

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

# SKLYPO TARANDĖJE DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE NR. 14 (KADASTRO NR. 0101/0171:168) IR NR. 15 (KADASTRO NR. 0101/0171:177)

Projekto Nr.

**VP22-572**

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

**UAB „ID VILNIUS“**

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.  
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

**VIETOVĖS LYGMUO**

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

**DETALUSIS PLANAS**

Planavimo proceso etapas

**RENGIMO**

Planavimo proceso etapo stadija

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO**

Bylos (segtuvo) išleidimo data

**2024-08-07**



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:


Direktorius

Grupės vadovas (-ė)

Projekto vadovas (-ė)

**TURINYS**

1.	PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ .....	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė .....	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai.....	5
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos .....	6
3.	SPRENDINIAI .....	7
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai .....	7
3.2.	TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams .....	9
3.3.	Gaisrinė sauga .....	9
3.4.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas.....	9
3.5.	Inžinerinė infrastruktūra .....	10
4.	PRIEDAI .....	12
4.1.	Foto fiksacijos .....	12

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <b>ID Vilnius</b>	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
		<b>SKLYPO TARANDĖJE DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE NR. 14 (KADASTRO NR. 0101/0171:168) IR NR. 15 (KADASTRO NR. 0101/0171:177)</b>		
		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Planavimo organizatorius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	Projekto žymuo VP22-572	Lapas	Lapų
			2	16

## 1. PARENGIAMOJI DALIS

**Teritorijų planavimo dokumentas:** Sklypo Tarandėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 14 (kadastro Nr. 0101/0171:168) ir Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0171:177).

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

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:** UAB „ID Vilnius“, Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius.

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 24 d. įsakymas Nr. A30-3970/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 18 d. įsakymo pakeitimas Nr. 30-2130/22.

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** nustatyti visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą, esant poreikiui susisiekti ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdą, esant poreikiui sklypus apjungti ar keisti jų ribas, nustatyti užstatymo tankį, intensyvumą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus bei planuojamos teritorijos paėmimą visuomenės poreikiams. Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

### Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Sklypo Tarandėje (kad. Nr. 0101/0171:13) detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00054346, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. gegužės 12 d. įsakymu Nr. 30-947;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113.

### Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251307;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2023-08-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG291941;
- 3) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292597;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-08-31 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292922;
- 5) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2023-08-27 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292328;
- 6) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2023-08-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292013;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-08-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG291552;
- 8) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-08-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG291378;
- 9) Telia Lietuva, AB 2023-08-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292194;
- 10) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-08-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292177;
- 11) UAB „Grinda“ 2023-08-29 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG291890.

## 2. ESAMOJI BŪKLĖ

### 2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 1.43 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos šiaurinėje dalyje. Planuojamos teritorijos ribos sutampa su esamų žemės sklypų, kurių kadastro numeriai yra 0101/0171:0168 ir 0101/0171:0177 ribomis. Planuojama teritorija išsidėsčiusi tarp Bendorių ir Benykštaičių gatvių bei privačių žemės sklypų (**toliau – Planuojama teritorija**). Šiuo detaliojo plano koregavimu nagrinėjama teritorija iš trijų pusių ribojasi su D kategorijos Bendorių, ir Čimbariškių, bei Ds kategorijos Benykštaičių gatvėmis, o pietine dalimi su vienbučių, dvibučių gyvenamųjų namų statybai skirtais privačiais žemės sklypais (**toliau – Nagrinėjama teritorija**). Nagrinėjamoje teritorijoje yra 21 kitos paskirties žemės sklypai, kurių 20 yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos arba gyvenamosios teritorijos (mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos) žemės naudojimo būdų, vienas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdo. Nagrinėjamoje teritorijoje taip pat yra vienas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kuriam nustatytas kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas. Pastarieji du sklypai sudaro Planuojamą teritoriją). Šiuo metu Nagrinėjama teritorija yra dalinai urbanizuota ir toliau urbanizuojama - dešimtyje joje esančių sklypų yra esamų pastatytų ar dar statomų individualių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais. Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja sodybinio užstatymo tipo 1-2 aukštų gyvenamieji, modernios architektūros, šlaitinių ar sutapdintų stogų pastatai. Nagrinėjamai teritorijai gretimoje aplinkoje vyrauja panaši architektūra, yra pavieniai blokuoto užstatymo tipo pastatai.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra savaiminių bei tikslingai pasodintų medžių. Dominuoja lapuočiai – tuopos, beržai, vaismedžiai taip pat auga spygliuočiai – pušys, tujos. Didesnioji dalis medžių auga Planuojamos teritorijos šiaurinėje bei rytinėje dalyse, bei Nagrinėjamos teritorijos šiaurinėje dalyje, neurbanizuotuose sklypuose. Planuojamoje teritorijoje esamų medžių nužymėjimas ir aprašymas pateikti Gamtinės dalies schemeje. Planuojamoje teritorijoje auga mišrūs medžiai, dominuoja tuopos, pušys, auga vaismedžiai. Greta Nagrinėjamos teritorijos, kitapus Benykštaičių g., yra į Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrą įrašyta Tarandės upė (kadastro identifikavimo kodas: 12011265). Upėje vanduo sezoniškas, sausuoju laikotarpiu upė išdžiūstanti. Upės krantai yra apaugę medžiais ir krūmynais. Nagrinėjama teritorija yra įvairaus reljefo, didžiausi reljefo nelygumai yra Planuojamoje teritorijoje, bei palei visą Nagrinėjamos teritorijos rytinę ribą. Planuojamoje teritorijoje esančiame sklype, besijungiančiame su Bendorių g., reljefas yra lygus, o centrinėje ir rytinėje Planuojamos teritorijos dalyje reljefas nuo vakarinėje dalyje esančios 180 m virš jūros lygio altitudės kyla iki 185 – 186 m, ir link Benykštaičių g. leidžiasi iki 177 metrų virš jūros lygio.

Nagrinėjama teritorija ribojasi su Čimbariškių, Bendorių ir Benykštaičių gatvėmis, Planuojama teritorija – su pastarosiomis dvejomis. D kategorijos Bendorių gatvėje yra asfaltuota tik važiuojamoji dalis, nėra įrengtų kitų dangų elementų, gatvės bortų, yra įrengtas gatvės apšvietimas. Su Nagrinėjama teritorija besiribojanti Čimbariškių g. dalis neturi asfalto dangos, nėra gatvei reikalingų kitų dangų, gatvės elementų. Greta Nagrinėjamos teritorijos esanti Benykštaičių g. labiau primena lauko keliuką, joje yra pakloti požeminiai inžinerinės infrastruktūros tinklai, įrengtas gaisrinis hidrantas. Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra įrengtos greta su Nagrinėjama teritorija besiribojančios Bendorių ir Čimbariškių g. sankryžos, bei Bendorių ir Tarandės g. sankryžos.

Nagrinėjama teritorija ir su ja besiribojanti aplinka yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu gana gerai išvystytoje teritorijoje, joje yra esami elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų centralizuoti tinklai. Greta Nagrinėjamos teritorijos nėra įrengtų paviršinių nuotekų centralizuotų tinklų. Greta Nagrinėjamos teritorijos esančiose Bendorių ir Benykštaičių g. yra įrengti gaisriniai hidrantai.

Nagrinėjamoje teritorijoje ir greta jos nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, nagrinėjama teritorija į tokių objektų apsaugos zonas nepatenka. Nagrinėjamoje teritorijoje ir greta jos saugomų gamtinių teritorijų nėra, nagrinėjamos teritorijos rytinės dalies ruožas patenka į gamtinio karkaso rajoninę migracijos koridorių, kuriame yra gamtinio karkaso geomorfologinis elementas – sausaslėnis.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

## 2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

### 2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (**toliau – Bendrasis planas**), sprendimais Nagrinėjamoje teritorijoje suplanuota mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona Nr. TAR-5-1, kurioje galimi kitos paskirties (KT) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdai. Į šią funkcinę zoną patenka Planuojamoje teritorijoje esantis susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdo sklypas. Funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas 3 aukštų, 12 metro nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.4, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m<sup>2</sup>. Šioje funkcinėje zonoje galimas vienbutis ir dvibutis užstatymo tipas. Funkcinei zonai taikomi 32, 33, 36 tekstiniai reglamentai. Nagrinėjamoje teritorijoje bei didesniojoje Planuojamos teritorijos dalyje Bendroju planu suplanuota specializuotų kompleksų funkcinė zona Nr. TAR-5-3, kurioje galimi kitos paskirties (KT) visuomeninės paskirties teritorijų (V), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas 4 aukštų, 16 metro nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas užstatymo tankis 60 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Šioje funkcinėje zonoje galimas laisvo planavimo užstatymo tipas. Funcinei zonai taikomi 22, 32, 33, 36 tekstiniai reglamentai. Nagrinėjamai teritorijai ar jos daliai taikomų tekstinių reglamentų aprašymas:

22 – Teritorijoje yra esami ar numatomi statyti švietimo objektai (mokyklinio ir ikimokyklinio ugdymo įstaigos);

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;

36 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vertinant Gamtinio karkaso schemas, Nagrinėjamos teritorijos rytinės dalies ruožas patenka į gamtinio karkaso rajoninį migracijos koridorių, kuriame yra gamtinio karkaso geomorfologinis elementas – sausaslėnis. Nagrinėjama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas greta Nagrinėjamos teritorijos sprendiniai nenumatomi, greta esančios gatvės nėra priskirtos A, B, C gatvių kategorijoms, nėra esamų bei suplanuotų dviračių takų, visa Nagrinėjama teritorija patenka į esamo viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją.

Vertinant Inžinerinės infrastruktūros schemas greta Nagrinėjamos teritorijos esančioje Bendorių g. dalyje siūloma pastatyti paviršinių nuotekų tinklus, nukreiptus Tarandės g. link, Nagrinėjama teritorija patenka į šildymo dengiant gamtines dujas zoną.

Kitais bendrojo plano sprendimais Nagrinėjamoje teritorijoje naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

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

Sklypo Tarandėje (kad. Nr. 0101/0171:13) detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00054346), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. gegužės 12 d. įsakymu Nr. 30-947 (**toliau – Galiojantis detalusis planas**), sprendimais Nagrinėjamos teritorijos pietvakarinėje dalyje buvo suplanuoti mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo žemės sklypai, kuriuose buvo numatyta 3 aukštų, 12 metrų, 25 proc. didžiausio užstatymo tankio, 0.4 didžiausio leistino užstatymo intensyvumo pastatų statyba. Galiojančio detaliojo plano centro-rytinėje dalyje, į kurią patenka didesnioji dalis Planuojamos teritorijos, buvo palikta kaip žemės ūkio paskirties teritorija, joje nenumatant kitų sprendinių. Planuojamoje teritorijoje esantis susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdo žemės sklypas atitinka Galiojančiu detalioju planu suplanuotą sprendinį. Pastarajame sklype numatytas susisiekimas su žemės ūkio paskirties sklypu,

bei piečiau esančiu mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu. Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose pažymėtoje Bendorių g. suplanuotos 3 eismo juostos, bei šaligatviai abipus važiuojamosios dalies, o pažymėtoje Benykštaičių g. – 2 eismo juostos su šaligatviais abipus važiuojamosios dalies. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdo žemės sklypas pažymėtas 12 m pločio, jame suplanuotos 2 eismo juostos su šaligatviu vienoje pusėje. Visose gatvėse yra suplanuotas gatvių apšvietimas. Į suplanuotus sklypus numatyti įvažiavimai iš Bendorių ir Benykštaičių gatvių. Sklypų pajungimas numatytas prie miesto centralizuotų inžinerinės infrastruktūros tinklų.

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą Nagrinėjamoje teritorijoje ir greta jos sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Nagrinėjama teritorija patenka į vidutinio rekreacinio potencialo (R2) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijas (U2). Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: artimos aplinkos (a), bendroji rekreacija (b), viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos (-).

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma deginant gamtines dujas šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 306.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą greta Nagrinėjamos teritorijos vakarinės dalies esančioje Bendorių g. yra pažymėtos Projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos, bei Detaliuose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos. Kadangi Planuojamos teritorijos riba sutampa su sklypo ribomis, schemos sprendinių Planuojamoje teritorijoje nėra. Schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro.

### **2.3. Teritorijos vystymo tendencijos**

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

### 3. SPRENDINIAI

#### 3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 1.43 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos šiaurinėje dalyje. Planuojamos teritorijos ribos sutampa su esamų žemės sklypų, kurių kadastro numeriai yra 0101/0171:0168 ir 0101/0171:0177 ribomis. Planuojama teritorija išsidėsčiusi tarp Bendorių ir Benykštaičių gatvių bei privačių žemės sklypų (**toliau – Planuojama teritorija**).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais į Planuojamą teritoriją patenkančius sklypus, kurių kadastro Nr. **0101/0171:0168** ir **0101/0171:0177**, numatoma apjungti, taip formuojant vieną bendrą sklypą Nr. **1**.

Formuojamam sklypui Nr. **1** nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, visuomeninės paskirties teritorijų (V) žemės sklypo naudojimo būdas. Sklypui nustatomas 4 aukštų, 16 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 1,2 leidžiamas užstatymo intensyvumas. Sklype yra numatyta negyvenamosios mokslo paskirties pastatų (bendrojo lavinimo mokyklos) statyba, taikant laisvo planavimo užstatymo tipą. Sklype planuojama statybos zona atitraukiama nuo vakarinėje ir pietinėje pusėse esančių gyvenamųjų namų. Vadovaujantis Bendruoju planu, nustatomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų procentas Sklype, kuriam netaikomos kompensavimo priemonės. Sklypo daliai, nepatenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją, formuojama reglamentinė zona Nr. 1R1, kurioje nustatomas 60 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, bei 40 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis šiam reglamentinės zonos plotui. Sklypo daliai, patenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją, formuojama reglamentinė zona Nr. 1R2, kurioje didžiausias leistinas užstatymo tankis mažinamas iki 50 proc., o priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis didinama iki 50 proc. reglamentinės zonos ploto. Bendras sklypo 59 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, bei 41 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis nuo sklypo ploto nustatomi interpoliacijos būdu įvertinus reglamentinių zonų plotus. Sklypo šiaurinėje dalyje nustatomas servitutas Nr. 1S1, skirtas tiesti, aptarnauti ir naudoti požeminės, antžeminės komunikacijas. Sklypo vakarinėje dalyje nustatomas kelio servitutas Nr. 1S2, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Šis servitutas skirtas patekti į gretimo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1899**, esamą įvažiavimą. Siekiant įgyvendinti pagrindinius tikslus – Planuojamoje teritorijoje pastatyti mokyklinio ugdymo įstaigą bei jai funkcionuoti reikalingą infrastruktūrą, į Planuojamoje teritorijoje formuojamą sklypą numatoma paimti visuomenės poreikiams.

Planuojamoje teritorijoje auga savaimė augančių medžių, kurių didesnioji dalis yra jaunuolynas, tačiau pasitaiko ir brandžių. Dominuoja lapuočiai – tuopos, beržai, vaismedžiai, taip pat auga spygliuočiai – pušys. Esamų medžių rūšys, skersmenys, saugotino medžio statusas pateikti Pagrindiniame brėžinyje. Sklype esančius medžius siūloma išsaugoti įtraukiant juos į būsimų pastatų ir gretimos aplinkos erdvinę struktūrą. Medžius, esančius netinkamoje vietoje būsimų pastatų ar kietųjų dangų atžvilgiu, bei nesant galimybės numatyti kitokį architektūrinį sprendimą, siūloma persodinti į augimui palankią vietą, kuri turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu sklypo plane. Tam tikslui turi būti parengtas sklypo apželdinimo projektas. Sklypuose esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Atsižvelgiant į Planuojamai teritorijai gretimą sodybinį užstatymo tipą, bei esamų pastatų išdėstymą nesilaikant griežtos linijos, taip pat įvertinus gausų esamų, kad ir jaunų, medžių paplitimą Planuojamoje teritorijoje, statybos linija nėra nustatoma, taip siekiant neapsunkinti tolesnio projekto rengimo planuojant busimų pastatų išdėstymą formuojamame sklype su siekiu išsaugoti kuo didesnę esamų želdinių kiekį.

Šiuo detaliojo plano koregavimo sprendiniais Planuojamoje teritorijoje atskirųjų želdynų, žaliųjų jungčių ir viešųjų erdvių struktūrų nenumatoma. Atsižvelgiant į gausų esamų medžių kiekį, sprendiniais nustatytą didelį priklausomųjų želdynų procentą sklype, tolesnio projekto rengimo metu įvertinti galimybę įrengti bendruomenei skirtą erdvę (-es), kurių pasiekiamumas ir lankymas nekeltų nepatogumų pagrindinei sklypo veiklai. Atsižvelgiant į specifinę numatomą pagrindinę sklypo veiklą, Planuojamoje teritorijoje nenumatomi pėsčiųjų, dviratininkų ar autotransporto ryšiai per teritoriją, nesusiję su Planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla. Atitinkamų ryšių neplanavimas nesukels nepatogumų aplinkinių teritorijų gyventojams, kadangi su Planuojama teritorija

besiribojančių Bendorių ir Benykštaičių gatves jungianti Čimbariškių g. yra mažesniu nei 200 m atstumu nuo Planuojamos teritorijos šiaurės kryptimi.

Vertinant tai, kad Sklype planuojama statyti mokyklinio ugdymo įstaigą, dėl šios veiklos motorizuoto transporto srautai bus minimalūs, kas neturės įtakos aplinkinių teritorijų triukšmo ir oro taršai. Sklype numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, rengiant techninį projektą, triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias, priemones. Techninio projekto stadijoje, nustatant projektuojamų pastatų išdėstymą ir nustačius automobilių parkavimo poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamų pastatų, ir iki esamų gyvenamųjų namų.

Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą.

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.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

### **3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai**

1. 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 ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Esant pastatų aukščiui didesniai 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 ir gavus kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
7. Dėl sklype esančių medžių kirtimo ir/ar persodinimo sprendžiama techninio projekto stadijoje projektinių pasiūlymų etape, įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis LR Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

8. Sklypas Nr. 1 teisės aktų nustatyta tvarka bus paimamas visuomenės poreikiams ir (ar) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

### 3.2. TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendiniais Planuojamoje teritorijoje suplanuotos Specializuotų kompleksų funkcinė zona Nr. TAR-5-3, į kurią patenka formuojamo sklypo dalis Nr. **1a**, bei Mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona Nr. TAR-5-1, į kurią patenka formuojamo sklypo dalis Nr. **1b**. Bendruoju planu nustatyti reglamentai bei reikalavimai analizuoti aiškinamojo rašto 2.2.1. dalyje.

Žemės naudojimo būdas, nustatytas Bendrojo plano funkcinėse zonose, atitinka detaliojo plano sprendiniais formuojamam sklypui nustatytą žemės naudojimo būdą. Formuojamo sklypo dalis Nr. **1a** patenka į funkcinę zoną Nr. TAR-5-3, šioje dalyje numatoma statyti mokyklinio ugdymo įstaigą, kas tenkina funkcinėi zonai nustatyto tekstinio reglamento Nr. 22 turinį „*Teritorijoje yra esami ar numatomi statyti švietimo objektai (mokyklinio ir ikimokyklinio ugdymo įstaigos)*“. Sklype nustatomos dvi reglamentinės zonos, kurių Nr. 1R2 patenka į Bendruoju planu pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu, bei atsižvelgiant į gamtinio karkaso dalijimą Benykštaičių gatve, bei šioje sklypo dalyje liekančiu siauru gamtinio karkaso ruožu, taip pat įvertinus, kad Bendruoju planu šio gamtinio karkaso potencialas pažymėtas kaip „*pažeistas*“, reglamentinėje zonoje Nr. 1R2 mažinamas didžiausias leistinas užstatymo tankis iki 50 proc.

Greta Planuojamos teritorijos Bendruoju planu yra pažymėtas natūralus ir mažai pakeistas šlaitas, statesnis nei 10°, esantis sezoninio Tarandės upelio vagoje. Vertinant pažymėtą šlaitą stambesnio mastelio topografiniu planu nustatyta, kad greta Planuojamos teritorijos esančio šlaito mažiausia altitudė virš jūros lygio siekia apie 172.50 m, o aukščiausia – apie 175.50 m, tad vidutinis šlaito aukštis nėra didesnis nei 6 metrai, dėl ko neturi būti taikomi Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte išdėstyti reikalavimai. Pagrindiniame brėžinyje pažymėta 25 metrų nuo šlaito juostos zonos riba, kuri nesiekia planuojamos statybos zonos, kas tenkina Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2. išdėstytus reikalavimus.

Greta Planuojamos teritorijos Bendruoju planu yra pažymėtas sausaslėnis – gamtinio karkaso geomorfologinis elementas. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 74 punkte išdėstytais reikalavimais, bei atsižvelgiant į tai, kad Tarandės upelis yra sezoninis, t.y. juo, priklausomai nuometų laiko ir kritulių kiekio, teka vanduo, Pagrindiniame brėžinyje žymima 40 metrų atstumo nuo upelio kranto linijos riba, planuojama statybos zona ir statybos riba atitraukti už šios ribos.

### 3.3. 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 priešgaisrinis užtvarų įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

Artimiausi esami gaisriniai hidrantai yra Bendorių g. piečiau sankryžos su Žirgupės g., bei Benykštaičių g., greta Planuojamos teritorijos pietrytinės dalies. Šio detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatoma įrengti naują gaisrinį hidrantą Benykštaičių g., greta Planuojamos teritorijos šiaurės rytinės dalies. Rekomenduojama techninio projekto rengimo metu numatyti gaisrų gesinimo priemones Sklypo teritorijoje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 3-oji komanda, adresu Ateities g. 17, Vilniuje, esanti ~6.7 km atstumu.

### 3.4. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Įvažiavimas į formuojamą sklypą numatomas iš Ds kategorijos Benykštaičių g., ir D kategorijos Bendorių g. Greta Planuojamos teritorijos esanti Benykštaičių g. šiuo metu yra neįrengta, norint iš jos numatyti įvažiavimą į Planuojamą teritoriją, gatvė turės būti sutvarkyta iki Čimbariškių ir/ar Tarandės gatvių. Sklypo vakarinėje dalyje nustatomas kelio servitutas Nr. 1S2, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Šis servitutas skirtas patekti į gretimą sklypą, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1899**, esamą įvažiavimą.

Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių saugojimo būdas bus parinktas tolesnio projektavimo etape, įvertinus projektuojamų pastatų, Planuojamai teritorijai gretimų esamų pastatų išdėstymą, reljefo ypatumus. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais

Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra įrengtos greta šiauriau Planuojamos teritorijos esančios Bendorių ir Čimbariškių g. sankryžos, bei greta piečiau Planuojamos teritorijos esančios Bendorių ir Tarandės g. sankryžos.

Techninio projekto rengimo metu rekomenduojame 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 tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Aiškinamojo rašto 2.2.2. dalyje aprašyta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius šia schema nesivadovauta.

### **3.5. Inžinerinė infrastruktūra**

Greta planuojamos teritorijos yra įrengti elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų centralizuoti tinklai, prie kurių numatoma pajungti planuojamus pastatus bei kitą infrastruktūrą. Greta Planuojamos teritorijos nėra įrengtų paviršinių nuotekų centralizuotų 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.

#### **3.5.1. Vandens tiekimas**

Planuojamos teritorijos pajungimui numatoma Benykštaičių g. esamų d110 mm skersmens vandentiekio tinklų rekonstrukcija į ne mažesnio nei d160 mm skersmens tinklus, nuo kameros Nr. 13 (x=6068472, y=576753) iki greta Planuojamo teritorijos šiaurės rytinės dalies taško (x=6068929, y=576838), bei, rekonstruotą tinklą sužiedinant su Bendorių g. esamu d160 mm skersmens vandentiekio tinklu (prel. koord. x=6068921, y=576671), per formuojamą servitutą Nr. 1S1. Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo sužiedinto tinklo. Atliekant vandentiekio tinklų rekonstrukcijos darbus užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams. Tiksliai pajungimo, iškeliamų tinklų vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **3.5.2. Buitinės nuotekos**

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į Bendorių g. esamus d200 mm skersmens ir/arba Benykštaičių g. esamus d250 mm skersmens nuotekų tinklus. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **3.5.3. Paviršinės nuotekos**

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į Bendorių g. suprojektuotą paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai,

apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **3.5.4. Šilumos tiekimas**

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma deginant gamtines dujas šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 306. Planuojamiems pastatams numatomas atitinkamas arba alternatyvus (šilumos siurbliai, geoterminis ar pan.) šilumos tiekimo būdas.

#### **3.5.5. Elektros energijos tiekimas**

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Benykštaičių g. esančios modulinės transformatorinės MT-2392. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **3.5.6. Dujų tiekimas**

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Bendorių g. esančio vidutinio slėgio dujotiekio. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **3.5.7. Gatvių apšvietimas**

Greta Planuojamos teritorijos esančioje Bendorių g. gatvių apšvietimas yra dalinai įrengtas, segmentuotas, pajungtas elektros oro linija. Rekomenduojama atlikti Bendorių g. rekonstrukciją įrengiant vientisą gatvės apšvietimą, pajungtą kabeline linija. Benykštaičių g. nėra įrengto gatvių apšvietimo. Rekomenduojama įrengiant Benykštaičių g. įrengti gatvių apšvietimą. Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimo sprendiniai nenumatomi.

#### **3.5.8. Elektroninių ryšių tinklai**

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Bendorių g. esančių ryšių tinklų. Tikslus pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 4. PRIEDAI

##### 4.1. Foto fiksacijos



Foto fiksacijų schema



*Foto fiksacija Nr. 1*



*Foto fiksacija Nr. 2*



*Foto fiksacija Nr. 3*



*Foto fiksacija Nr. 4*



*Foto fiksacija Nr. 5*



*Foto fiksacija Nr. 6*



*Foto fiksacija Nr. 7*



*Foto fiksacija Nr. 8*



*Foto fiksacija Nr. 9*



*Foto fiksacija Nr. 10*



*Foto fiksacija Nr. 11*



*Foto fiksacija Nr. 12*