

PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE ŠARKUVOS G. 1 (KADASTRO NR. 0101/0167:0168) IR SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:0165) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo pagrindas: 2025-04-14 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo koreguoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius sklype Šarkuvos g. 1 (kadastro Nr. 0101/0167:0168) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0167:0165) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-917/25.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai: sujungti sklypus ir padalinti, patikslinti ribą tarp planuojamų sklypų ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Iniciatorių tikslas – pertvarkyti (perdalinti) bendrą tarpusavio žemės sklypų ribą, dėl statomo pastato sklype Šarkuvos g. 1, išlendančio į sklypą kad. Nr. 0101/0167:0165.

Papildomi planavimo uždaviniai: detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, numatyti priemones esamų želdynų apsaugai ir naudojimui; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas; siūlomas pastatų išdėstymas.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

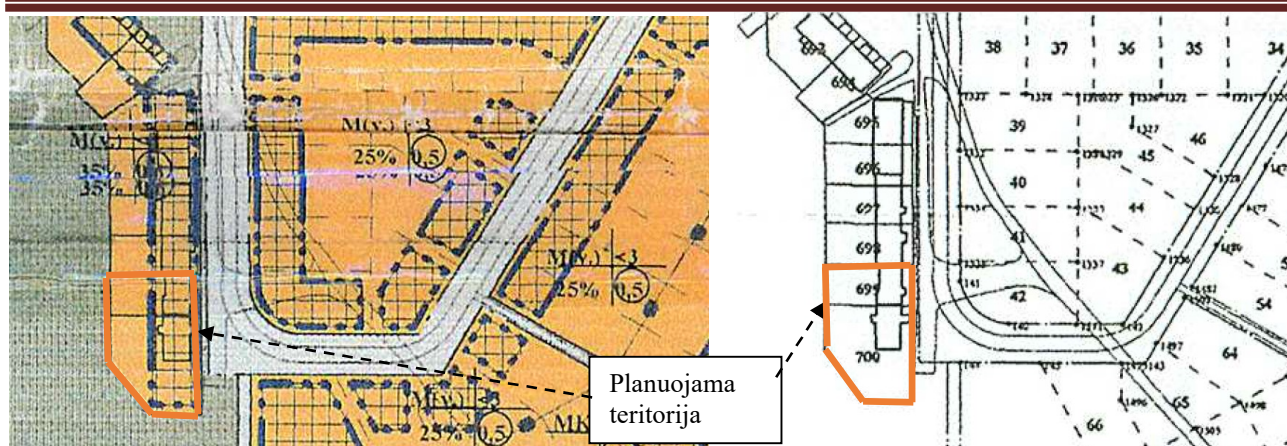
1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35782179, 2025-05-23;
2. AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35447617, 2025-05-19;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35926259, 2025-05-26;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35704257, 2025-05-22.
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35370412, 2025-05-16.
6. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35296859, 2025-05-15.
7. AB „Miesto gijos“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35445446, 2025-05-19.
8. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35479490, 2025-05-20.
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35793644, 2025-05-23.
10. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40559028, 2025-08-26.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) 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.

Koncepcija: nerengiama.

Koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-01 Vilniaus miesto tarybos sprendimu „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 528 sprendiniai sklypuose Nr. 699 ir 700.



Ištrauka iš detaliojo plano brėžinių

Patvirtintu detalioju planu nustatyti reglamentai:

20	Sklypai mažaaukštei vienbutei gyvenamajai statybai	M(v.)	155-157; 163-165; 174-179; 682-691; 694-699	16011	579	28	sklypus) Suporintiems ar blokuotiems individualiems gyvenamiesiems namams statyti
21	Sklypai	M(v.)	155-157; 163-165; 174-179; 682-691; 694-699	16011	579	28	sklypus)
18	Sklypai mažaaukštei vienbutei gyvenamajai statybai	M(v.)	1-28; 32-54; 64-66; 75-86; 88-95; 99; 107; 108; 115; 117-119; 151-154; 166-169; 180; 181; 186-189; 198-222; 230-243; 681; 692; 693; 700; 701	139583	1004	39	Atskiriems arba suporintiems individualiems gyvenamiesiems namams statyti

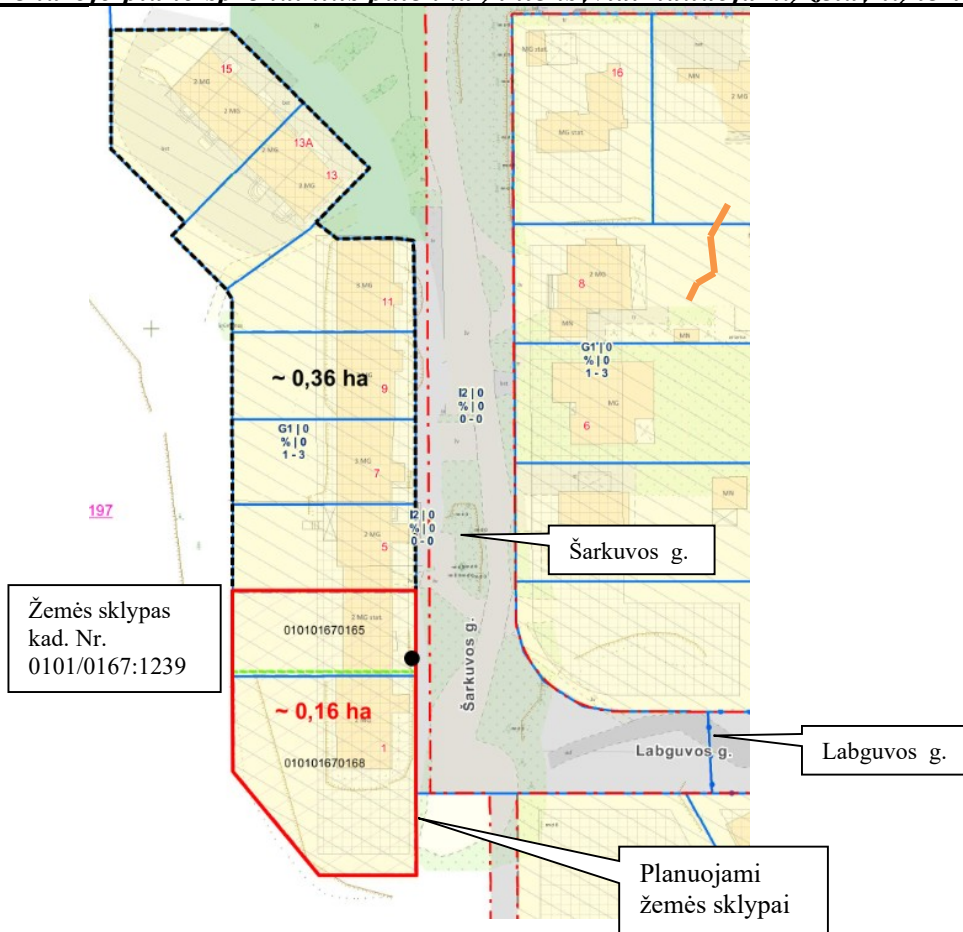
Detaliojo plano koregavimu, planuojamą teritoriją sudaro du registruoti žemės sklypai:

1. Kad. Nr. 0101/0167:168, unikalus Nr. 0101-0086-0088 (registro Nr. 1/7986, 1995-11-16). Sklypo adresas – Vilnius, Šarkuvos g. 1. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas – 0,1098 ha. Žemės sklypas priklauso fiziniam asmeniui. Įregistruotų daiktinių teisių: nėra. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) (0,0001 ha); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) (0,0001 ha). Sklype pastatytas gyvenamasis namas, kuris Nekilnojamojo turto registre neregistruotas. Išduotas statybos leidimas statyti dviejų butų gyvenamąjį namą (VMS registro Nr. CP-01-160613-02761)
2. Kad. Nr. 0101/0167:165, unikalus Nr. 0101-0086-0099 (registro Nr. 1/11300, 1994-09-26). Sklypo adresas – Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas – 0,0534 ha. Žemės sklypas priklauso fiziniams asmenims. Įregistruotų daiktinių teisių: nėra. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių jوتيekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) (0,0001 ha). Žemės sklype yra statomas gyvenamasis namas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, detalijų planų objektai yra esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai. **Kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

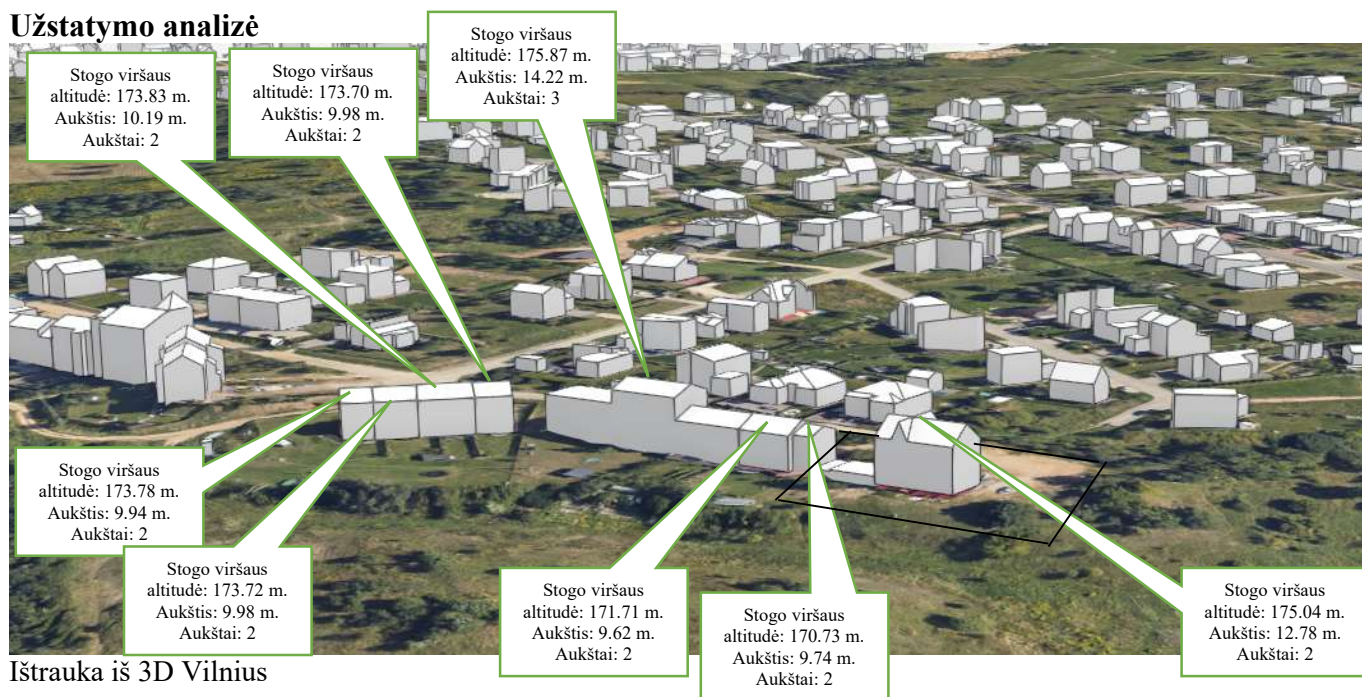
Detaliojo plano koregavimu, nagrinėjamą teritoriją sudaro 8 žemės sklypai, iš kurių 2 sklypai yra plauojami. Nagrinėjama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su Šarkuvos gatve, pietinėje ir vakarinėje

pusėse su žemės ūkio paskirties sklypu kadastro Nr. 0101/0167:1239, kurio didžioji dalis pagal Bendrojo plano sprendinius patenka į intensyviai naudojamų želdynų teritoriją.

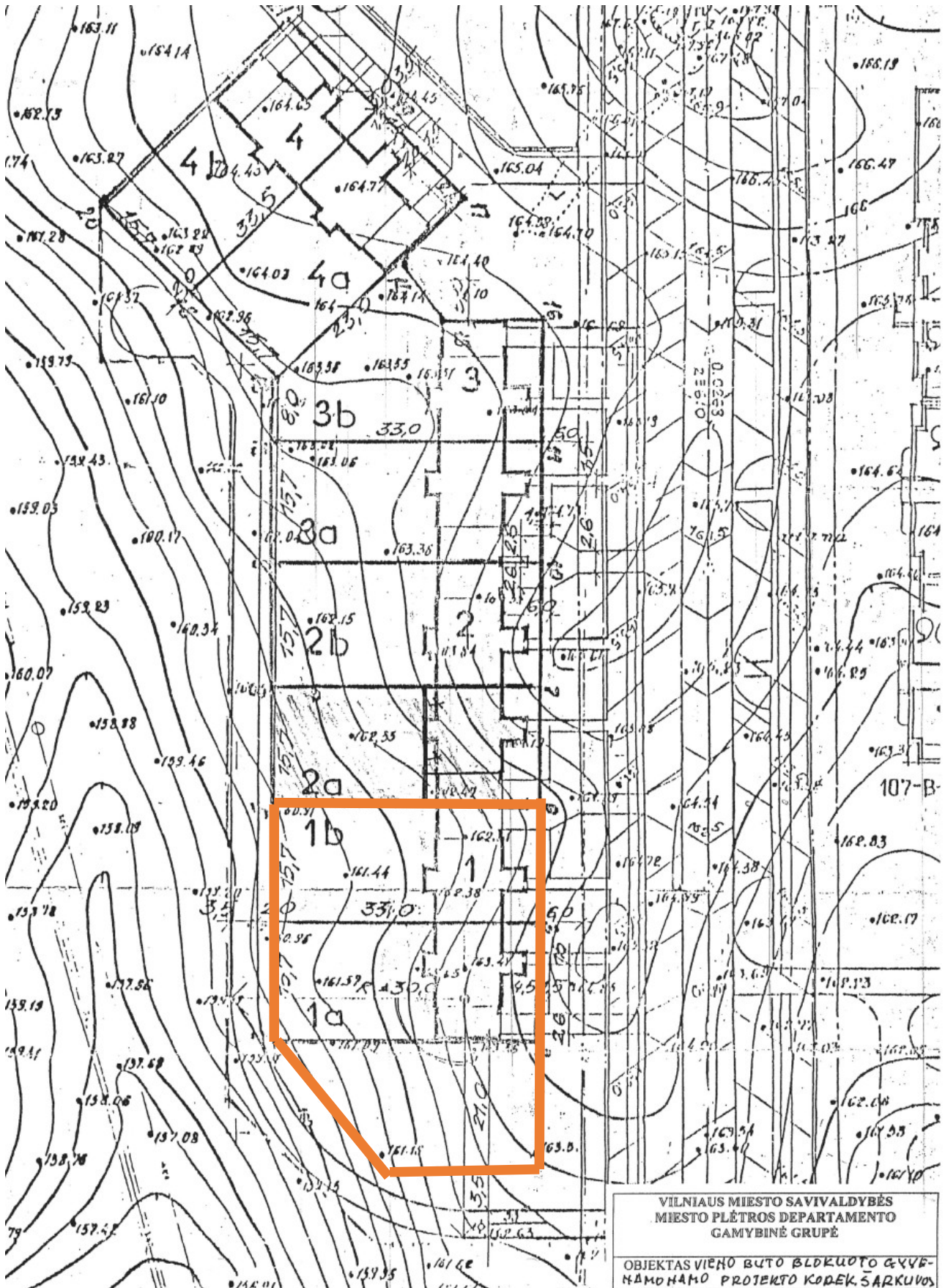


Visi sklypai nagrinėjamoje teritorijoje yra užstatyti/ užstatomi. Pastatų aukštis svyruoja nuo 2 iki 3 aukštų, nuo 9,62 m iki 14,22 m aukštingumo. Vyrauja vienbutis/ dvibutis blokuotas užstatymas. Yra išlaikyti funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis.

Užstatymo analizė



Suplanuota Šarkuvos gatvės išklotinė





**Dvibutis gyvenamasis namas. Šarkuvos g., skl. kad. Nr. 0101/0167:168, Vilniuje.
Statybos projektas**

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
sklypo plotas	m ²	1098	
sklypo užstatymo intensyvumas	-	0,39	
sklypo užstatymo tankumas	%	21,63	
II. PASTATAI			
Dvibutis gyvenamasis namas (7.2.)			
Bendras plotas	m ²	566,61	
Naudingas plotas	m ²	413,72	
Pastato tūris	m ³	2575	
Aukštų skaičius	vnt.	2+m	
Pastato aukštis	m	12,90	
Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	2	
1 kambario	vnt.	-	
2 ir daugiau kambarių	vnt.	2	
Energinio naudingumo klasė		B	
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	

Ištrauka iš dvibučio gyvenamojo namo Šarkuvos g. kad. Nr. 0101/0167:168 statybos projekto bendrųjų statinio rodiklių

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai: nekeičiant žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdų, sujungiami sklypai ir padalinami, patikslinant ribą tarp planuojamų sklypų ir nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, atsižvelgiant į esamą urbanistinį kontekstą - teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – ;
numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%;

numatomas užstatymo intensyvumas – 0,4;

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 2 aukštai + mansarda (12,00 m);

žemės sklypo plotas - 505 m²,

Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Užstatymo tipas – sodybinis;

Galimos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – ;

- numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
- numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
- numatomas sklypo užstatymo tankis – 28%;
- numatomas užstatymo intensyvumas – 0,4;
- numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 2 aukštai + mansarda (12,90 m);
- žemės sklypo plotas - 1127 m²,
- Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
- Užstatymo tipas – sodybinis;
- Galimos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

*Atsižvelgiant į esamą nagrinėjamos teritorijos kontekstą, esamą užstatymą (statybos leidimo duomenis) bei 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ Nr. 1-972, patvirtinto bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto „Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas“ 17 punktą „**Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyta BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius**“, todėl sklypui Nr. 2, nustatomas statinių aukštingumas – 12,90 m, pagal statybos leidimą Nr. LSNS-01-161010-00441.*

Užstatymo tipas

Užstatymo tipas - sodybinis - "ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype". Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane nurodytas užstatymo tipas - "vd" atitinka "sodybinį" užstatymo tipą, pagal teritorijų planavimo normas. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Detaliuoju planu nustatomas maksimalus leistinas pastatų aukštų skaičius – 2+mansarda.

Kiti reglamentai/ Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Techninio / statybos projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.

Planuojama statinių statybos zona, statybos riba, statybos linija

Sklype Nr. 1: šiaurinėje ir pietinėje pusėse sutapatinant su sklypo ribomis, 3,00 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos, 15,61 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos, tokiu būdu išlaikant patvirtintame detalijame plane suplanuota statybos ribą nuo vakarinės sklypo ribos.

Sklype Nr. 2: šiaurinėje pusėje sutapatinant su sklypo riba, 1,24 m, 2,70 m ir 3,00 m atstumais nuo rytinės sklypo ribos (atsižvelgiant į statomo pastato kontūrus, bei techninį projektą), 15,62 m ir 15,63 m atstumais nuo vakarinės sklypo ribos, tokiu būdu išlaikant patvirtintame detalijame plane suplanuota statybos ribą nuo vakarinės sklypo ribos ir 5,00 m ir 5,11 m atstumais nuo pietinės sklypo ribos.

Statybos linija nenustatoma, nes statomi ir pastatyti pastatai, Šarkuvos g. 1, 5, 7, 9, 11 neišlaiko idealios statybos linijos. Tuo tikslu statybos zona vakarinėje pusėje mažinama, siekiant kad visi pastatai būtų rytinėje sklypų dalyje.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio nuostatomis, detalijame plane nustatomi teritorijos naudojimo ir užstatymo reglamentai, o konkretūs pastatų sprendiniai detalizuojami techninio projekto rengimo metu. Atsižvelgiant į tai, kad nustatytos statybos zonos yra nedidelio ploto ir orientuotos į sklypų rytinę dalį, detalijame plane nėra nustatomos konkrečios pastatų vietos.

Techninio / statybos projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštumą.

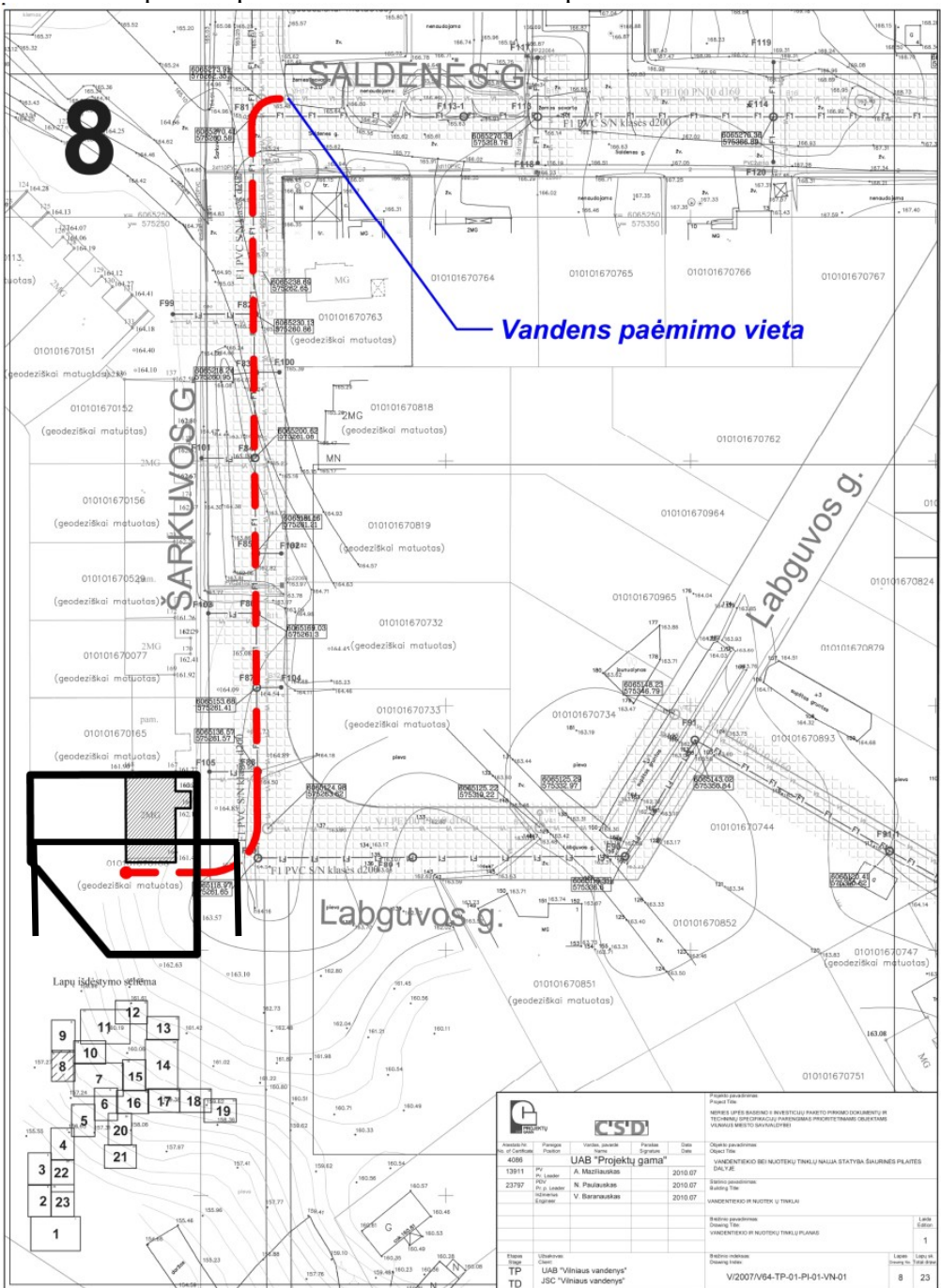
Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detalioju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 176,00 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose nustatytų reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

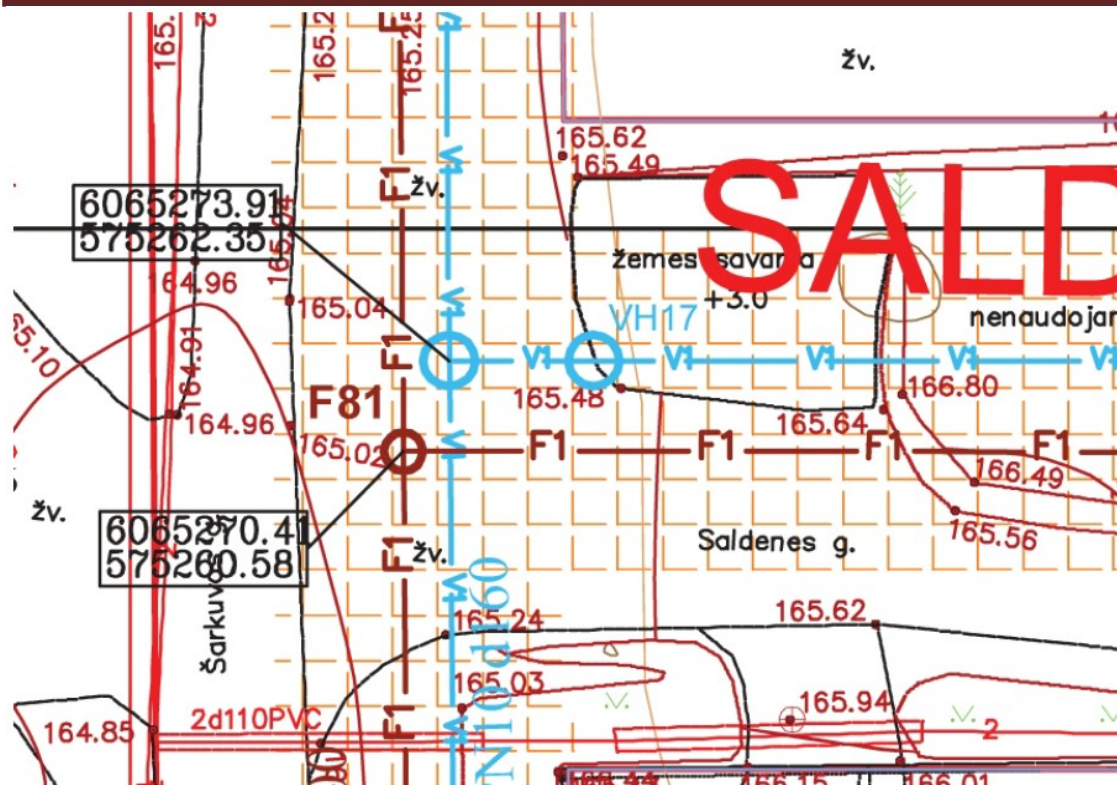
Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamuose sklypuose esamų būsimų pastatų kietos dangos Šarkuvos ir Labguvos gatvėmis.

Gaisrų gesinimas numatomas nuo anksčiau suprojektuoto gaisrinio hidranto VH17, Saldenės g. nuo tolimiausio pastato perimetro taško nutolusio apie 150 atstumu.



		Priešgaisrinė sauga Projektas Nr. of contract: 4055 Date: 2010.07	
Klientas: UAB "Vilniaus vandens" Projektas: JSC "Vilniaus vandens" TD		Objektas: Vandentiekio bei nuotekų tinklų nauja statyba saugines plokštes dalyje Darbo tipas: Vandentiekio ir nuotekų tinklų planas Data: 2010.07 Autorius: N. Paulauskas Patikrintas: V. Baranavskas Data: 2010.07 Vandentiekio ir nuotekų tinklų planas	
Laminavimas: UAB "Vilniaus vandens" Spausdinti: JSC "Vilniaus vandens" TD		Lapas: 8 Iš viso: 23 VZ/2007/64-TP-01-PI-01-VN-01	



Ištraukos iš UAB „Projektų gama“, obj. „Vandentiekio ir nuotekų tinklų statyba Šiaurinės Pilaitės dalyje“, kompl. V/2007/V64-TP

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, reikalingas vandens poreikis ir kt. turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

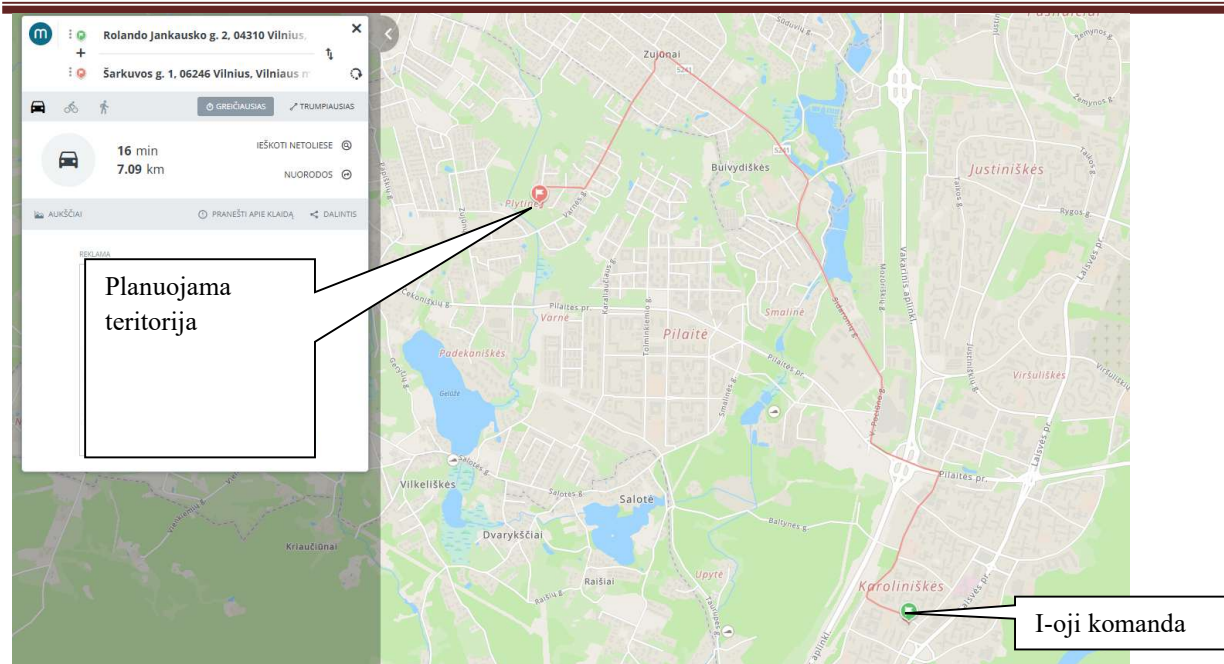
PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Tarp planuojamų sklypų statybos ribos sutapatinamos, numatant galimybę blokuoti sodybinį užstatymą. Pietinėje ir vakarinėje planuojamos teritorijos pusėse gretimoje teritorijoje pastatų nėra, rytinėje pusėje – Šarkuvos gatvė.

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Techninio projekto metu būtina gauti gretimų sklypų sutikimus dėl gaisrinio skyriaus apjungimo.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje.

Atstumas – 7,09 km, atvykimo laikas – 16 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Transportinė dalis

Šiuo metu šalia nagrinėjamos teritorijos yra dalinai išvystyta susisiekimo sistema. Planuojamo sklypo rytinėje pusėje yra žvyro, sutankintos skaldos dangos D kategorijos Šarkuvos gatvė. Šarkuvos gatvės raudonosios linijos (RL-16m) yra greta planuojamų sklypų ribų, tačiau nesiriboja. Nėra įrengtų šaligatvio ir dviračių takų. Į planuojamą sklypą Nr. 2 įvažiavimas, automobilių parkavimo vietų išdėstymas yra suplanuotas techniniu projektu, kuriam 2016-10-10 gautas leidimas statyti naują statinį (dvibučių gyvenamąjį namą) Nr. LSNS-01-161010-00441 ir parengta A laida. Į planuojamą sklypą Nr. 1 įvažiavimas yra planuojamas iš Šarkuvos gatvės.

Įvažiavimo, išvažiavimo vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo esamų sankryžų.

Automobilių parkavimas numatomas techninių / statybos projektų metu, planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Techninio / statybos 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“ 32¹ lentelę.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklavimo, Kelių horizontaliojo ženklavimo, 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“.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra įrengta dalinai: besiribojančiose gatvėse yra elektros, dujų ir ryšių tinklai. Centralizuotų vandentiekio, buitinių ir lauko nuotekų tinklų greta planuojamos teritorijos nėra. Sklypui Nr. 2, techniniu projektu, kuriam yra gautas statybą leidžiantis dokumentas yra suplanuoti vandentiekio ir nuotekų tinklų prijungimas prie anksčiau suprojektuotų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, pagal projektą UAB „Projektų gama“, obj. „Vandentiekio ir nuotekų tinklų statyba Šiaurinės Pilaitės dalyje“, kompl. V/2007/V64-TP.

Sklypas Nr. 1 taip pat numatomas pajungti nuo šių anksčiau suprojektuotų tinklų.

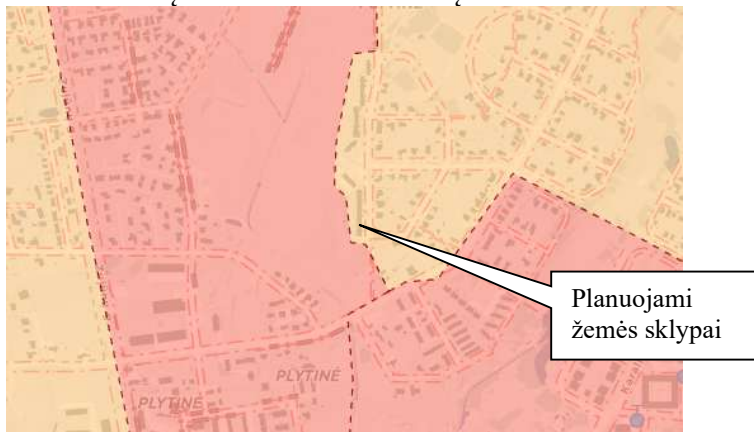
Techninio / statybos projekto ruošimui privaloma gauti UAB „Vilniaus vandenys“ prisijungimo sąlygas.

Kadangi projektuojami sklypai numatomi aprūpinti centralizuotu vandentiekiu ir buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas.

Elektra yra šalia sklypų ribos.

Ryšių tinklai kerta sklypo Nr. 1 šiaurinę dalį. Sklypas Nr. 2 turi ryšių įvadą. Ryšių tinklai išsaugojami.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną.



Ištrauka iš šilumos ūkio specialiojo plano

Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo.

Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, elektros ar naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Šildymo būdai nustatomi techninių/ statybos projektų metu.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio/ statybos projekto metu įvertinti galimybes vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracinės sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio / statybos projekto metu būtina parinkti konkrečią buitinių atliekų konteinerių vietą).

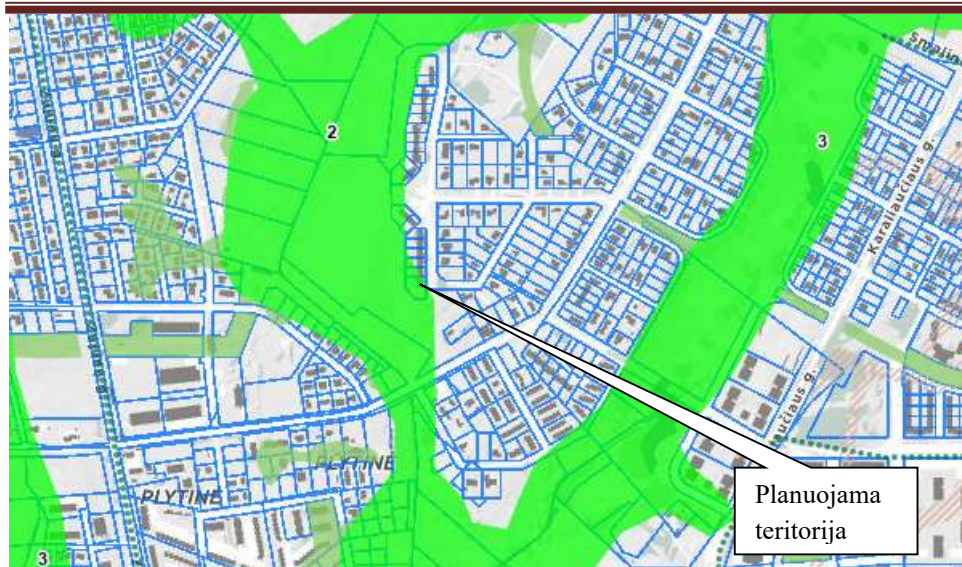
Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra kelios pušys. Planuojamoje teritorijoje esantys medžiai nepatenka į planuojamas statybos zonas, todėl neatliekamas medžių vertinimas.

Želdynų plotas numatomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas (Žin., 2007, Nr.137-5624) ir gamtinio karkaso nuostatus.

Visi projektuojami želdiniai sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Želdynai formuojami sklype pagal individualius savininko poreikius.

Planuojamų sklypų vakarinė ir pietinė dalys patenka į gamtinio karkaso teritoriją: rajoninis migracijos koridorius, vietinis vidinio stabilizavimo arealas. Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio gamtinė aplinka



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

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

Kadangi projektuojami sklypai numatomi aprūpinti centralizuotu vandentiekiu ir buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas. Vandens ir buitinių nuotekų kiekiai nustatomi techninio projekto metu.

Dirvožemio užterštumas. Esama gyvenamoji veikla nėra keičiama. Priimama, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršija Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių verčių.

Aplinkos atsparumas klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui. Planuojama teritorija pietinėje ir vakarinėje pusėje ribojasi su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu suplanuota intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona Nr. ZUJ-4-1, kuri užtikrina esamos gyvenamosios aplinkos atsparumą klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui.

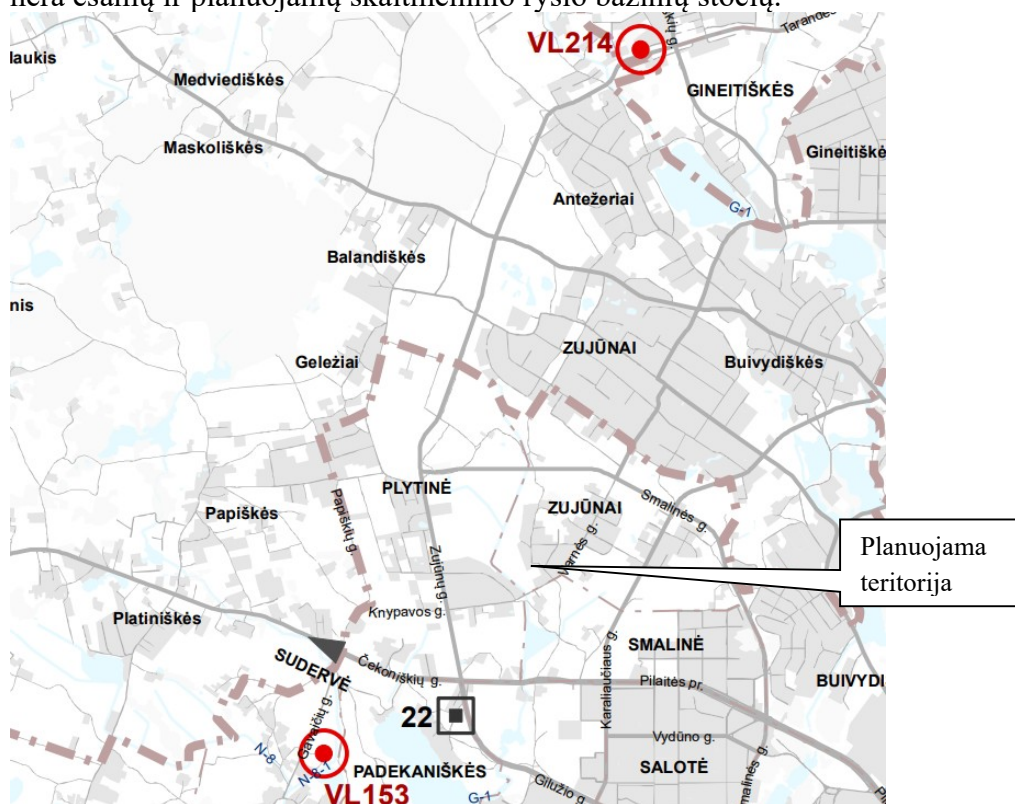
Kvapai. Planuojamoje teritorijoje ir greta, nėra veikiančių pramonės, gamybos įmonių, kurios skleistų į aplinką kvapus. Esama gyvenamoji veikla nėra keičiama. Gyvenamoji teritorija kvapų nesudaro, todėl

kvapų šaltinių galimas poveikis nėra vertinamas. Priimama, kad esama gyvenamoji aplinka atitinka Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimams.



Elektromagnetinis laukas. Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. 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“.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“, greta planuojamos teritorijos nėra esamų ir planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  15 Esamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris
-  VL139 Planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“

Susisiekimo sistema. Planuojama teritorija nėra plečiama, todėl anksčiau suplanuotai susisiekimo sistemai įtakos nebus, nedidės transporto srautai esamoje gyvenamojoje teritorijoje.

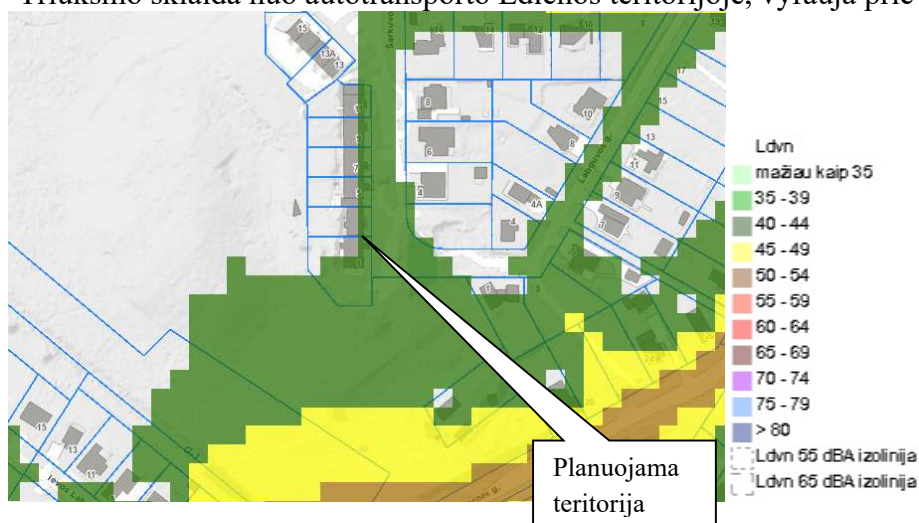
Transporto triukšmas

Esamo automobilių sukeliama triukšmo planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse analizė atlikta remiantis eismoinfo.lt interaktyvaus žemėlapiu 2021 m. duomenimis - triukšmo žemėlapiiais (ištraukos su pažymėta planuojama teritorija pateikiamos žemiau) ir 2011-06-13 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Esamas triukšmo lygis planuojamos teritorijos pietinėje dalyje visą parą artėja prie ribinių verčių, nustatytų HN 33:2011

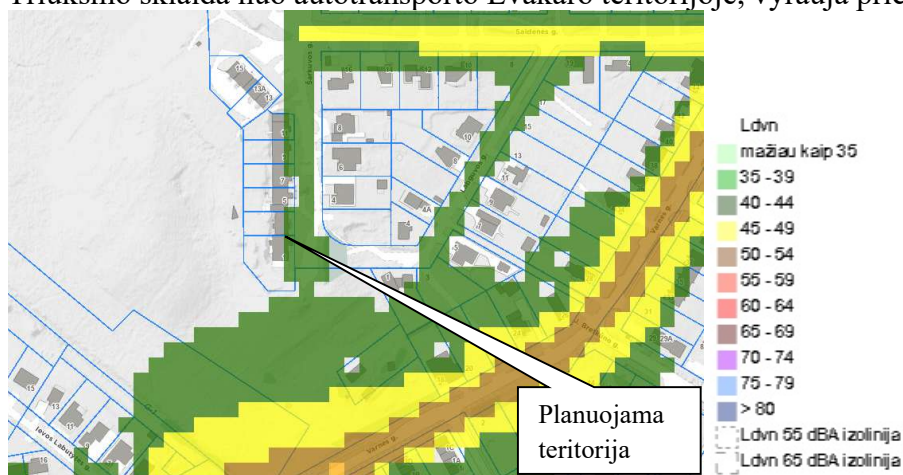
gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai. Atsižvelgiant į higienos normas, komercinės paskirties objektų teritorijoms ribinės vertės nėra nustatomos.

Žemiau pateikiamos ištraukos iš triukšmo žemėlapių su pažymėta planuojama teritorija.

Triukšmo sklaida nuo autotransporto Ldienos teritorijoje, vyrauja prie Šarkuvos gatvės 40-44 dBA:



Triukšmo sklaida nuo autotransporto Lvakaro teritorijoje, vyrauja prie Šarkuvos gatvės 40-44 dBA:

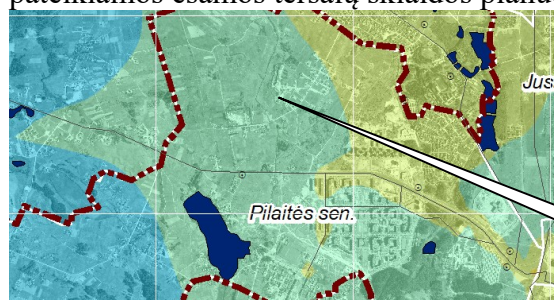


Planuojamai teritorijai, detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatyta gyvenamoji veikla, kur galimi blokuoti vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji namai. Anksčiau suplanuota teritorijos plėtra nenumatoma, neigiamas poveikis šiai teritorijai neprognozuojamas.

Įgyvendinant projektą taikomų triukšmą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas techninio / statybos projekto rengimo metu.

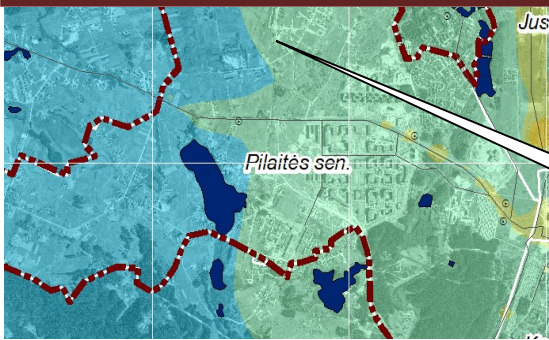
Oro tarša

Oro taršos analizė atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros 2021-08-18 pateikta informacija už 2020 m. Aplinkos oro užterštumo normos reglamentuotos 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemiau pateikiamos esamos teršalų sklaidos planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje ištraukos.



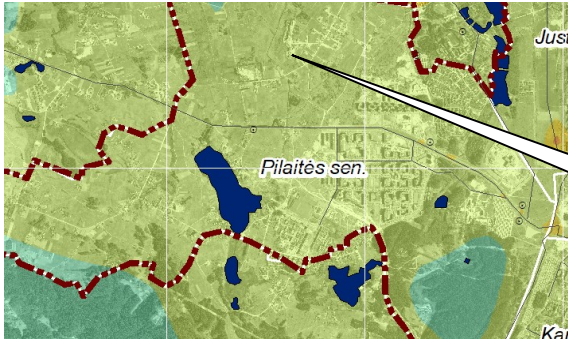
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo anglies monoksidu (CO) vertė ~ 0.24 - 0.25 mg/m³ (RV - 10 mg/m³).



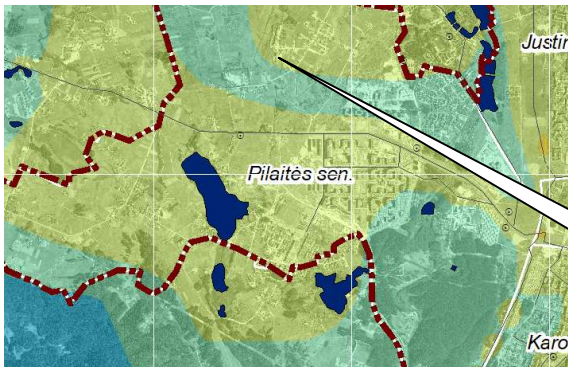
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo azoto dioksidu (NO₂) vertė ~ 11 - 13 µg/m³ (RV - 40 µg/m³).



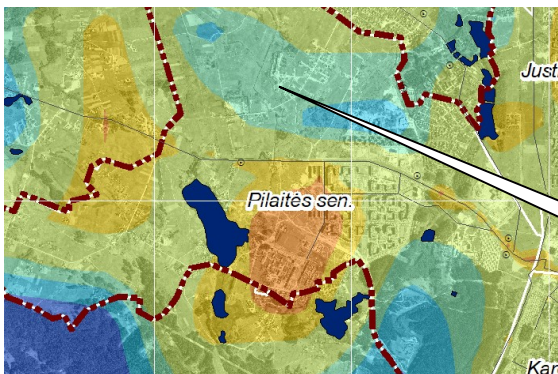
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD10) vertė ~ 19.1 - 21 µg/m³ (RV - 40 µg/m³).



Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD2,5) vertė ~ 12.1 - 13 µg/m³ (RV - 20 µg/m³).



Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo sieros dioksidu (SO₂) vertė ~ 5.6 - 6 µg/m³ (RV - 20 µg/m³).

Išvados: esami oro užterštumo koncentracijos rodikliai analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje yra mažesni už leistinas ribines vertes.

Įgyvendinant projektą taikomų taršą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas techninio / statybos projekto rengimo metu.

Plano tikslai ir sprendiniai siejami su racionali teritorijos planavimu, tai sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant žymaus neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Planuojami sklypai yra Pilaitės seniūnijoje, kurioje yra esama socialinė infrastruktūra (mokyklos, darželiai, koplyčia, parapija ir kt.), viešosios erdvės, du ežerai, riboja želdynų plotai, miškai, kas **sudaro sąlygas gyventojams puoselėti sveiką gyvenimą ir aktyvų laisvalaikį.**

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius žemės sklypai patenka į kvartalą Nr. ZUJ-4, mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. ZUJ-4-5. Galimi teritorijos naudojimo tipai – GV; GM; ZS; PA; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E. Maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,5, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3 (leistinas pastatų aukštis - 12 m). Užstatymo tipas – vd. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Įgyvendinimo prioritetas – prioritetinga plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploataavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:

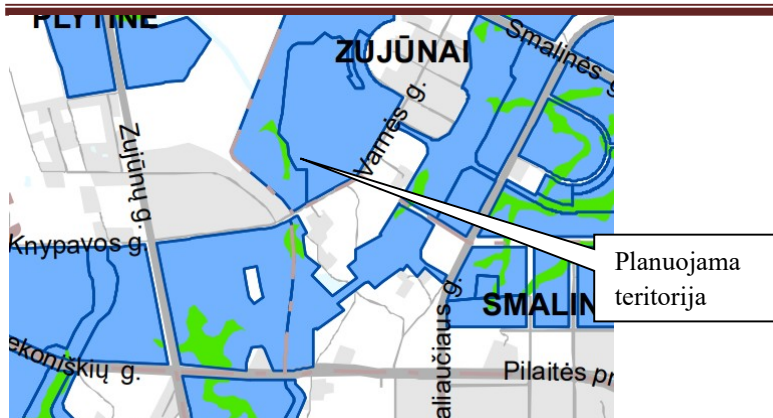
- 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

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

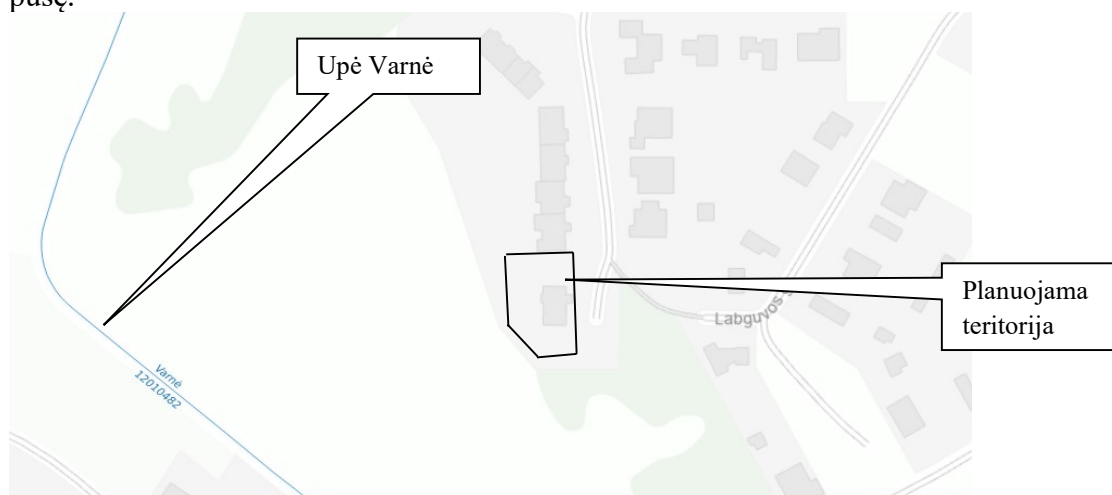


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

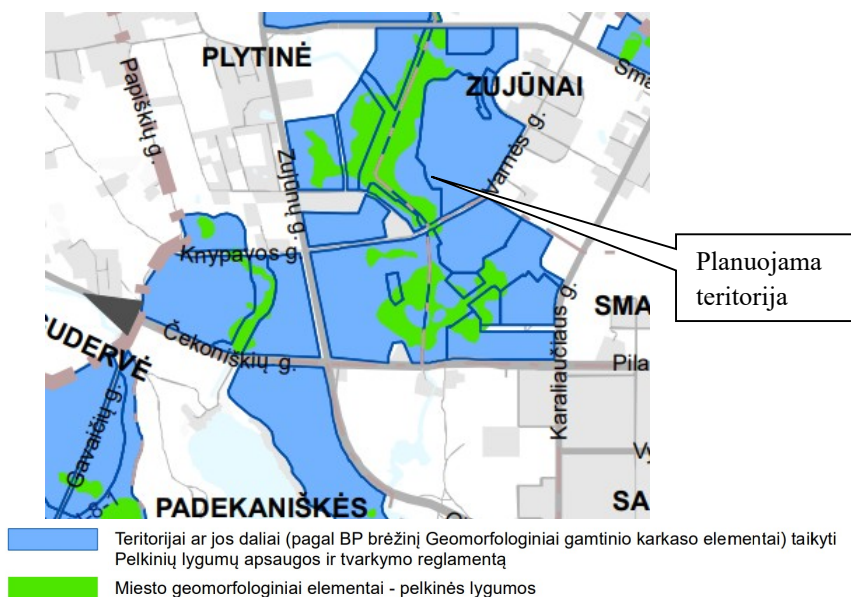
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

Vadovaujantis ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro, artimiausias vandens telkinys – upė – Varnė (identifikavimo Nr. 12010482), kuri nuo planuojamos teritorijos nutolusi > 100 m atstumu į pietvakarių pusę.



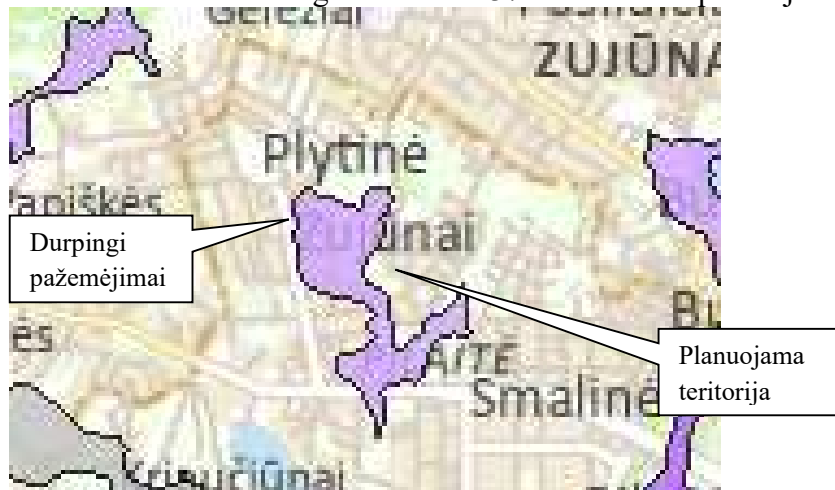
Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis

- 37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“

Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją, planuojama teritorija nepatenka į pelkių ar durpynų ribas. Todėl tekstinio reglamento Nr. 37 reikalavimai planuojamai teritorijai nėra taikomi.



Ištrauka iš Pelkių ir durpynų žemėlapis

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

1) rengiant detalų planą vadovautasi Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendrojo planu;

2) vykdomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatos). Plano sprendiniai nepablogina Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;

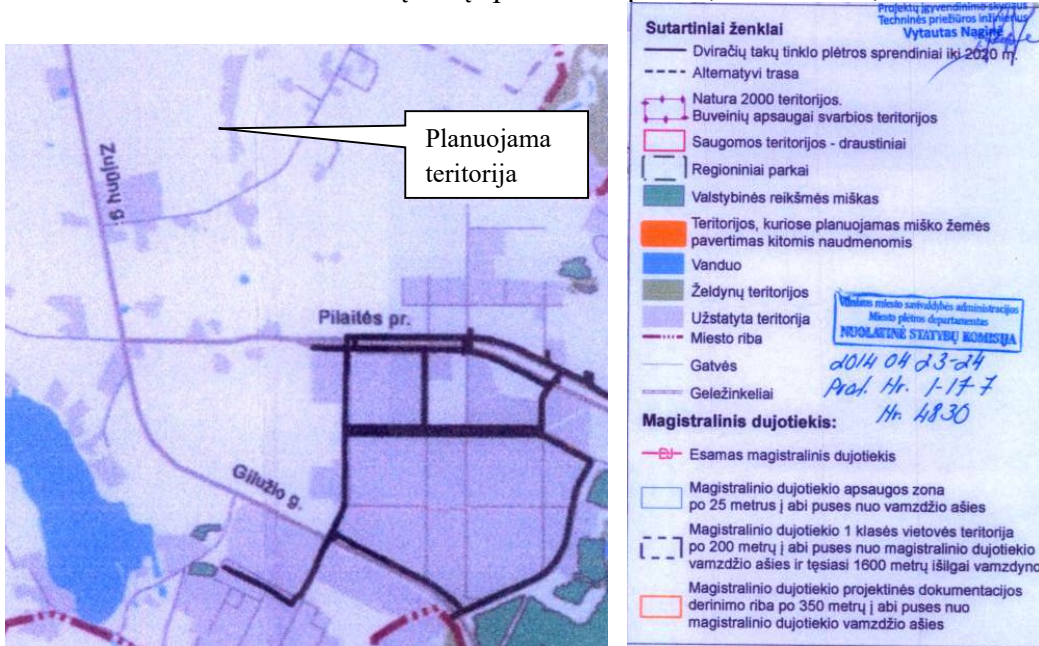
3) atsižvelgta į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas;

4) vykdomos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatos. Vėjo elektrinės planuojamoje teritorijoje nėra planuojamos.

5) planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapis patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapis ir jo būsimų pakeitimų teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, kad planuojamame sklype yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antro skirsnio 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona. Vėjo elektrinės planuojamoje teritorijoje nėra planuojamos.

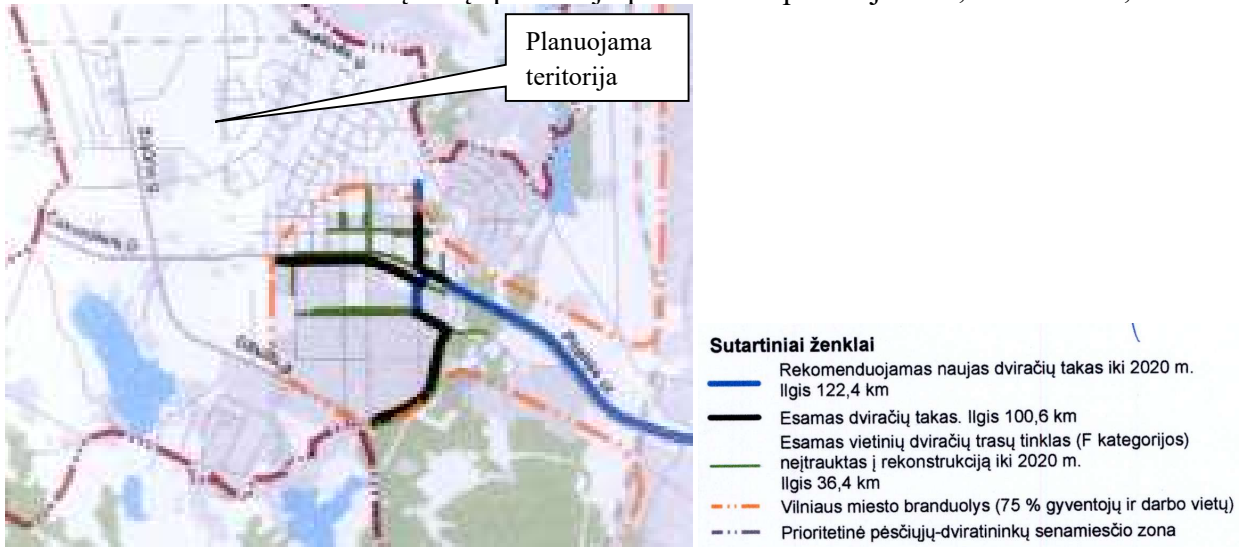
Specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



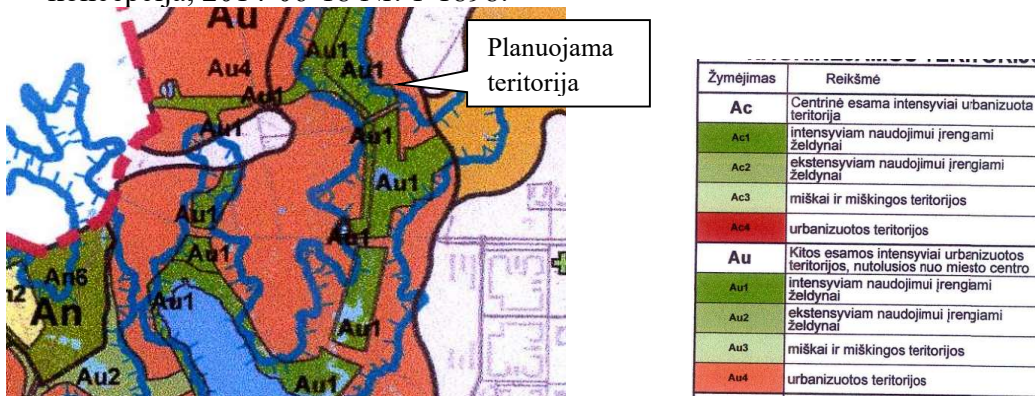
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



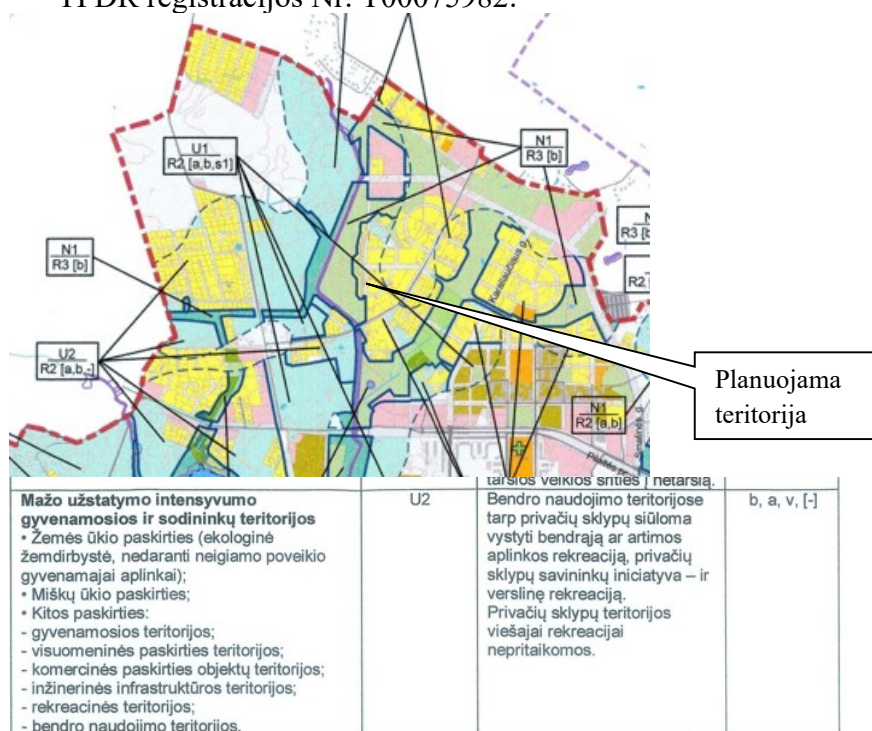
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

Techninio / statybos projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės įtakos urbanistinei raidai, kraštovaizdžiui, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai.

PV Gražina Meidutė