**3. PRIEDAI**  
**3.1. Foto fiksacijos**



Foto fiksacijų schema

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	10	15	0



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	11	15	0



Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6



Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	12	15	0



Foto fiksacija Nr. 10



Foto fiksacija Nr. 11



Foto fiksacija Nr. 12



Foto fiksacija Nr. 13

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	13	15	0



Foto fiksacija Nr. 14



Foto fiksacija Nr. 15



Foto fiksacija Nr. 16



Foto fiksacija Nr. 17



Foto fiksacija Nr. 18

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	14	15	0



Foto fiksacija Nr. 19



Foto fiksacija Nr. 20



Foto fiksacija Nr. 21



Foto fiksacija Nr. 22



Foto fiksacija Nr. 23

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 19-102	15	15	0