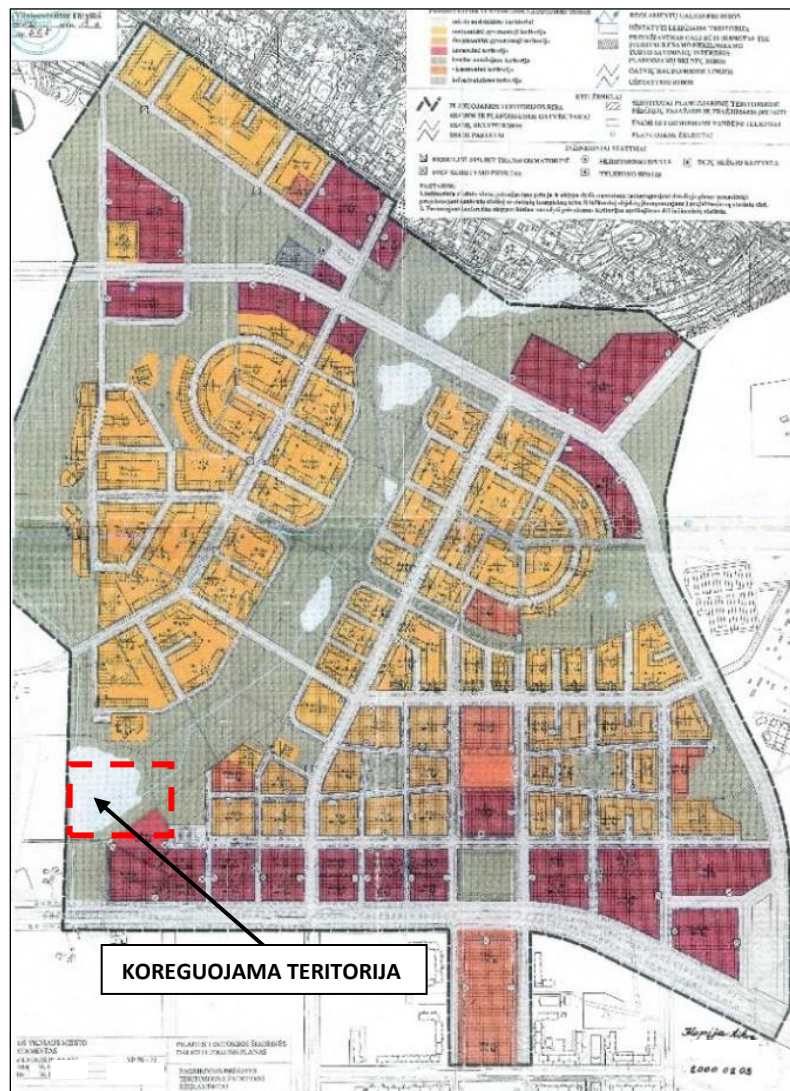


## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Planuojamos teritorijos esamos būklės įvertinimas atliktas atskiru etapu (žr. ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS).

### KOREGUOJAMA TERITORIJA



Planuojama teritorija – žemės sklypas, adresu Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0101:1156) (toliau – **Sklypas Nr. 1**). Planuojamos teritorijos plotas – 15900 m<sup>2</sup> (1,59 ha). Planuojamas objektas yra vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Pilaitės seniūnijoje, besiribojantis su Pilaitės prospektu. Teritorijoje yra suplanuota komercinės paskirties objektų teritorija, bendro naudojimo teritorija bei susisiekimo inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija, tačiau galiojantys teritorijų planavimo dokumentai nėra realizuoti: perspektyvinės susisiekimo jungtys neįrengtos, sklypai neužstatyti. Teritoriją kerta inžineriniai tinklai (vandentiekio ir buitinės nuotekynės), kurie šiai dienai neekspluatuojami, neveikia.

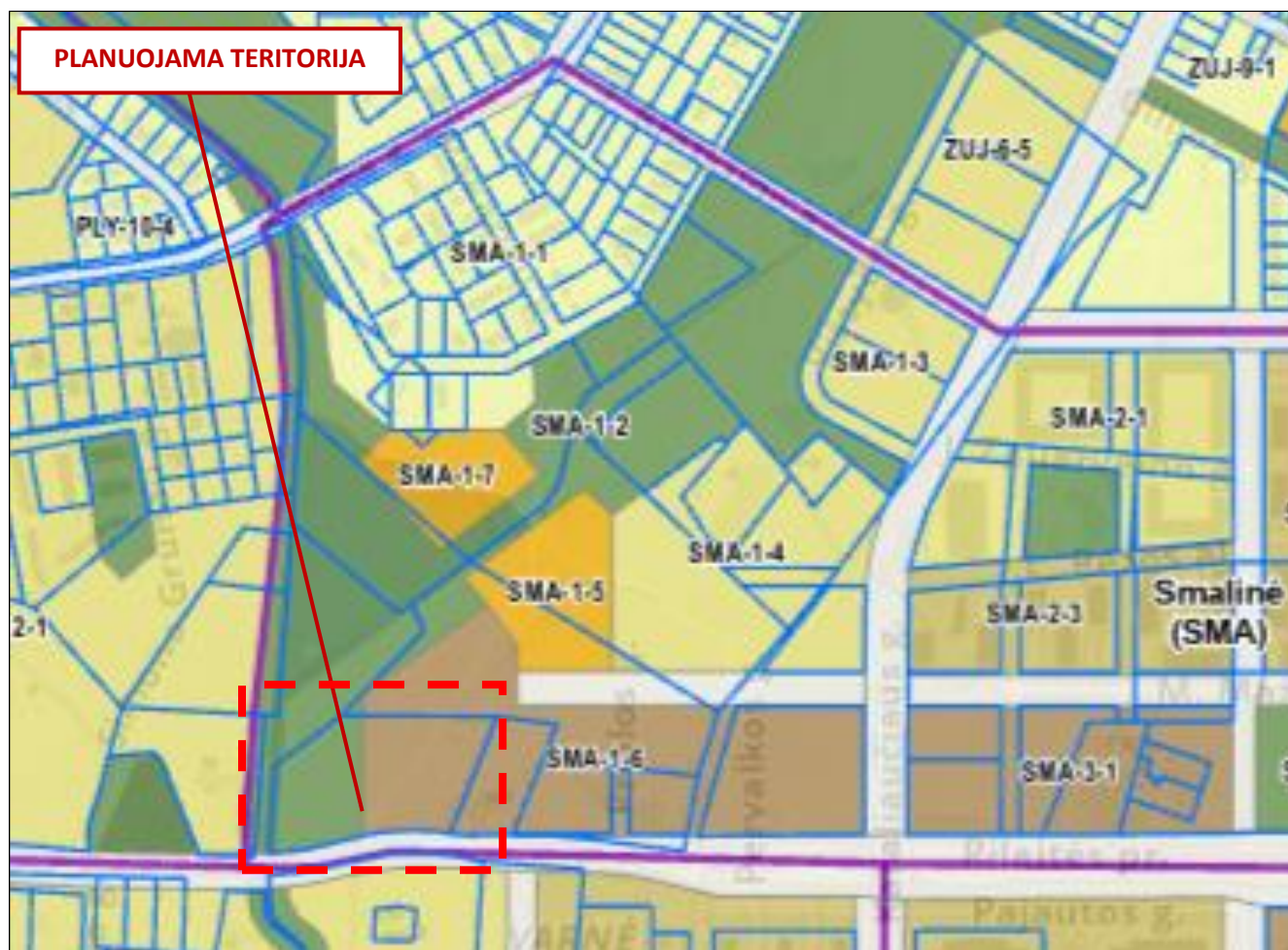
**1 pav.** Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koreguojama vieta.

### PARENGTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

- Detaliojo plano reglamentinių zonų ribų koregavimas;
  - Servitutų koregavimas;
  - Statybos zonos ir ribos koregavimas;
  - Įvažiavimų į žemės sklypą vietų koregavimas;
  - Vadovaujantis bendroju planu, planuojamos teritorijos naudojimo reglamentų koregavimas;
- Gatvės raudonųjų linijų koregavimas.

|  |  |
|--|--|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 1 iš 20</p> |
|--|--|

## SKLYPO NAUDOJIMO IR UŽSTATYMO REGLAMENTAI



2 pav. Bendrojo plano ištrauka. Funkcinis zonavimas. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Planuojama teritorija patenka į bendrojo plano SMA-1-2 ir SMA-1-6 funkcinės zonas (žr. pav. 2), kurioms taikomi šie pagrindiniai reglamentai:

| <b>SMA-1-2 funkcinės zonos reglamentai:</b>                                |                                |
|--|--------------------------------|
| <i>Funkcinės zonos tipas</i>   | Intensyviai naudojami želdynai |
| <i>Teritorijos naudojimo tipas</i>   | BZ;AI;SI                       |
| <i>Žemės naudojimo būdas</i>   | B;E;V;R;I2                     |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>                       | -                              |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus</i> | -                              |
| <i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</i>                 | -                              |
| <i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (%)</i>                   | -                              |
| <i>Tekstinio reglamento Nr.</i>  | 32;33;36;37                    |

|  |   |
|--|---|
| Objektas:<br>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastrų Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Aiškinamasis raštas<br>Sprendinių konkretizavimas<br>Psl. 2 iš 20 |
|--|---|

| <b>SMA-1-6 funkcinės zonos reglamentai:</b>                                |  |
|--|--|
| <i>Funkcinės zonos tipas</i>   | Miesto dalies (rajonų) centro zona<br>BŽužstatymo intensyvumo zona |
| <i>Teritorijos naudojimo tipas</i>   | GC;GM;PA;SI  |
| <i>Žemės naudojimo būdas</i>   | G2;K;V;R;B;I2;E  |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>                       | 5  |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus</i> | 20   |
| <i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</i>                 | 2  |
| <i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (%)</i>                   | 80   |
| <i>Užstatymo tipas</i>   | pr_u; pr_a; mv   |
| <i>Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)</i>             | 50   |
| <i>Tekstinio reglamento Nr.</i>  | 01;02;03;05;13;32;33;37;39   |

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija (sklypas) skaidoma į tris reglamentines zonas su atitinkamais sklypo naudojimo ir užstatymo reglamentais.

| <b>Sklypas Nr1</b>   |   |
|--|---|
| <i>Plotas</i>  | 15900 m <sup>2</sup>  |
| <i>Teritorijos naudojimo tipas</i>                               | Paslaugų teritorija (PA)<br>Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)  |
| <i>Žemės naudojimo paskirtis</i>                                 | Kita  |
| <i>Žemės naudojimo būdai</i>                                     | Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)<br>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)<br>Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)   |
| <i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i> | 20  |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>             | 5   |
| <i>Altitudė</i>  | 173 m   |
| <i>Užstatymo tipas</i>   | Laisvo planavimo (lp), perimetrinio (pr), kitas (kt) - pastatai gali būti statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją  |
| <i>Statinių paskirtys</i>  | Administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai     |
| <i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</i>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);</li> <li>● Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);</li> <li>● Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| Objektas:<br>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Aiškinamasis raštas<br>Sprendinių konkretizavimas |
|  | PsL. 3 iš 20                                      |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);</li> <li>● Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li> <li>● Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);</li> <li>● Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);</li> <li>● Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)</li> <li>● Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)</li> </ul>  |
| <i>Servitutai</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● S1 – Planuojamas servitutas (211) – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (5877m<sup>2</sup>) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – viešoji erdvė visuomenės bendriems interesams (rekreacijai).</li> <li>● S2 – Planuojamas kelio servitutas (215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (1123m<sup>2</sup>) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – bendro naudojimo teritorijos – esama gatvė (Pilaitės pr.) ir teritorijų planavimo dokumente suplanuota gatvė).</li> <li>● S3 – Servitutas (202), nustatytas 2022-10-20 įsakymu Nr. A30-3916/22 patvirtintame teritorijų planavimo dokumente (TPD registracijos Nr. T00055197) - kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (465 kv.m.) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Pilaitės pr.).</li> <li>● S4 - Planuojamas kelio servitutas (215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (198m<sup>2</sup>) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-0200-9341, Pajautos g. 8A, Vilnius).</li> </ul> |
| <i>Bendras sklypo tankis</i>                                   | Sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai: bendras sklypo užstatymo tankis ribojamas iki <b>30%</b>   |
| <i>Bendras sklypo užstatymo intensyvumas</i>                   | <p><b>0.7</b></p> <p>Intensyvumas apskaičiuotas pagal formulę: reglamentinės zonos plotas x reglamentinės zonos Nr.1.1 intensyvumas / sklypo plotas</p> <p><math>8990 * 1.2 / 15900 = 0.67 = 0.7</math></p>   |
| <i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype</i> | <p><b>11%</b></p> <p>Želdynų dalis sklype apskaičiuota pagal formulę: (reglamentinės zonos Nr.1.1 želdynų plotas (m<sup>2</sup>) + reglamentinės zonos Nr.1.3 želdynų plotas (m<sup>2</sup>)) / sklypo plotas (m<sup>2</sup>)*100</p>   |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Objektas:<br>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastrinis Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Aiškinamasis raštas        |
|   | Sprendinių konkretizavimas |
| Psl. 4 iš 20  |                            |

|  |   |
|--|---|
|  | $(8990*0,1+5877*0,15)/15900*100 = 11,198 = 11\%$  |
| <b>Sklypo Nr.1 reglamentinė zona 1.1</b>                             |   |
| <i>Plotas</i>  | 8990 m <sup>2</sup>   |
| <i>Teritorijos naudojimo tipas</i>                                   | Paslaugų teritorija (PA)  |
| <i>Žemės naudojimo paskirtis</i>                                     | Kita  |
| <i>Žemės naudojimo būdas</i>   | Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).  |
| <i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>     | 20  |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>                 | 5   |
| <i>Altitudė</i>  | 173 m   |
| <i>Leistinas užstatymo tankis</i>                                    | 53%<br><br>Tankis apskaičiuotas pagal formulę: sklypo plotas * sklypo tankis / reglamentinės zonos Nr. 1.3 plotas * 100<br><br>$15900 * 0.3 / 8990 * 100 = 53,06$   |
| <i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>                              | 1,2   |
| <i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis teritorijoje</i> | 10%   |
| <i>Užstatymo tipas</i>   | Laisvo planavimo (lp), perimetrinio (pr), kitas (kt) - pastatai gali būti statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją  |
| <i>Statinių paskirtys</i>  | Administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai |
| <b>Sklypo Nr. 1 reglamentinė zona 1.2</b>                            |   |
| <i>Plotas</i>  | 1033 m <sup>2</sup>   |
| <i>Teritorijos naudojimo tipas</i>                                   | Paslaugų teritorija (PA)  |
| <i>Žemės naudojimo paskirtis</i>                                     | Kita  |
| <i>Žemės naudojimo būdas</i>   | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);   |
| <i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>     | 0   |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>                 | 0   |
| <i>Altitudė</i>  | 0   |
| <i>Leistinas užstatymo tankis</i>                                    | 0   |
| <i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>                              | 0   |
| <i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis teritorijoje</i> | 0   |
| <i>Užstatymo tipas</i>   | -   |
| <i>Statinių paskirtys</i>  | -   |

|  |   |
|--|---|
| Objektas:<br>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastrų Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Aiškinamasis raštas<br>Sprendinių konkretizavimas |
|  | Psl. 5 iš 20                                      |

| <b>Sklypo Nr. 1 reglamentinė zona 1.3</b>                            |   |
|--|---|
| <i>Plotas</i>  | 5877 m <sup>2</sup>   |
| <i>Teritorijos naudojimo tipas</i>                                   | Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)  |
| <i>Žemės naudojimo paskirtis</i>                                     | Kita  |
| <i>Žemės naudojimo būdas</i>   | Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B); |
| <i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>     | 0   |
| <i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>                 | 0   |
| <i>Altitudė</i>  | 0   |
| <i>Leistinas užstatymo tankis</i>                                    | 0   |
| <i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>                              | 0   |
| <i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis teritorijoje</i> | 15%   |
| <i>Užstatymo tipas</i>   | -   |
| <i>Statinių paskirtys</i>  | -   |

#### **NAUJŲ SERVITUTŲ NUSTATYMO IR ESAMŲ SERVITUTŲ NAIKINIMO SPRENDINIAI**

- Suplanuotas naujas siūlomas nustatyti servitutas S1 (kodas 211) – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (5877m<sup>2</sup>) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Sklypo Nr. 1 5877 kv.m dalyje numatyta viešoji erdvė visuomenės bendriems interesams (rekreacijai).

Sklypo Nr. 1 daliai (5877 kv.m.) pagal galiojančius Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius patenkančiai į Intensyviai naudojamų želdynų zoną (Detaliojo plano koregavimo brėžinyje pažymėtai žalia spalva), projektuojamai kaip funkcinė zona Nr. 1.3, nustatomas Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B) naudojimo būdas, kuris pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (toliau – **Aprašas**), 24 punktą taikomas tais atvejais, kai žemės sklype (jo dalyje) įrengiama ir eksploatuojama urbanizuotos teritorijos viešoji erdvė. Sklypo Nr. 1 dalyje (5877 kv.m.) servitutas S1 suprojektuotas tikslu užtikrinti visuomenės interesą lankyti ir naudoti planuojamą įrengti viešąją žaliąją erdvę – bendro naudojimo erdvę ir želdynų teritoriją rekreacijai (ąžuolyno parką).

Atsižvelgiant į tai, kad siūlomas nustatyti 5877 kv. m ploto servitutas yra skirtas lankyti ir naudoti bendram naudojimui skirtą teritoriją – viešąją erdvę, prie jos prieiti, joje vaikščioti, šis servitutas S1, vadovaujantis Žemės užstatymo 23 str. 2 d. 3 p., nustatytinas administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinio skyriaus sprendimu pagal patvirtinto Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius.

- Suplanuotas naujas siūlomas nustatyti kelio servitutas S2 (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (1123m<sup>2</sup>) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – bendro naudojimo teritorijos – esama gatvė (Pilaitės pr.) ir teritorijų planavimo dokumente suplanuota gatvė).

Sklypo Nr. 1 daliai (1033 kv.m.), projektuojamai kaip reglamentinė zona 1.2, nustatytas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) naudojimo būdas, kurio turinys (vykdoma veikla) pagal Aprašo 22 punktą tai susisiekimo komunikacijai įrengti ir eksploatuoti reikalingas žemės plotas. Servitutas S2 skirtas užtikrinti naudojantis Sklypo Nr. 1 dalimi (1123 kv.m.) – pravažiuojimui tinkamą patekimą transporto priemonėmis ir

|  |   |
|--|---|
| Objektas:<br>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastru Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Aiškinamasis raštas<br>Sprendinių konkretizavimas<br>Psl. 6 iš 20 |
|--|---|

pėsčiųjų taku į / iš bendro naudojimo teritorijas – susisiekimo komunikacijas (gatves) Pilaitės prospektą ir gatvę (miesto susisiekimo koridorių), suprojektuotą Detaliajame plane už Sklypo Nr. 1 šiaurinės kraštinės, t.y. užtikrinti tinkamą susisiekimą tarp viešpatuojančių daiktų - bendro naudojimo gatvių, o tai reiškia tinkamą bendro naudojimo gatvių naudojimą. Servituto S2 parametrai (vieta, ribos, plotas) suprojektuoti taip, kad planuojamas įrengti ir eksploatuoti pravažiavimas tarp bendro naudojimo gatvių atitiktų Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Aplinkos ministerijos 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 (toliau - **STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“**), reikalavimus, reglamentuojančius minimalius atstumus tarp sankryžų atitinkamos kategorijos gatvėse.

Atsižvelgiant į tai, kad suprojektuotas siūlomas nustatyti kelio servitutas S2 (1123 kv. m.) suteikia teisę įvairiomis transporto priemonėmis privažiuoti ar naudojantis juo kaip pėsčiųjų taku priei pri gyventojų bendram naudojimui skirtų teritorijų – gatvių, vadovaujantis Žemės įstatymo 23 str. 2 d. 3 p., jis nustatytinas administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinio skyriaus sprendimu pagal patvirtinto Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius.

Suprojektuoto servituto S2 nustatymas iš esmės pakeis aplinkybes, lėmusias Žemės sklypui 2003-12-12 Apskritis viršininko sprendimu Nr. 01-2277, 2008-07-28 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 2.3-9499-(01) nustatyto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto 477 kv. m ploto kelio servituto (tarnaujantis) - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu, Žemės sklypo plane pažymėto raide S, nustatymo būtinumą. Žemės sklypui nustatytas servitutas S (477 kv.m.) skirtas tam pačiam tikslui, kaip ir suprojektuotas servitutas S2 - naudojantis Žemės sklypo dalimi (477 kv.m.) patekti į / iš bendro naudojimo gatves – Pilaitės prospektą ir Detaliajame plane suprojektuotą miesto infrastruktūros koridorių (būsima gatvę). Tačiau nustatyto servituto S parametrai (vieta, ribos ir plotas) neleidžia, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis, įrengti ir eksploatuoti pravažiavimo kelią, nes tokiu atveju būtų neišlaikomi atstumai iki šalia nustatyto servituto S ribų esančių įvažiavimų į žemės sklypus ir teritorijas nuo Pilaitės pr. pusės (siekiant judėti per servituto S zoną transporto priemonėmis, į jį reikia įvažiuoti iš Pilaitės prospekto gatvės, o atsižvelgiant į tai, kad ties vakarine Žemės sklypo riba yra esami įvažiavimai į žemės sklypus ir teritorijas, įvažiavimas į servituto S teritoriją neatitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelėje įtvirtintų reikalavimų, pagal kuriuos numatyta, kad B kategorijos gatvėse minimalus atstumas tarp sankryžų – 600 m, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais – 150 m). Darytina išvada, kad dėl šios priežasties Detaliojo plano sprendinys – servituto S suprojektavimas ir nustatymas taip ir nebuvo įgyvendintas visa apimtimi, - administraciniu aktu nustatyto servituto S teisėmis nebuvo naudojamosi: pravažiavimo kelias nebuvo įrengtas ir eksploatuojamas.

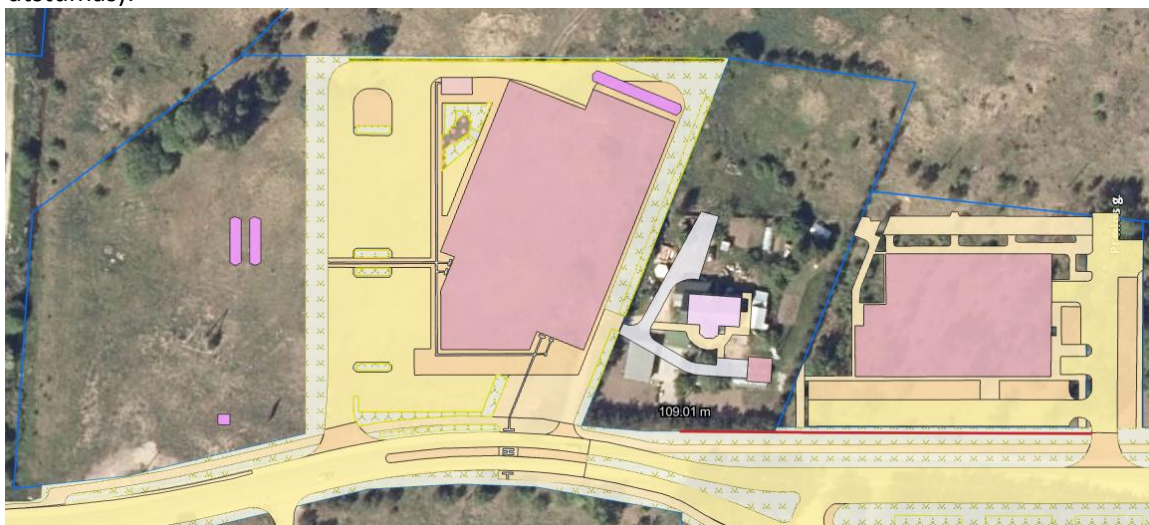
Nustačius administraciniu aktu suprojektuotą servitutą S2 ir užtikrinus transporto priemonių pravažiavimą ir pėsčiųjų praėjimą tarp bendro naudojimo gatvių, atsiras nustatyto servituto S pasibaigimo pagrindas, numatytas Civilinio kodekso 4.130 straipsnio 1 dalies 5 punkte – išnyks servituto būtinumas. Pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 9 dalį, reglamentuojančią, kad administraciniu aktu nustatytas servitutas Civilinio kodekso nustatytais pagrindais baigiasi, kai institucija, priėmusi sprendimą nustatyti servitutą, priima sprendimą tokį servitutą panaikinti, būtinumą praradęs ir pasibaigęs servitutas S panaikinamas administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinio skyriaus sprendimu.

- Suplanuotas naujas siūlomas nustatyti kelio servitutas S4 (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (198 m<sup>2</sup>) (tarnaujantis) (viešpatuojantis daiktas – žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-0200-9341, Pajautos g. 8A, Vilnius).

|  |  |
|--|--|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 7 iš 20</p> |
|--|--|

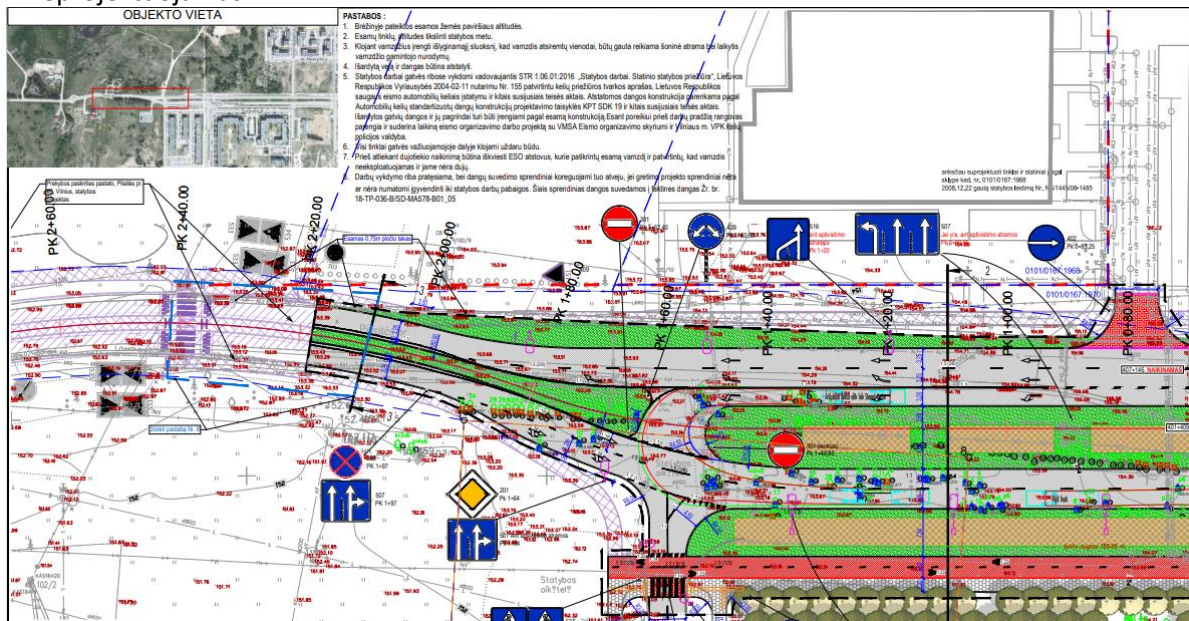
Servitutas S4 skirtas užtikrinti patekimą transporto priemonėmis ir pėsčiųjų taku nuo Pilaitės prospekto per Sklypą Nr. 1 dalį į privačios žemės sklypą Pajautos g. 8A, Vilnius, naudojantis laikinu vietovėje esamu pravažiuoju per Sklypą Nr. 1. Servitutas S4 suprojektuotas įvertinus esamą situaciją nagrinėjamoje teritorijoje palei Pilaitės prospektą ir vietovėje nustačius šias faktines aplinkybes:

1. Nuo įvažiavimo į Preilos gatvę (kuris taip pat bus naudojamas patekimui į žemės sklypą Pilaitės pr. 61, kuriame suprojektuotas prekybos ir poilsio paskirties pastatas, kurio statybai yra išduotas ir galiojantis 2008-12-22 statybos leidimas Nr. NS/1445/ 08-1485) iki esamo įvažiavimo į žemės sklypą Pajautos g. 8A (kuriame yra esamas gyvenamasis pastatas ir kiti statiniai) yra mažesnis nei 150 m atstumas (apie 109 m atstumas):



**3 pav.** Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu Planavimas ir statyba ištrauka su sluoksniu Leidimai statyti - objektai. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

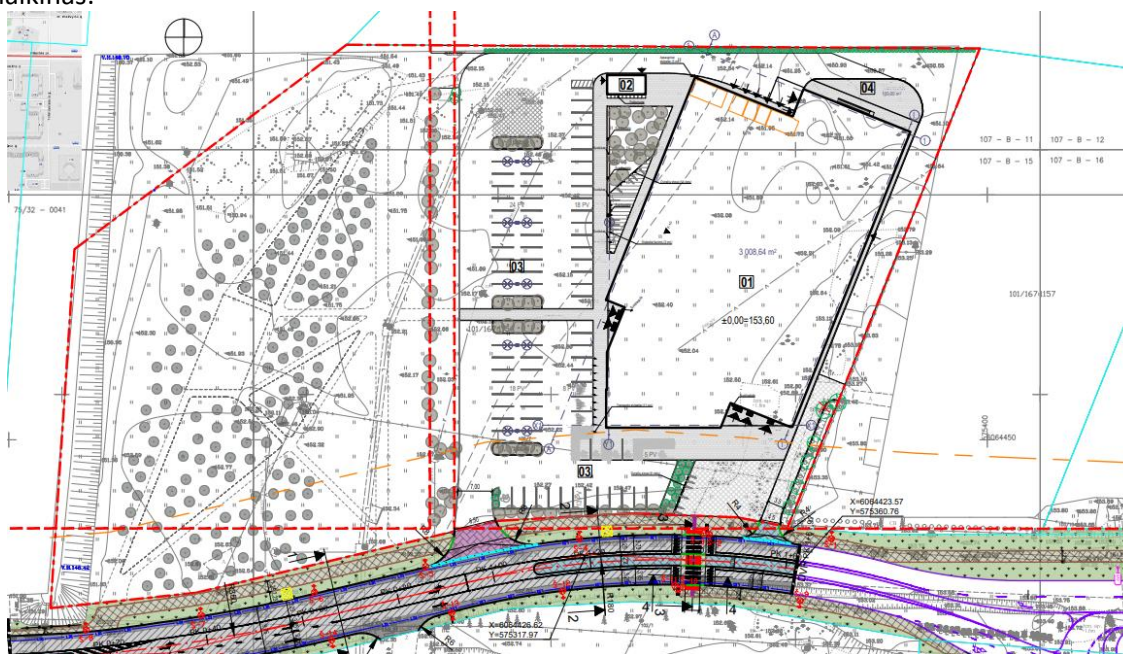
2. Pagal Pilaitės pr. ir Elbingo g. sankryžos, Vilniuje, statybos projekto, kuriam gautas statybos leidimas 2022-06-29 Nr. LSNS-01-220629-00755, sprendinius įvažiavimas į žemės sklypą Pajautos g. 8A, Vilnius, neprojektuojamas:



**4 pav.** ištrauka iš Pilaitės pr. ir Elbingo g. sankryžos, Vilniuje, statybos projekto, Nr. 18-TP-036, Dangų nužymėjimo ir eismo organizavimo plano

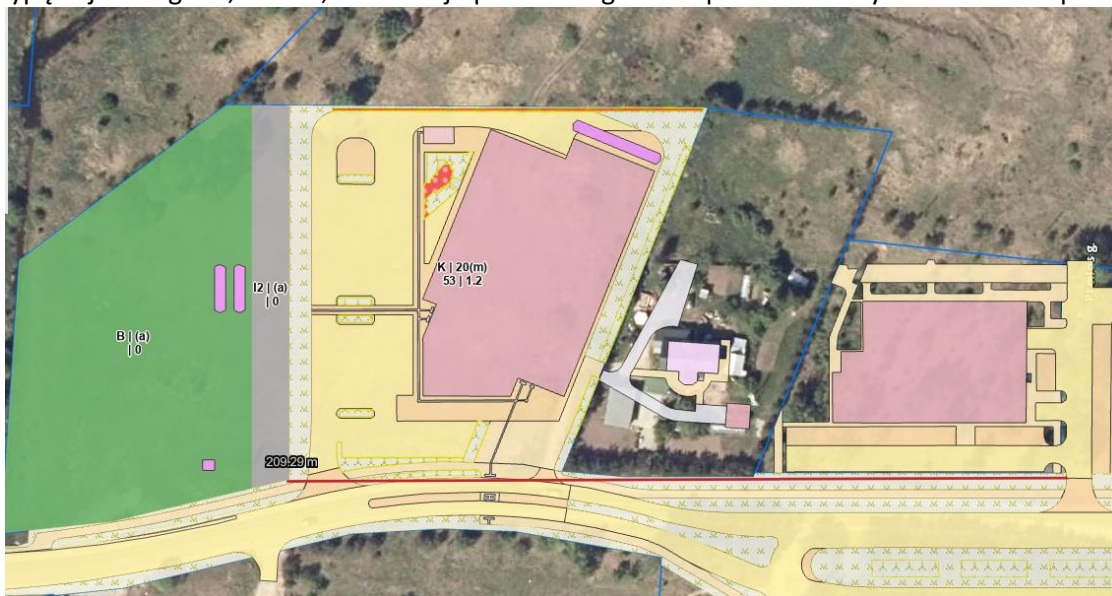
|  |  |
|--|--|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 8 iš 20</p> |
|--|--|

3. Prekybos paskirties pastato Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projekte Nr. 313-103-TP, kuriam gautas statybos leidimas 2022-03-04 Nr. LSNS-01-220304-00281 yra projektuojamas tik 1 įvažiavimas/išvažiavimas į/iš sklypo ties pietine sklypo dalimi, rytinis įvažiavimas rodomas kaip esamas laikinas:



**5 pav.** ištrauka iš Prekybos paskirties pastato Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projekto Nr. 313-103-TP, Dangų ir nužymėjimo plano

Dėl šių priežasčių Detaliojo plano koregavimo projektu į Sklypą Nr. 1 planuojamas 1 įvažiavimas per susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją (I2) naudojimo būdo reglamentinę žemės sklypo dalį Nr. 1.2, išlaikant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 p. nurodytą didesnę nei 150 m atstumą, o rytinis įvažiavimas į Sklypą Nr. 1, kuriam planuojamas nustatyti servitutas S4, yra skirtas tik patekimui į kaimyninį žemės sklypą Pajautos g. 8A, Vilnius, ir Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose yra rodomas kaip laikinas:



**6 pav.** Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio Planavimas ir statyba ištrauka su sluoksniu Leidimai statyti – objektai, Detalieji planai - rengiami. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškkinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 9 iš 20</p> |
|--|---|

Šis rytinis įvažiavimas į Sklypą Nr. 1, kuriam planuojamas nustatyti servitutas S4, yra skirtas tik patekimui į kaimyninį žemės sklypą Pajautos g. 8A, Vilnius, vadovaujantis Prekybos paskirties pastato Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projektu Nr. 313-103-TP šiuo įvažiavimu nenumatyta leisti naudotis Sklypo Nr. 1 projektuojamo prekybos centro lankytojams ar aptarnaujančiam transportui..

Atsižvelgiant į tai, kad pagal servituto apibrėžimą, įtvirtintą Civilinio kodekso 4.111 str. 1 d., servitutu suteikiamomis teisėmis yra suvaržomos tarnaujančio daikto savininko teisės, todėl servitutas turi būti nustatomas tik tuomet, kai kitų galimybių naudoti viešpataujantį daiktą, kurio naudai nustatomas servitutas, nėra, t.y. servituto nustatymo būtinybė turi būti pagrįsta įrodymais ir aplinkybėmis, kad kitų būdų naudoti viešpataujantį daiktą neapsunkinant tarnaujančio daikto nėra, taip pat įvertinus esamą teritorijos situaciją (kurios išsamesnė analizė pateikta skyriuje SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI), kad dėl šio laikino įvažiavimo nėra galimybių išlaikyti Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 p. 6 lentelėje nurodytų atstumų (šiuo atveju 150 m tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais iš B kategorijos Pilaitės pr. gatvės), yra pagrindas ateityje projektuoti ir įrengti kitą patekimą į žemės sklypą Pajautos g. 8A, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, todėl suplanuoto servituto S4 būtinumas nustatomas iki šių sąlygų atsiradimo, kurios bus laikomos servituto pasibaigimo pagrindais: pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, kitų teisės aktų nuostatas ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius bus įrengtas kitas įvažiavimas/ išvažiavimas į žemės sklypą Pajautos g. 8A iš gatvės (kelio) ar per kitus žemės sklypus ir (ar) bus suprojektuotas ir nustatytas kitas kelio servitutas, užtikrinantis patekimą į žemės sklypą Pajautos g. 8A, Vilnius, transporto priemonėmis, pėsčiųjų taku, nenaudojant Sklypo Nr. 1 dalies (servituto S4).

Servitutas S4 nustatytinas sandoriu, kuriame išreiškiama tarnaujančiojo daikto (Sklypo Nr. 1) ir viešpataujanciojo daikto (žemės sklypo Pajautos g. 8A) savininkų valia dėl suprojektuoto servituto S4 reikalingumo.

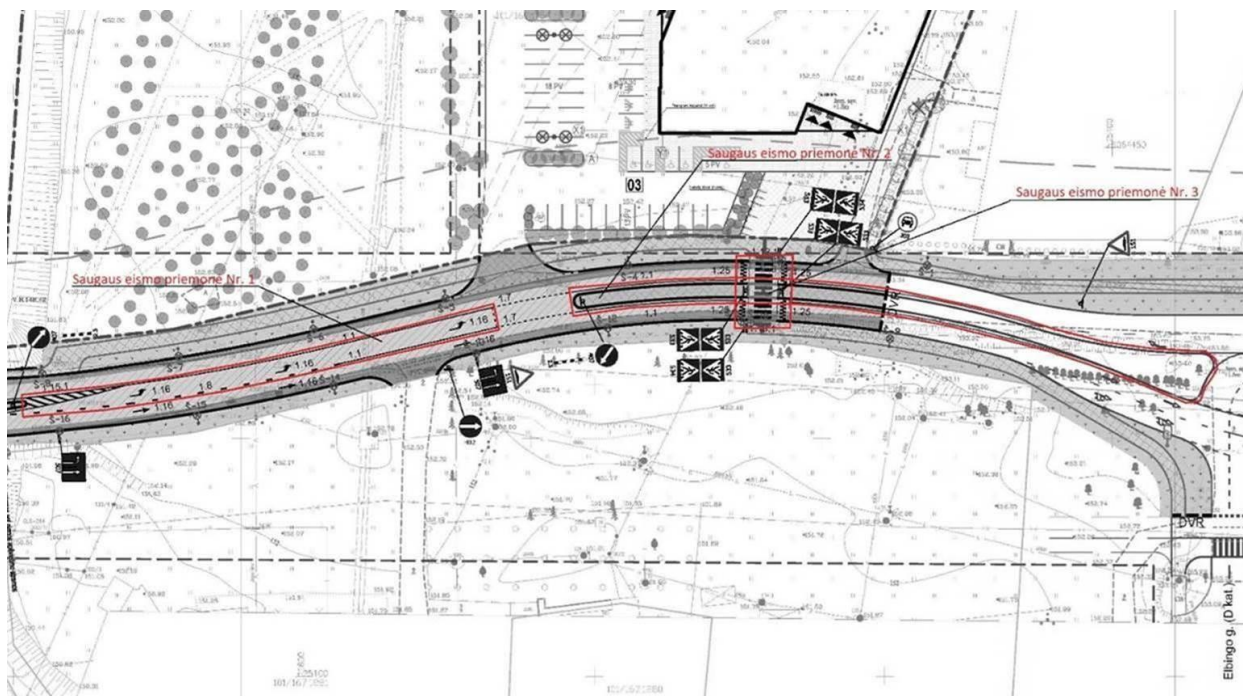
Žemės įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nurodyta administraciniu aktu servitutus nustatanti institucija – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2022-10-03 raštu Nr. 49SD-12219-(14.49.136E) pritarė Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniams, kuriais yra siūlomi naikinti ir nustatyti nauji servitutai, bei keičiama įvažiavimo į žemės sklypą vieta.

Taip pat atsižvelgiant į tai, kad pagal esamą užstatymą teritorijoje (patekimui į žemės sklypą Pilaitės pr. 61, kuriame suprojektuotas prekybos ir poilsio paskirties pastatas, kurio statybai yra išduotas ir galiojantis 2008-12-22 statybos leidimas Nr. NS/1445/ 08-1485, patekimui į žemės sklypą Pajautos g. 8A, kuriame yra esamas gyvenamasis namas ir kiti statiniai) nėra galimybių išlaikyti Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 p. 6 lentelėje nurodytų atstumų (šiuo atveju 150 m tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais iš B kategorijos Pilaitės pr. gatvės), Projekto sprendiniuose numatytos tokios papildomos eismo saugumą užtikrinančios priemonės (numeraciją žiūrėti žemiau pateikiamoje schemos ištraukoje):

1. Papildoma eismo juosta posūkiui į kairę, įvažiuojant į Projekto sprendiniais žemės sklype Pilaitės pr. 65 projektuojamą prekybos centrą. Ši saugaus eismo priemonė didina eismo pralaidumą atskirdama į kairę sukančius transporto srautus nuo tiesiai važiuojančių transporto srautų, bei eismo sąlygas iki minimumo sumažinant „atsitrenkimo iš galo“ tikimybę;

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 10 iš 20</p> |
|--|---|

2. Skiriamoji salelė tarp pirmojo įvažiavimo ir Elbingo g. Ši saugaus eismo priemonė atskiria priešingų kryptių transporto srautus, eliminuoja lenkimo galimybę, bei panaikina galimybę įvažiuoti ir išvažiuoti iš rytinio įvažiavimo posūkiu į kairę, todėl labai ženkliai prisideda prie eismo saugumo užtikrinimo;
3. Iškiliosios pėsčiųjų perėjos įrengimas kartu su kryptiniu apšvietimu. Ši saugaus eismo priemonė sumažina Pilaitės prospekte važiuojančių transporto priemonių greitį, bei užtikrina pėstiesiems saugias galimybes pereiti važiuojamąją dalį. Taip pat užtikrina tinkamą pėsčiųjų perėjos apšvietimą tamsiu paros metu.



7 pav. Ištrauka iš Papildomų eismo saugumą užtikrinančių priemonių schemos

## SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Miesto autotransporto ryšiai su planuojama teritorija ir patekimas į ją numatytas iš Pilaitės pr. per susisiekimo inžinerinių tinkle koridorių teritorijų (I2) naudojimo būdo reglamentinę žemės sklypo dalį Nr. 1.2.

Detaliojo plano koregavimu projektu nėra galimybių nustatyti perspektyvinių Pilaitės prospekto rekonstrukcijos iki 4 eismo juostų sprendinių, nes šie sprendiniai apima daug didesnę teritoriją nei koreguojamo detaliojo plano ribos (detalusis planas koreguojamas tik Pilaitės pr. 65 sklypo ribose). Todėl Pilaitės prospekto perspektyviniai sprendiniai bus sprendžiami atskiru teritorijų planavimo dokumentu ir šio koreguojamo detaliojo plano sprendiniai neužkerta galimybių Vilniaus miesto savivaldybei ateityje suplanuoti ir nustatyti bet kokius būtinus sprendinius dėl Pilaitės prospekto rekonstrukcijos perspektyvų, bei eismo jungčių su žemės sklypais organizavimo, užtikrinant Vilniaus miesto bendrajame plane numatytus B kategorijos gatvės parametrus, įskaitant ir sprendinius, keičiančius šiame koreguojamame detaliojame plane numatytus susisiekimo komunikacijų ir patekimo į sklypą/us sprendinius.

Detaliojo plano koregavimo pagrindiniame brėžinyje rytinėje žemės sklypo Pilaitės pr. 65, Vilnius, dalyje parodytas įvažiavimas į kaimyninį žemės sklypą Pajautos g. 8A, Vilnius, yra laikinas ir pažymėtas tik kaip esamas įvažiavimas, bet šiuo detalioju planu koregavimu jo sprendiniai nėra nustatomi ar keičiami ir jo vieta bus parenkama

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 11 iš 20</p> |
|--|---|

užtikrinant Vilniaus miesto bendrajame plane numatytą Pilaitės pr. kategoriją B ir jai taikomus STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Šio detaliojo plano sprendiniuose atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų planuojami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 punkto reikalavimais, t.y. jeigu dėl susiklosčiusio užstatymo nėra galimybių išlaikyti 6 lentelėje nurodytų atstumų, turi būti taikomos papildomos eismo saugumą užtikrinančios priemonės. Pagal minėto reglamento 29 punktą planuojamos taikyti papildomos eismo saugumą užtikrinančios priemonės:

- 2,5 m pločio skiriamoji juosta;
- Iškilioji pėsčiųjų perėja;
- Kryptinis pėsčiųjų perėjų apšvietimas;
- Įvažiavimų iškėlimas į šaligatvio lygį.

Igyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius žemės sklype automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas turi atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostatas. Preliminariai numatomos 86 automobilių stovėjimo vietos. Žemės sklype galimas tiek antžeminis, tiek ir požeminis automobilių saugojimo būdas.

## **APLINKOS APSAUGA**

### SPAV atranka

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo”, nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūrų atlikimas nėra privalomas, nes suplanuotuose žemės sklypuose planuojama ūkinė veikla neatitinka Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 prieduose nustatytų kriterijų, kai reikalinga atlikti atranką. Įvertinus žemės planuojamos teritorijos dydį, žemės sklypo ribų konfigūraciją bei maksimalių užstatymo tankį, prognozuojama, kad statiniais užstatomas plotas su kietomis dangomis planuojamame žemės sklype Nr. 1 neviršys 1 ha.

Atskiru procesu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 papunkčiu, buvo atlikta Prekybos paskirties pastato Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projekte planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atranka. Atrankos dokumentai yra viešinami visuomenei Aplinkos apsaugos agentūros tinklalapyje <https://aaa.lrv.lt/> nuorodoje Poveikio aplinkai vertinimas (PAV) > 2021 metai > 3. Atrankos dėl poveikio aplinkai vertinimo informacija 2021 m. > Vilniaus regionas (39).

Pagal parengtą ir visuomenei paviestą planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentą, Aplinkos apsaugos agentūra 2021-12-13 priėmė išvadą reg. Nr. (30.2)-A4E-14549, kad atsižvelgiant į išdėstytus motyvus bei priemones, numatomam reikšmingam neigiamam poveikiui aplinkai išvengti, vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 7 straipsnio 7 dalimi, pagal atrankos išvadai pateiktą informaciją planuojamai ūkinei veiklai – prekybos paskirties pastato statybai ir eksploatacijai Pilaitės pr. 65, Vilniaus m. poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

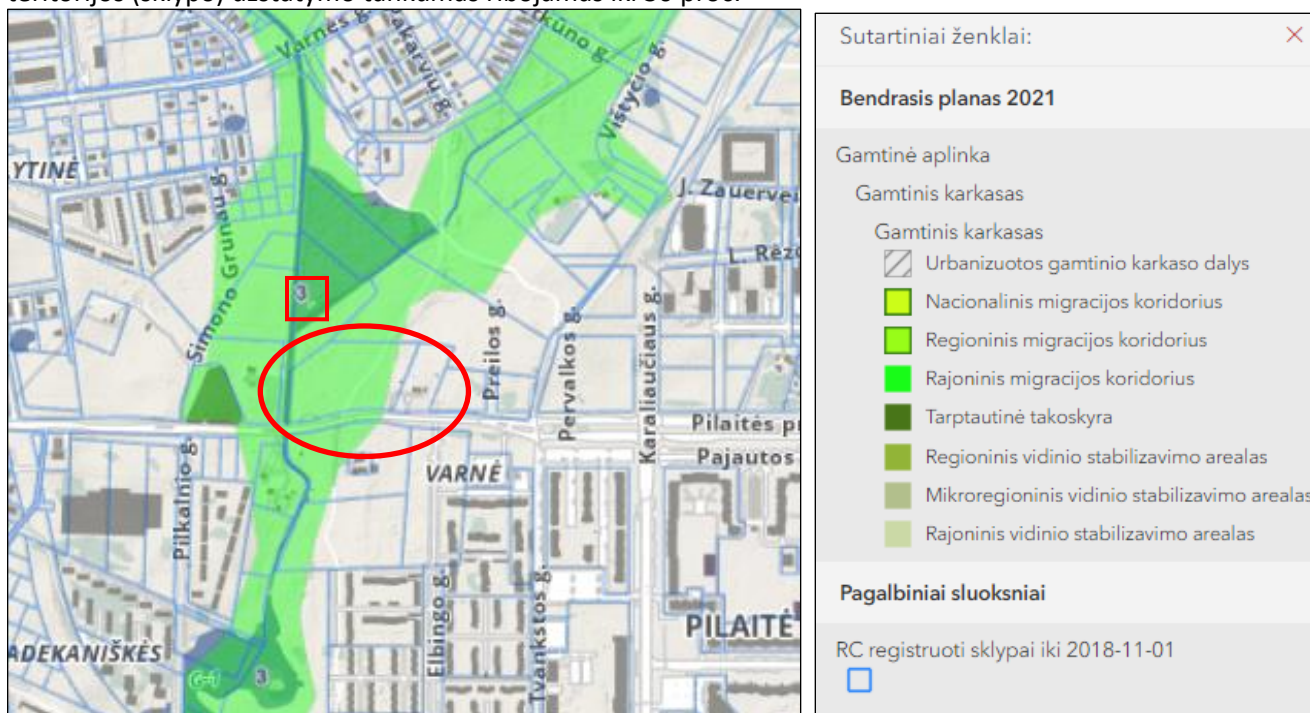
Atkreiptinas dėmesys, kad atskiru procesu PŪV atranka buvo atlikta kadangi Prekybos paskirties pastato, Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projekto sprendiniai apima ne tik Sklypą Nr. 1, bet ir sprendinius už žemės sklypo ribų, todėl PŪV atrankos metu buvo įvertintas ne tik Sklype Nr. 1 pastatais ir kietosiomis dangomis užimtas žemės plotas, bei ir už žemės sklypo ribų numatytų kietųjų dangų plotas, kuris sudaro apie 10590 m<sup>2</sup>. Detaliojo plano

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastru Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 12 iš 20</p> |
|--|---|

koregavimu planuojamoje teritorijoje – Sklype Nr. 1 statiniais užstatomas plotas su kietomis dangomis sudarys apie 0,8 ha .

### Gamtinis karkasas

Planuojama teritorija patenka į bendrojo plano nustatytą gamtinio karkaso teritoriją (rajoninis migracijos koridorius), kurios geoekologinis potencialas yra pažeistas (indeksas 3)(žr. 3 pav.). Sklypui taikomas bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 32 : *Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus* Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, bendras planuojamos teritorijos (sklypo) užstatymo tankumas ribojamas iki 30 proc.



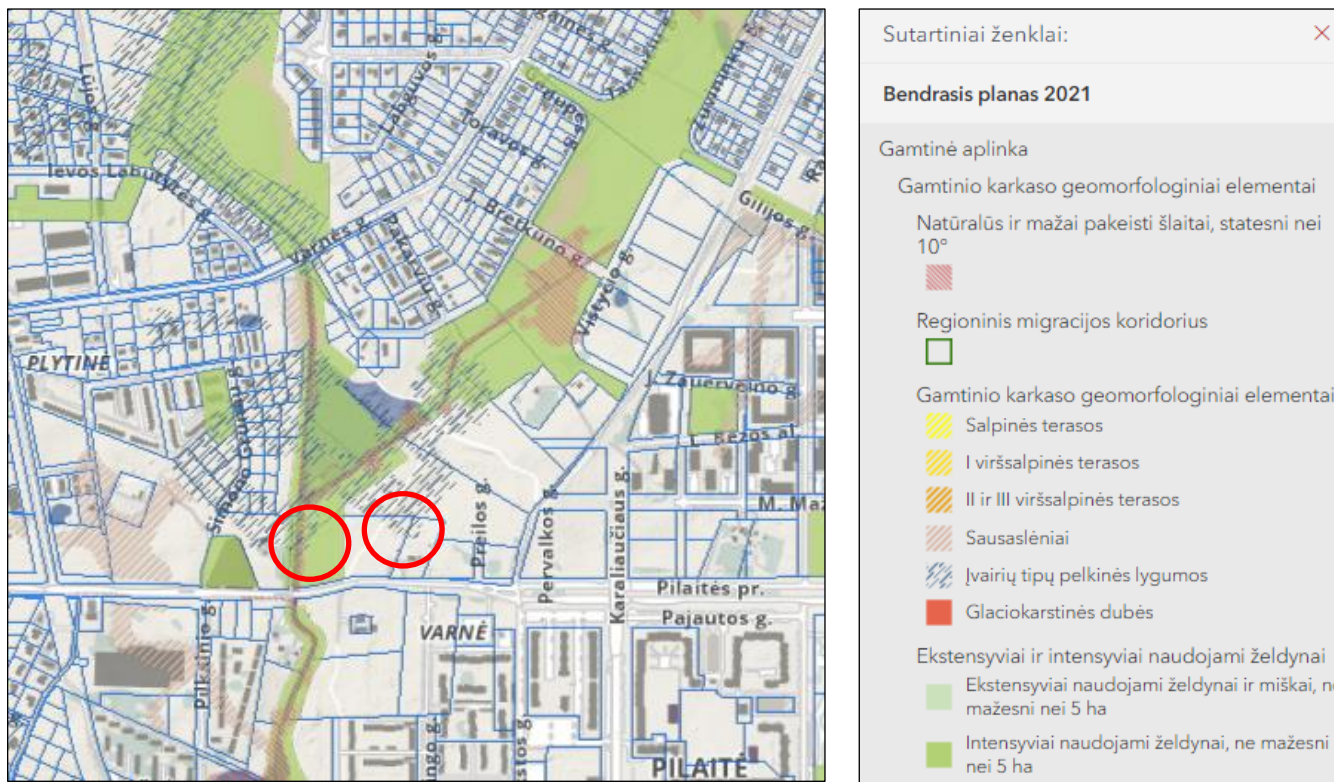
**8 pav.** Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso schema. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

Koreguojamos teritorijos dalyje gamtinį karkasą sudaro geomorfologiniai elementai (žr. 4.pav.), kurių apsaugą apibrėžia tekstiniai bendrojo plano reglamentai:

- ekstensyviai ir intensyviai naudojami želdynai;
- įvairių tipų pelkinės lygumos;
- natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°.

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 13 iš 20</p> |
|--|---|



9 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Remiantis bendrojo plano Geomorfologinio gamtinio karkaso elementų brėžiniu, planuojamai teritorijai taikomo bendrojo plano tekstiniai reglamentai, apibrėžiantys gamtinio karkaso geomorfologinių elementų tvarkymo reikalavimus:

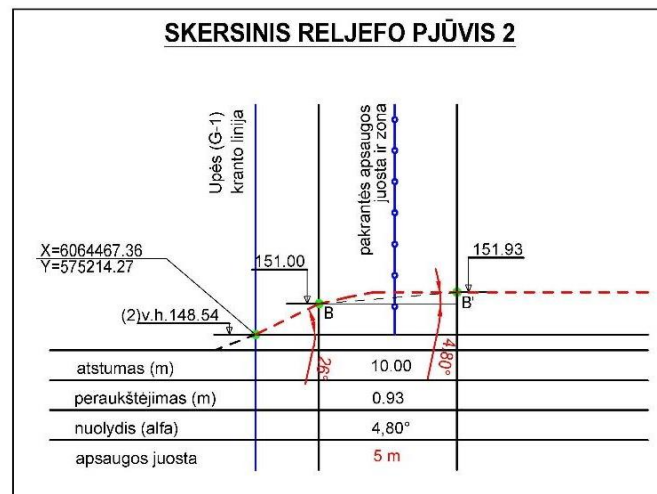
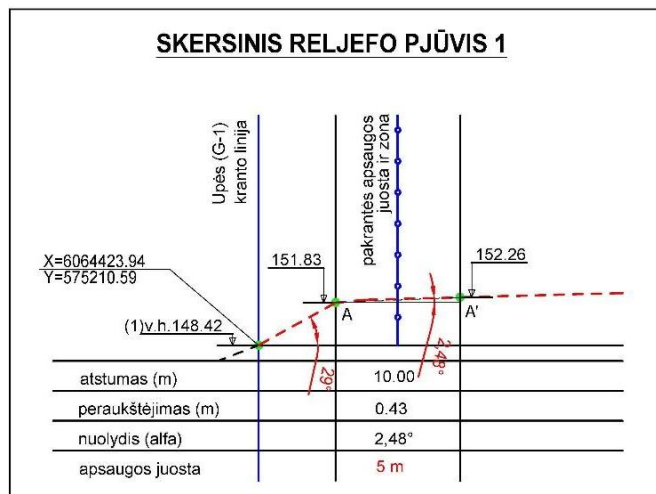
- **33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.** Detaliojo plano sprendiniai atitinka keliamus reikalavimus: šlaituose bei jų viršutinių ir apatinių paribių juostose koncentruojami priklausomieji želdynai, pastatų statybos zona numatoma toliau nei 50 m atstumu nuo šlaito viršutinės briaunos.
- **37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.** Pagrindinis tekstinio reglamento reikalavimas: „Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą.“ Bendrajame plane pažymėta pelkinės lygumos fragmentas papuola į planuojamo sklypo šiaurės rytinio kampo dalį, kurioje numatoma pastatų statybos zona. Atsižvelgiant į tekstinį reikalavimą Nr. 37, buvo atliktas pelkių ekosistemos vertinimas ir patikslinta pelkinių lygumų riba, sutapdinant ją su planuojamo žemės sklypo riba.

#### Vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta ir zona

Sklypas vakarinėje pusėje ribojasi su Varnės upe, kurios identifikavimo kodas Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė (UETK) – 12010482. Nustačius, kad pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydis/polinkio kampas yra nuo 0 iki 5 laipsnių (žr.5 pav.), vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 5.1.1., 5.1.2. punktais, nustatoma jog apsaugos juostos išorinė riba nuo kranto/šlaito linijos **yra nutolusi per 5 m.**

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastrė Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 14 iš 20</p> |
|--|---|

Miško žemėje prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas mažesnis kaip 50 ha, miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių, taip pat rekultivuotų į vandens telkinius karjerų – Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui.



**10 pav.** Skersiniai reljefo pjūviai

### Sklypo želdynai

Sklype saugomų gamtos ar kultūros paveldo objektų nėra. Sklypas nepatenka į valstybinio miško teritoriją.

Vakariniėje sklypo teritorijoje numatoma formuoti viešą ažuolyno parką. Parko projektas bus rengiamas atskiru projektu vadovaujantis 2018 . rugsėjo 4 d. Nr. 30- 2934/18(2.1.1E-TD2) įsakymu patvirtintu „Atskirųjų želdynų projektų, rengiamų Savivaldybės ir valstybinės žemės sklypuose, viešinimo tvarkos aprašu“. Likusios sklypo dalies apželdinimas bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendroju planu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, planuojamoje komercinės paskirties objektų teritorijos dalyje nustatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų norma.

Rengiant Prekybos paskirties pastato, Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projektą buvo atliktas esamų medžių vertinimas. Sklype esantys želdiniai yra menkaverčiai brūzgynai, trys 11-15 cm skersmens pušys, du 12 -17 cm skersmens beržai ir 15 cm skersmens alksnis. Dėl planuojamų statybų numatoma iškirsti arba persodinti pietrytinėje planuojamos teritorijos dalyje esančius (nesaugotinus) gluosnį (skersmuo - 13 cm), beržą (skersmuo - 15 cm) ir pušį (skersmuo - 15 cm). Bendroju atveju medžių kirtimas sprendžiamas statybos projekto etape prieš tai atlikus želdinių būklės vertinimą. Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 patvirtintus Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo reikalavimus.

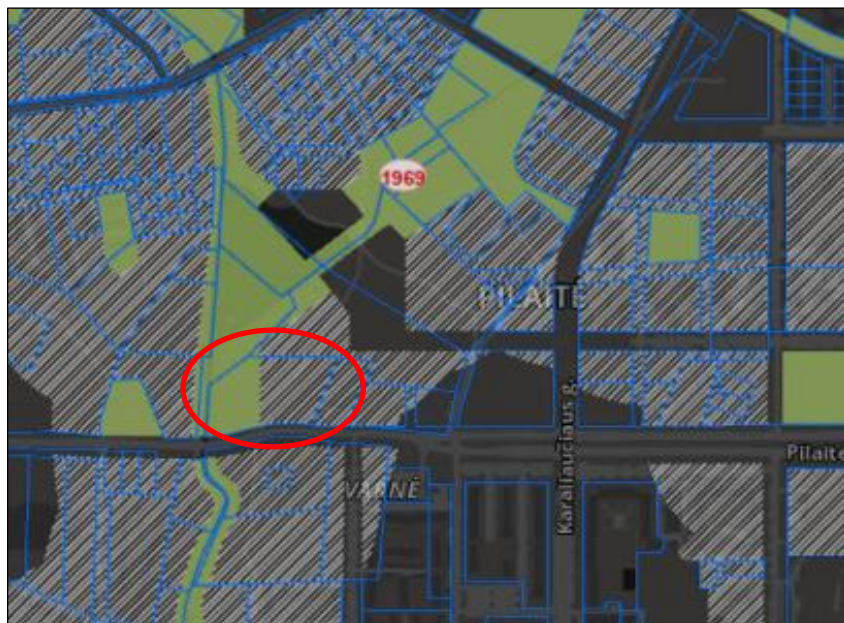
Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (toliau - Aprašas), patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, planuojamam sklypui bei atskiroms jo dalims nustatyta priklausomųjų želdynų procentinė norma. Visoje bendro naudojimo sklypo dalyje (sklypo dalyje Nr. 1.3) pastatų ar stogą turinčių statinių statyba nenumatoma, tačiau gali būti įrengti pėsčiųjų takai, ar kiti horizontalieji plokštieji statiniai. Vadovaujantis Aprašu, bendro naudojimo teritorijos sklypo dalyje Nr. 1.3 nustatoma ne mažesnė nei 15 proc. priklausomųjų






|   |                            |
|---|----------------------------|
| Objektas:   | Aiškinamasis raštas        |
| Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Sprendinių konkretizavimas |
|   | Psl. 15 iš 20              |

želdynų norma, planuojamoje komercinės paskirties objektų teritorijos dalyje Nr. 1.1 nustatoma ne mažesnė nei 10 proc. priklausomųjų želdynų norma. Apskaičiuota bendra sklypo priklausomųjų želdynų ploto procentinė dalis nuo sklypo ploto – 11 proc. (skaičiavimo formulė pateikta sklypo naudojimo ir užstatymo reglamentų lentelėje, 4 puslapis).

### Miesto želdynai

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į didelio ir vidutinio užstatymo intensyvumo zoną bei į intensyviai naudojamų želdynų zoną. Artimiausio želdyno pasiekiamumas ne toliau nei 200 m. Planuojamas sklypas patenka į 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (žr. 6 pav.).



| Bendrasis planas 2021   |  |
|---|--|
| Papildomi duomenys  |  |
| RC registruoti sklypai iki 2018-11-01   |   |
| Gamtinė aplinka   |  |
| Žaliųjų plotų apkrova ir pasiekiamumo zona (200 - 300 m)  |   |
| Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona (200 m)   |   |
| Ekstensyviai ir intensyviai naudojami želdynai  |  |
| Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai, ne mažesni nei 5 ha  |   |
| Intensyviai naudojami želdynai, ne mažesni nei 5 ha   |  |
| Žaliųjų plotų apkrova, atitinkanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais (8 kv.m/gyv.) normą (žalios spalvos indeksas), arba parodant šios normos viršijimą (raudonos spalvos indeksas) |  |

**11 pav.** Bendrojo plano ištrauka. Gamtinė aplinka. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

### Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai

Inžinerinis aprūpinimas yra suprojektuotas koreguojamame detalajame plane. Nauji vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant techninį projektą, nesant galimybei prisijungti prie miesto centralizuotų tinklų, projektuojami vietiniai vandens tiekimo ir nuotekų valymo įrenginiai.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje ar greta jos nėra Vilniaus miesto centralizuotų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų, po valymo valytinos paviršinės nuotekos, atlikus valymo kokybės kontrolę, kartu su nevalytinomis paviršinėmis nuotekomis nuo pastato stogo bus nuvedamos į planuojamoje teritorijoje projektuojamas paviršinių nuotekų infiltracinių kasečių zonas, kur infiltracinių kasečių pagalba švarios paviršinės (lietaus ir sniego tirpimo) nuotekos bus sugerdinamos (infiltruojamos) į gruntą. Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švartų paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Objektas:   | Aiškinamasis raštas        |
| Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Sprendinių konkretizavimas |
|   | Psl. 16 iš 20              |

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7<sup>1</sup>.Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus, prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 papunkčius atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo 7.1 ir 7.2 papunkčiuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

### Komunalinės ir antrinės žaliavos

Komunalinės atliekos bus tvarkomos pagal sutartį su atliekų tvarkytojais Atliekų surinkimo aikštelių vietos turi būti konkretizuojamos techninio projekto stadijoje, išlaikant normatyvinius reikalavimus atliekų konteinerių įrengimui. Susidarančias atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Statybų metu susidariusių atliekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų, vadovaujantis statybos atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

### Šilumos tinklai

Koreguojamo detaliojo plano (nagrinėjamoje teritorijoje) inžineriniai sprendiniai nekeičiami. Pagal koreguojamo detaliojo plano sprendinius, Užsakovo/statytojo pageidavimu individualiems gyvenamiesiems namams ir komercinei statybai šioje zonoje numatomi dvi energijos rūšys – dujos ir elektra.

## **SVEIKATOS APSAUGA**

### Pastatų apšvietimo reikalavimai

Planuojama teritorija yra kol kas neužstatytoje vietovėje, todėl neigiamos įtakos natūraliam apšvietimui neturės. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

### Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos zonas: planuojama reglamentinė zona 1.1, kurioje numatoma pastatų statyba, yra nutolusi nuo Varnės kapinių apie 140 metrų. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

### Susisiekimo infrastruktūros objektai

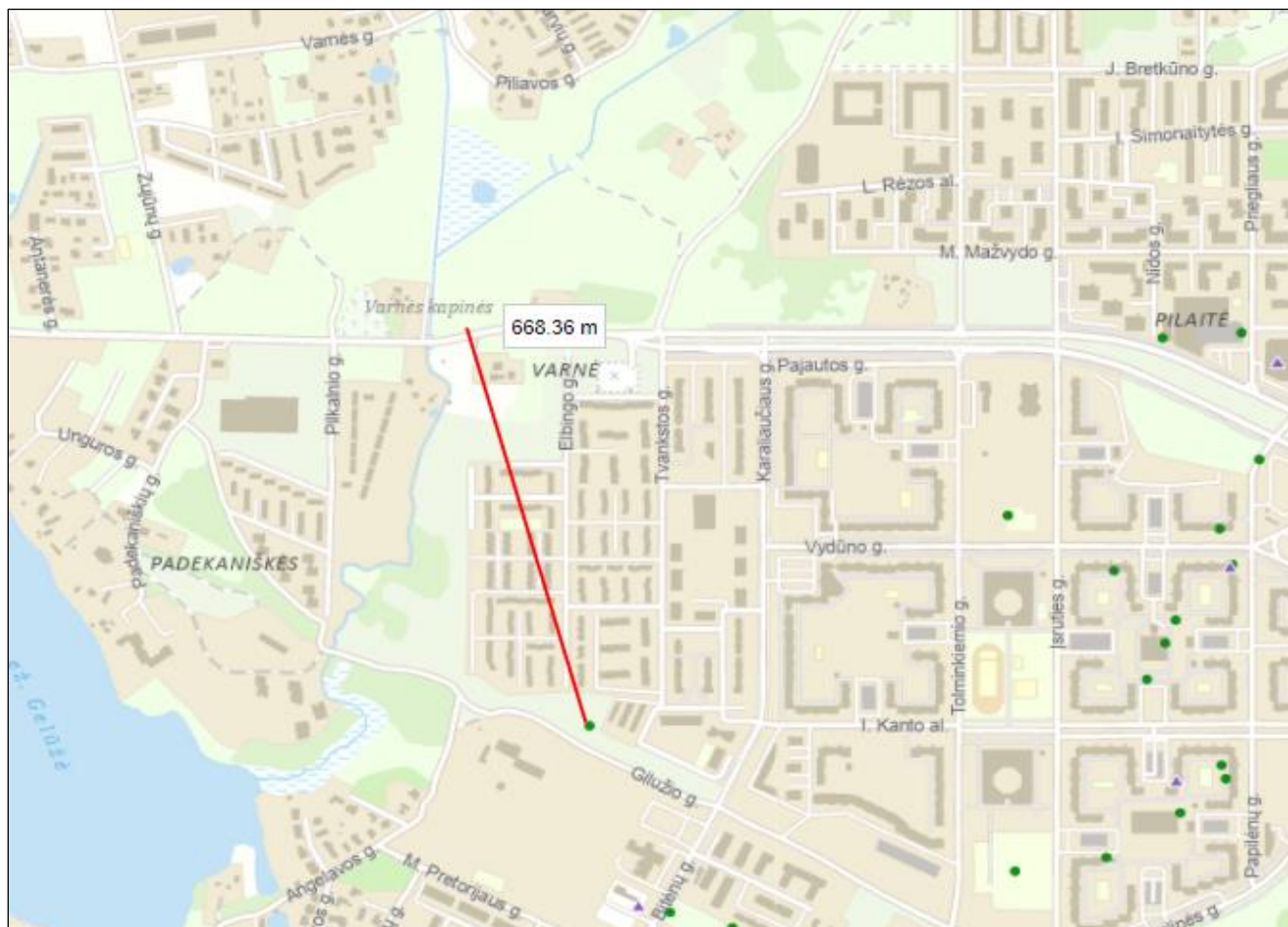
Techninio projekto stadijoje projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

### Radiotechninių objektų poveikis

Besiribojančiuose su planuojamu žemės sklypu sklypuose nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-03-02 d. įsakymu Nr. V-199 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 80:2015. Atstumas tarp planuojamo sklypo ir artimiausio radiotechninio objekto yra ~670 m (žr. 7 pav.). Tarp planuojamo žemės sklypo ir artimiausių radiotechninių objektų yra įsiterpęs blokuotų gyvenamųjų namų kvartalas, komercinis objektas. Kadangi

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastru Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 17 iš 20</p> |
|--|---|

radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo elektromagnetinės spinduliuotės skleidžiamos radiotechninių objektų stebėseną, kad būtų užtikrinti HN 80:2015 nustatyti reikalavimai, o tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršija normines, radiotechninio objekto operatorius įpareigojamas imtis priemonių elektromagnetinio lauko verčių sumažinimui iki norminio, kad greta esančioje gyvenamoje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų reikalavimus nustatytus higienos norma HN 80:2015.



**12 pav.** Elektromagnetinio lauko energijos srauto tankio matavimų duomenys (žemėlapis). Šaltinis: [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)

### Geriamojo vandens teikimas

Centralizuotas geriamojo vandens aprūpinimas yra suprojektuotas koreguojamame detalajame plane, todėl sprendiniai nekoreguojami/nekeičiami. Koreguojamojo detaliojo plano sprendiniai nėra įgyvendinti. Remiantis Prekybos paskirties pastato, Pilaiteš pr. 65, Vilnius, statybos projekto sprendiniais, numatoma vandens tiekimui projektuoti artezinį gręžinį su galimybe vėliau persijungti į centralizuotus tinklus.

### Lietaus nuotekų tinklai

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje ar greta jos nėra Vilniaus miesto centralizuotų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų, po valymo valytinos paviršinės nuotekos, atlikus valymo kokybės kontrolę, kartu su nevalytinomis paviršinėmis nuotekomis nuo pastato stogo bus nuvedamos į planuojamoje teritorijoje projektuojamas paviršinių nuotekų infiltracinių kasečių zonas, kur infiltracinių kasečių pagalba švarios paviršinės (lietaus ir sniego tirpsmo) nuotekos bus sugerdinamos (infiltruojamos) į gruntą.

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaiteš teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaiteš pr. 65 (kadastru Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 18 iš 20</p> |
|--|---|

### Buitinių nuotekų tinklai

Koreguojamo detaliojo plano (nagrinėjamoje teritorijoje) inžineriniai sprendiniai nekeičiami, lieka galiojantys sprendiniai, kurie bus detalizuoti rengiant atitinkamų dalių techninius projektus. Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant techninį projektą, nesant galimybei prisijungti prie miesto centralizuotų tinklų, projektuojami vietiniai vandens tiekimo ir nuotekų valymo įrenginiai.

### Transporto srautų bei planuojamos ūkinės veiklos poveikis

Aplinkinių gatvių autotransporto skleidžiamas triukšmas ir teršalai jų sklaidos zonoje turi esminę įtaką oro kokybei ir aplinkos triukšmingumui. Remiantis Projektu, planuojamoje teritorijoje planuojama statyti prekybos paskirties pastatą. Sklype numatomos 86 lengvųjų automobilių stovėjimo vietos. Iniciatoriaus ( UAB) užsakymu UAB „Ekosistema“ 2021 m. atliko triukšmo ir oro taršos skaičiavimus, pagal kuriuos buvo nustatyta, kad PŪV neturės reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo aspektu bei labai nežymiai įtakos esamą foninį triukšmo lygį objekto teritorijos gretimybėje. Dėl planuojamos ūkinės veiklos, bendrame aplinkinių gatvių kontekste didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio gyvenamajai zonai neturės. Detalesnė informacija yra priede **PŪV atranka\_Triukšmo ir oro taršos dalys\_PC Pilaiteis pr 65.**

## **GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI**

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjama:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymą.

### Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis. Projektuojant visuomeninės paskirties pastatą privažiuojimas turi būti numatomas iš vienos pastato pusės.

### Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 15 metrų atstumas. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausios pastatų yra apie 10 metrų.

Bendruoju atveju detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2020-05-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

|  |  |
|--|--|
| Objektas:<br>Pilaiteis teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaiteis pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu. | Aiškinamasis raštas<br>Sprendinių konkretizavimas<br>Psl. 19 iš 20 |
|--|--|

Planuojamoje teritorijoje numatomas prekybos pastatas pagal funkcinę grupę priskiriamas pagrindinei P2.3 grupei – prekybos pastatai. Projektuojamas pastatas, atsižvelgiant į jo tūrinius planinius sprendinius, yra priskiriamas III atsparumo ugniai laipsniui.

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia PGT komanda yra R. Jankausko g. 17 Vilniuje, nutolusi 4,70 km. atstumu, atvykimo greitis ~40 km/val. (remiantis Ekstremalių situacijų ir incidentų likvidavimo planų sudarymo instrukcija), tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai vyks  $(4,70/40) \cdot 60 = 7,05$  min. Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3,67 min.), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), gaisras bus pradėtas lokalizuoti 14 minutę.

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Numatomo pastato gaisrui iš išorės gesinti reikalingas 15 l/s vandens kiekis, gaisrų gesinimo trukmė - 3 val.

Gaisrų gesinimui iš išorės reikalingas 162 m<sup>3</sup> vandens kiekis. Statinio statybos projekte bus projektuojami du rezervuarai kurių kiekvieno tūris ne mažesnis kaip pusę reikiamo kiekio 81 m<sup>3</sup>. Projektuojant rezervuarus turi būti įvertintas galimas jų vandens išgaravimas ar įšalas.

Numatomas vandens paėmimas iš vandens paėmimo šulinio kuriame stovinčio vandens tūris turi būti 3-5 m<sup>3</sup>. Jungiamajame vamzdyne, prieš vandens šulinį, atskirame šulinyje turi būti įrengta sklendė su uždarymo įrenginiu įrengtu po liuko dangčiu. Paėmimo vietoje užtikrinama 12 x 12 m apsisukimo aikštelė.

Prie vandens paėmimo vietos įrengiamos fluorescencinės arba nakties metu apšviestos rodyklės, ant kurių nurodoma, kad galimas automobilių privažiavimo skaičius.

Vandens paėmimo vieta nuo projektuojamo pastato artimiausio taško gali būti nutolusi ne mažesniu kaip 30 m atstumu, o nuo projektuojamo pastato tolimiausio taško yra nutolusi ne didesniu kaip 200 m atstumu matuojant ugniagesių tiesiama vandens linija.

Vandens rezervuarai po gaisro bus užpildomi nuo gręžinio ir atvežamas autocisternomis per ne ilgesnį kaip 24 val. laikotarpį.

|  |   |
|--|---|
| <p>Objektas:<br/>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p> | <p>Aiškinamasis raštas<br/>Sprendinių konkretizavimas<br/>Psl. 20 iš 20</p> |
|--|---|