

**Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Eitkūnų g. 8 (kadastro Nr.0101/0167:4217) sprendinių aiškinamasis raštas**

## I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS).

**Teritorijų planavimo dokumento Nr.** K-VT-13-22-540

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Eitkūnų g. 8 (kadastro Nr. 0101/0167:4217) inicijavimo sutarties pagrindu.

**Planuojamos teritorijos adresas:** Vilniaus m., Eitkūnų g. 8; kadastro Nr. 0101/0167:4217. Planuojamos teritorijos plotas yra 0,1867 ha.

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

**Planavimo iniciatorius:** UAB „

**Plano rengėjas:** PV J P , tel. 8699 19914, el. paštas: jovita.paupliene@gmail.com

**Planavimo pagrindas:** 2022-05-13 Nr. A30-2051/22 Dėl leidimo koreguoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius sklype Eitkūnų g. 8 (kadastro nr. 0101/0167:4217) inicijavimo sutarties pagrindu.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** koreguoti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055197), kurio sprendiniai buvo pakoreguoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. rugsėjo 17 d. įsakymu Nr. A30- 1920/18(2.1.22E-TD2) „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1283, Nr. 0101/0167:1286, Nr. 0101/0167:1395, Nr. 0101/0167:1394, Nr. 0101/0167:1392, Nr. 0101/0167:1393, Nr. 0101/0167:1353, Nr. 0101/0167:1276, Nr. 0101/0167:1396) koregavimo tvirtinimo“, sprendinių koregavimą sklype Eitkūnų g. 8 (kadastro Nr. 0101/0167:4217) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir žemės naudojimo būdo padalinti sklypą į du sklypus; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į ZUJ-2-3 funkcinę zoną.

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

**Planavimo procesas:** Detalusis planas – vietovės lygmens. Detaliojo plano atlikimo terminas – 2022 m. IV ketvirtis – 2023 m. I ketvirtis.

**Planavimo proceso etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

**Koncepcijos nustatymo stadija:** koncepcija nerengiama.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):** nerengiamas.

**Urbanistinės idėjos rengimas:** nerengiamas. Atviras konkursas geriausiais urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

**Koncepcijos ir/ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas:** neatliekamas.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo tvarka:** detalų planą derinti su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis ir nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

**Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:**

- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa;
- Vilniaus m. sav. administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228933, 2022-06-14;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230503, 2022-06-23;
- VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230427, 2022-06-23;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230126, 2022-06-22.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei atlikti panaudota 2021-04-26 unikalus Nr. 13:21:3541 parengta topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacijų sistemoje, Baltijos aukščių sistema). Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

## II. ESAMA SITUACIJA

Teritorija, kuri nagrinėjama detaliojo plane, yra Vilniaus miesto savivaldybėje, šiaurės vakarinėje dalyje, Pilaitės seniūnijoje, šalia Vilniaus miesto / Vilniaus rajono ribos.

Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

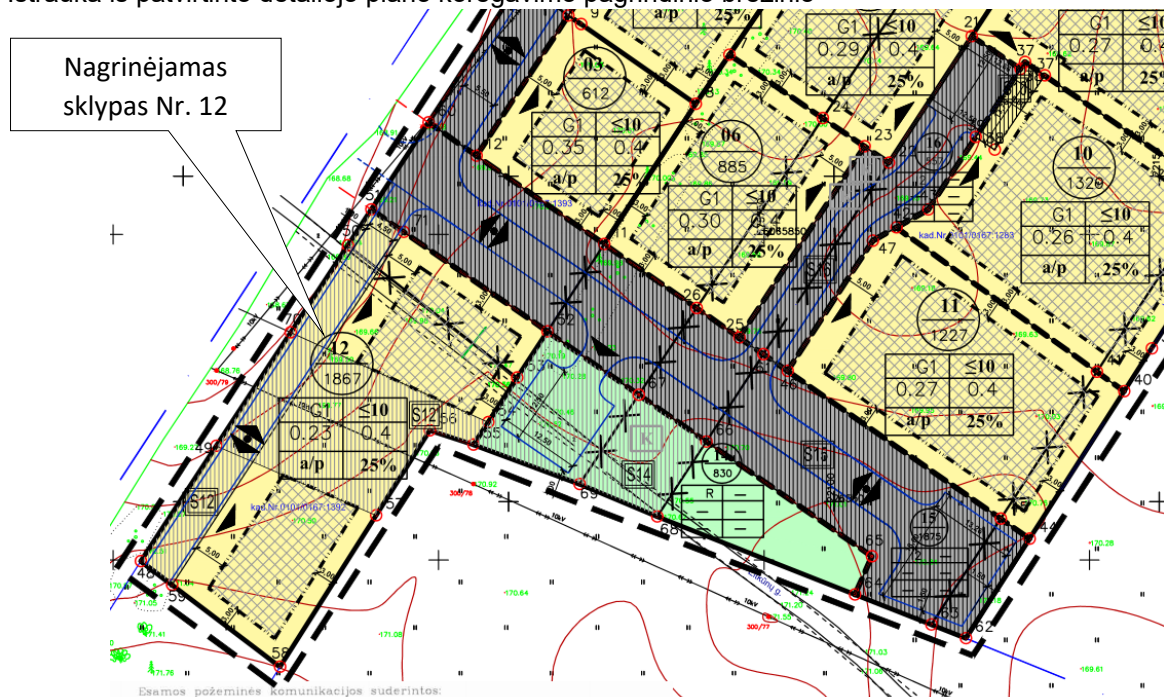


Koreguojama Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1283, Nr. 0101/0167:1286, Nr. 0101/0167:1395, Nr. 0101/0167:1394, Nr. 0101/0167:1392, Nr. 0101/0167:1393, Nr. 0101/0167:1353, Nr. 0101/0167:1276, Nr. 0101/0167:1396) koregavimo sprendiniai, patvirtinti 2018-09-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadautojo įsakymu Nr. A30-1920/18(2.1.22E-TD2) skyje Nr. 12.

Patvirtintu detalioju planu, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, buvo suformuotas vienas sklypas ir nustatyti reglamentai:

1867 kv.m. ploto sklypui Nr. 12, aukštų skaičius 3, užstatymo tankis – 23 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4, priklausomųjų želdynų norma – 25 proc.

Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio



**Nagrinėjama teritorija:** Deimėnos, Eitkūnų, Varnės ir Gelažių gatvėmis ir jų dalimis apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemeje).

Planuojamą teritoriją sudaro vienas žemės sklypas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/naudojimo būdas	Plotas
1	Vilnius, Eitkūnų g. 8; 0101/0167:4217	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1867 kv.m.

Nagrinėjamą teritoriją sudaro 17 žemės sklypų:

Nr.	Adresas	Paskirtis/naudojimo būdas	Plotas
1.	Vilnius, Deimenos g. 1; 0101/0167:4208	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	785 kv.m.
2.	Vilnius, Deimenos g. 3; 0101/0167:4195	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	784 kv.m.
3.	Vilnius, Deimenos g. 5; 0101/0167:4221	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	806 kv.m.
4.	Vilnius, Deimenos g. 7; 0101/0167:4216	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	612 kv.m.
5.	Vilnius, Gelažių g. 4B; 0101/0167:4200	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1212 kv.m.
6.	Vilnius, Gelažių g. 4; 0101/0167:4445	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	678 kv.m.
7.	Vilnius, Gelažių g. 4A; 0101/0167:4443	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	531 kv.m.
8.	Vilnius, Gelažių g. 4C; 0101/0167:4444	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	746 kv.m.
9.	Vilnius, Eitkūnų g. 5; 0101/0167:4198	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	885 kv.m.
10.	Vilnius, Eitkūnų g. 3C; 0101/0167:4204	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1025 kv.m.
11.	Vilnius, Eitkūnų g. 3B; 0101/0167:4207	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1200 kv.m.
12.	Vilnius, Eitkūnų g. 3A; 0101/0167:4203	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1329 kv.m.
13.	Vilnius, Eitkūnų g. 3; 0101/0167:4202	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1227 kv.m.
14.	Vilnius; kad. Nr. 0101/0167:4199	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	1875 kv.m.
15.	Vilnius; kad. Nr. 0101/0167:4197	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	557 kv.m.
16.	Vilnius; kad. Nr. 0101/0167:4196	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	1118 kv.m.
17.	Vilnius; kad. Nr. 0101/0167:4201	Kita/ Rekreacinės teritorijos	830 kv.m.

**Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:** Koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1283, Nr. 0101/0167:1286, Nr. 0101/0167:1395, Nr. 0101/0167:1394, Nr. 0101/0167:1392, Nr. 0101/0167:1393, Nr. 0101/0167:1353, Nr. 0101/0167:1276, Nr. 0101/0167:1396) koregavimo sprendiniai, nekeičiant žemės sklypų paskirties ir naudojimo būdo nustatyti statybos zoną ir ribas bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Informacija apie numatomus statyti statinius:** Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais. Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie: „6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):** Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

**Žemės sklypo ribos,** suformuotos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. rugsėjo 17 d. įsakymu Nr. A30- 1920/18(2.1.22E-TD2) „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1283, Nr. 0101/0167:1286, Nr. 0101/0167:1395, Nr. 0101/0167:1394, Nr. 0101/0167:1392, Nr. 0101/0167:1393, Nr. 0101/0167:1353, Nr. 0101/0167:1276, Nr. 0101/0167:1396) koregavimo tvirtinimo“ – keičiamos dalinant sklypą į du atskirus sklypus.

Žemės sklype Eitkūnų g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:4217 įregistruoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai paliekami.

### **Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

#### **Žemės sklypas Nr. 1**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (10 m),

numatomas žemės sklypo plotas - 929 m<sup>2</sup>,

tikslinamas užstatymo tipas – vd,

nekeičiamos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,

priklausomieji želdynai – 25 proc.

#### **Žemės sklypas Nr. 2**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (10 m),

numatomas žemės sklypo plotas - 938 m<sup>2</sup>,

tikslinamas užstatymo tipas – vd,

nekeičiamos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,

priklausomieji želdynai – 25 proc.

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tankumas – 30 proc., vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Išlaikomas patvirtintu detalioju planu nustatytas užstatymo intensyvumas – 0,4, atitinkantis Vilniaus miestovės savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Išlaikomas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško), pagal patvirtintą detalų planą. Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose sklypuose - 170,45 m, 170,75 m.

**Užstatymo tipas** - vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio

ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

**Statybos zona, statybos riba:** Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. **3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m;** didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Planuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba:

Planuojamuose sklypuose Nr. 1, Nr. 2 statybos zonos, ribos yra suplanuotos iš anksčiau ir nekeičiamos. Atstumai tarp planuojamų statybos zonų ir gretimuose besiribojančiuose sklypuose anksčiau suplanuotų statybos zonų - 6,00 m.

**Statybos linija nenustatoma.**

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Detaliojo plano koregavimo metu nustatoma maksimali pastatų aukščio altitudė - 180,00 m, neprieštarauja VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygoms Nr. REG208641.

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

**Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.**

**Susisiekimas:** Įvažiavimai į planuojamus sklypus nėra keičiami, išlaikant juos iš D kategorijos Eitkūnų gatvės, į kurią patenkama iš Deimenos gatvės. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų neregamentuojami. Paliekami ankstesniu detaliojo projektu suplanuoti ir įregistruoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.

Statinių statybos riba ir statybos zona planuojama 5 atstumu nuo sklypų šiaurinės pusės. Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Eitkūnų gatvės srautui, nes automobilių skaičius padidės nežymiai. Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32<sup>1</sup> lentelę:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

**Inžinerinė infrastruktūra:** Detaliojo plano koregavimu, nenumatoma planuoti inžinerinių tinklų. Paliekami detalioju planu suplanuoti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų inžineriniai tinklai. Vandens ir nuotekų poreikiai numatomi techninio metu. Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamuose sklypuose bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai. Techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymą, reikia vadovautis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“.

Šildymas galimas dujinis ar atsinaujinančių šaltinių, atitinkančių keliamus reikalavimus. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje. Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

**Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus. Visi projektuojami želdiniai detaliojo plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdiniai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas.

**PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO**

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

Planuojami sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamuose sklypuose nustatyti priklausomųjų želdynų plotai po 25 proc. nuo sklypo ploto, nekeičiami. Sklype Nr. 1 priklausomųjų želdynų plotas – 232,25 kv.m., sklype Nr. 2 – 237,50 kv.m.

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūloma suformuoti želdinių eilę pagal esamą Eitkūnų gatvę, nepažeidžiant gatvės važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

**Nelaidžių dangų leistinas dydis:** Nagrinėjama sklypui yra taikoma didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 40%.

Viršijus nurodytą kiekį bus numatytos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas). Sprendiniai bus nagrinėjami techninio projekto metu.

*Apibrėžimai pagal BP plano aiškinamąjį raštą: Nelaidžios dangos – dirbtinės, nelaidžios vandeniui žemės paviršių dengiančios konstrukcijos (asfaltuotos ar grįstos gatvės, aikštės, aikštelės, šaligatviai, takai, pramonės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos; taip pat – pastatų ir statinių stogai). Natūralūs paviršiai ir sutankintos grunto dangos nelaikomos ND; kombinuotų dirbtinių-natūralių paviršių nelaidžiomis dangomis laikoma nelaidžioji procentinė jų ploto dalis. Maksimalus nelaidžių dangų plotas – didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą). Viršijus nurodytą kiekį – projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės).*

**Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai:** Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypų reljefas nežymiai žemėjantis nuo pietvakarinės pusės (altitudė 171,00 m) link šiaurinės pusės (altitudė 169,00 m).

Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama anksčiau suplanuotai gyvenamųjų namų statybai. Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama.

Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi. Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamiems sklypams bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai. Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip: vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje); 1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 "Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai."

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus. Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“. Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požūriose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požūriui nežymus. Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas. Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas

augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio. Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti. Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai. Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.

Projekto vadovė (A1618) J P

