

**INDIVIDUALIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MIKRORAJONO PRIE TURISTŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO APIE 1,32 HA TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Vadovaujantis 2022 m. spalio mėn. 13 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano sprendinius apie 13,2 ha teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-3803/22 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

prie nuosavybės teise valdomų žemės sklypų Balsių g. 5, Balsių g. 7, Balsių g. 9, Romuvos g. 47 ir Romuvos g. 49 prijungti laisvos valstybinės žemės dalį iki gatvės raudonųjų linijų, iš bendrąja nuosavybe valdomo sklypo (kadastro Nr. 0101/0131:795) atskirti sklypų Balsių g. 5 ir Romuvos g. 49 savininkams nuosavybės teise priklausančias žemės sklypo dalis ir prijungti prie žemės sklypų Balsių g. 5 ir Romuvos g. 49, pakeisti sklypų ribas, plotus, ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

2024 m. lapkričio mėn. 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-10-13 įsakymo Nr. A30-3803/22 „Dėl leidimo koreguoti individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano sprendinius apie 13,2 ha teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ Nr. 30-2972/24, buvo ištaisyta techninė klaida – planuojamos teritorijos plotas iš 13,2 ha į 1,32 ha.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253308, 2022-12-05 (A121-30002/22(2.15.1.21E-TTP), 2022-12-05);
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250914, 2022-11-21;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250939, 2022-11-21;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251887, 2022-11-30;
5. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252167, 2022-11-28;
6. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251209, 2022-11-22;
7. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251681, 2022-11-24;
8. Nacionalinės žemės tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292730, 2023-08-30 (Nr. 49PL-88-(14.49.95 E.);
9. AB Litgrid Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25540061, 2024-11-05.

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

Neatliekama atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui (SPAV), nes planuojama ūkinė veikla naujai formuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos sklype (apjungus 4 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypus į vieną) ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus bei į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, 10 punkte nurodytus atvejus.

**Koncepcija:** nerengiama.

**Planuojama teritorija sudaro šeši žemės sklypai, nesuformuota valstybinė žemė ir įsiterpe nesuformuoti laisvos valstybinės žemės plotai prie Balsių ir Romuvos gatvių.**

Nr.	Planuojamų žemės sklypų adresas/ paskirtis/ naudojimo būdas	Esamas užstatymas	Sklypo plotas
1	Vilniaus m. sav., Kryžiuokų k. (kad. Nr. 0101/0131:795)/ Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	-	6228 kv.m.
2	Vilnius, Balsių g. 5 (kad. Nr. 0101/0131:584)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-6030-4007); Ūkio pastatas (unikalus Nr. 1099-6030-4029); Garažas (unikalus Nr. 1099-6030-4034)	1265 kv.m.

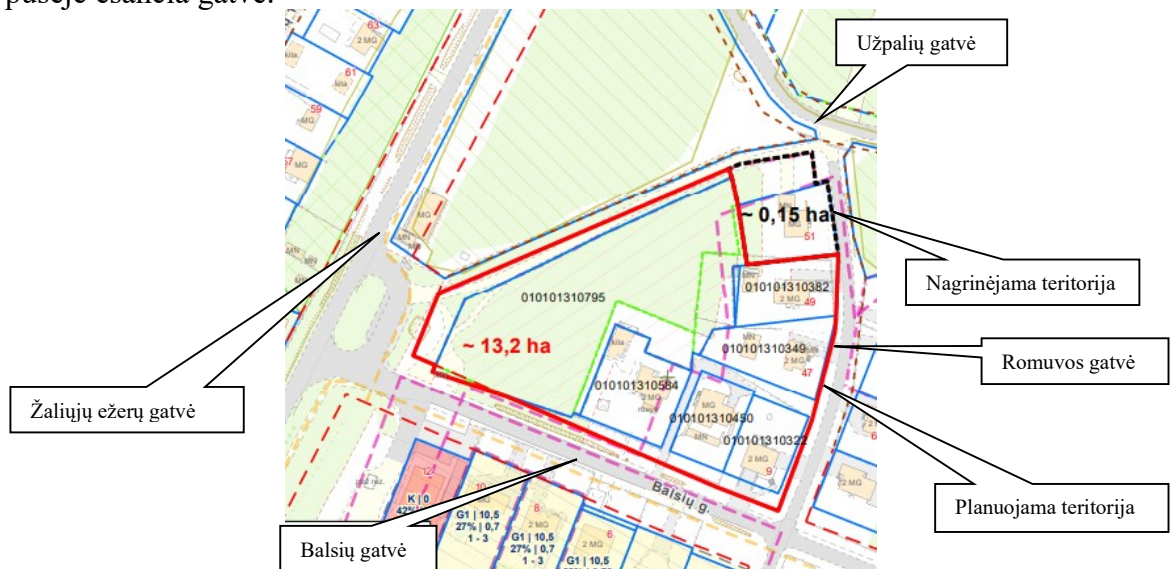
**TPD Nr. K-VT-13-22-987**

3	Vilnius, Balsių g. 7 (kad. Nr. 0101/0131:450)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-0024-5010)	799 kv.m.
4	Vilnius, Balsių g. 9 (kad. Nr. 0101/0131:322)/ Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-7008-8018)	799 kv.m.
5	Vilnius, Romuvos g. 47 (kad. Nr. 0101/0131:349)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-4035-4012); Ūkinis pastatas (unikalus Nr. 1099-4035-4023); Garažas (unikalus Nr. 1099-4035-4034)	1111 kv.m.
6	Vilnius, Romuvos g. 49 (kad. Nr. 0101/0131:382)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-4010-1015); Ūkio pastatas (unikalus Nr. 1099-0433-4830)	1000 kv.m.
7	Vilnius	Nesuformuoti laisvos valstybinės žemės plotai	

**Kvartalo pagrindimas**

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „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.“

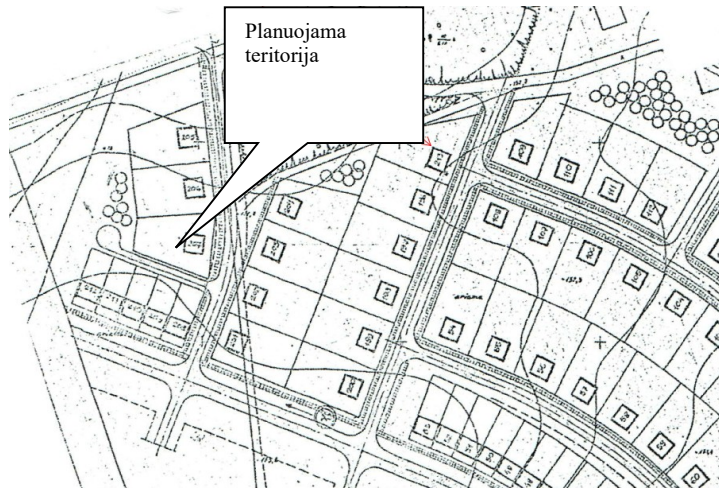
Planuojamą ir nagrinėjamą teritoriją sudaro kvartalas apribotas Balsių, Romuvos gatvėmis ir šiaurinėje pusėje esančia gatve.



Nagrinėjamoje teritorijoje beveik visi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai yra užstatyti 1 – 2 aukštų su mansardomis vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais. Vyrauja masyvus, sodybinis užstatymas.

Planuojama teritorija atitinka susiformavusį gyvenamosios teritorijos urbanistinį kontekstą, atsižvelgiant į nagrinėjamą teritoriją. Nekeičiama žemės sklypo paskirtis (kita), naudojimo būdas (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), užstatymo tipologija (vyrauja sodybinis – vienbutis, dvibutis užstatymas) ir jai būdingi užstatymo rodikliai: intensyvumas, tankis, aukštumas.

**Koreguojami Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-450 „Dėl Valdybos 1997-06-19 sprendimo Nr. 1115V „Dėl galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (projektų) sąrašo tvirtinimo“ papildymo“ patvirtinto individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano (registro Nr. T00056345) sprendiniai.**



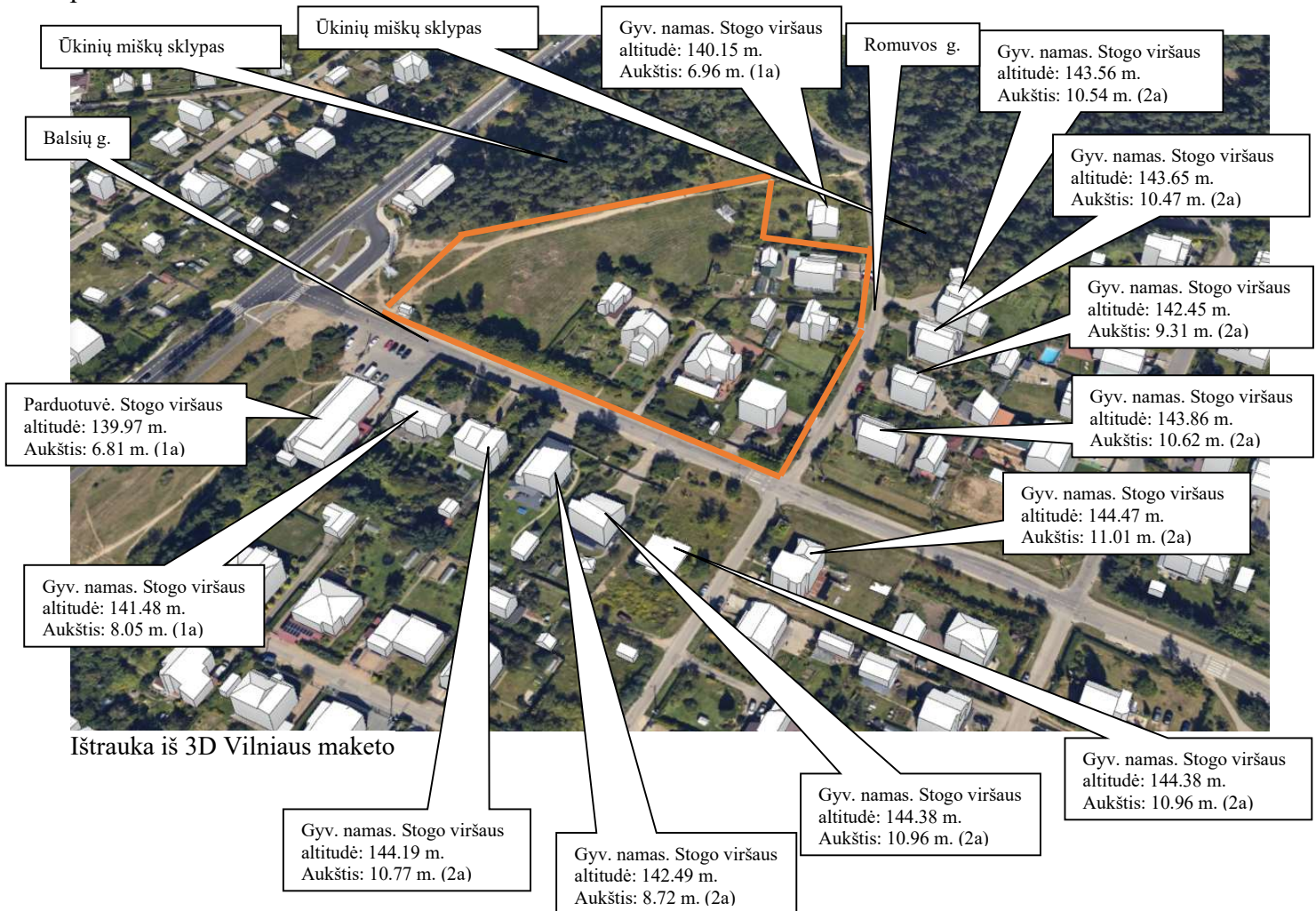
ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

### Gretimybės ir jos užstatymo tipologija

Planuojamą teritoriją sudaro kvartalas apribotas Balsių, Romuvos gatvėmis ir šiaurinėje pusėje esančia gatve – taku, už kurių yra ūkinių miškų naudojimo būdo sklypai. Vyrauja gyvenamoji teritorija, su aiškiai išreikšta kvartaline struktūra. Teritorija užstatyta masyviais vienbučiais gyvenamaisiais namais, kuri pasižymi:

- 1) didesnio ploto sklypais. Gretimų sklypų plotai svyruoja nuo 792 kv.m. iki 1301 kv.m.
- 2) daugiausia 1–2 aukštų su mansarda gyvenamaisiais namais su priklausiniais;
- 3) esami pastatai masyvūs, atitraukti nuo gatvės, su erdviomis privačiomis zonomis;
- 4) gatvėse gausu želdynų, formuojančių žaliojo karkaso elementus.

Gretimybėse yra vienas komercinės paskirties sklypas, kuriame yra 436,30 kv.m. bendro ploto parduotuvė.





Esamas planuojamos teritorijos užstatymas darniai įsilieja į gretimos teritorijos esamą užstatymą, atitinka susiformavusį kontekstą.

### Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. BLS-4-2, kuriai taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 10. Tekstinių reglamentų nenumatyta.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

### Koreguojamo detaliojo plano tikslai:

- 1) suformuoti įsiterpusius valstybinės žemės plotus, kurie yra užtvirti ir prijungti juos prie esamų gyvenamosios paskirties sklypų Balsių g. 5, 7, 9;
- 2) padalinti sklypą kad. Nr. 0101/0131:795, pagal susitarimą ir dvi atidalintas dalis prijungti prie esamų sklypų Balsių g. 5, Romuvos g. 49;
- 3) nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

### Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

***Prie sklypo Balsių g. 9 (kad. Nr. 0101/0131:322) prijungiama įsiterpusi valstybinė žemė, esanti iki Balsių gatvės inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-5930-5267, kuris sutampa su Balsių gatvės raudonąja linija ir su Romuvos gatvės raudonąja linija:  
Formuojamas žemės sklypas Nr. 1 (2+3)***

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 29%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
Formuojamas žemės sklypo plotas (2+3) - 1046 m<sup>2</sup>,  
Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.  
Užstatymo tipas – sodybinis.

**Formuojamas isiterpes žemės sklypas Nr. 2**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas – 247 m<sup>2</sup>.

**Esamas žemės sklypas Nr. 3 (Balsių g. 9 (kad. Nr. 0101/0131:322))**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas - 799 m<sup>2</sup>.

**Prie sklypo Balsių g. 7 (kad. Nr. 0101/0131:450) prijungiama isiterpusi valstybinė žemė, esanti iki Balsių gatvės inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-5930-5267:**

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 4 (5+6)**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 30%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
Formuojamas žemės sklypo plotas (5+6) - 918 m<sup>2</sup>,  
Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.  
Užstatymo tipas – sodybinis.

**Esamas žemės sklypas Nr. 5 (Balsių g. 7 (kad. Nr. 0101/0131:450))**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas - 799 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas isiterpes žemės sklypas Nr. 6**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas – 119 m<sup>2</sup>.

**Prie sklypo Balsių g. 5 (kad. Nr. 0101/0131:584) prijungiama isiterpusi valstybinė žemė, esanti iki Balsių gatvės inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-5930-5267 ir atidalinta bendros dalinės nuosavybės teise priklausanti sklypo kad. Nr. 0101/0131:795 dalis:**

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 7 (8+9+10)**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 23%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10,5 m),  
Formuojamas žemės sklypo plotas (8+9+10) - 1837 m<sup>2</sup>,

Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Užstatymo tipas – sodybinis.

**Formuojamas isiterpes žemės sklypas Nr. 8**

teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

žemės sklypo plotas – 33 m<sup>2</sup>.

**Esamas žemės sklypas Nr. 9 (Balsių g. 5 (kad. Nr. 0101/0131:584))**

teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

žemės sklypo plotas - 1265 m<sup>2</sup>.

**Sklypas Nr. 10 (atidalinta sklypo kad. Nr. 0101/0131:795 dalis)**

teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

žemės sklypo plotas - 539 m<sup>2</sup>.

**Kadangi Balsių gatvės raudonoji linija kerta sklypą kad. Nr. 0101/0131:795 dalis, formuojamas sklypas Nr. 11:**

teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

žemės sklypo plotas – 47 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 12:**

teritorijos naudojimo tipas – ;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 40%/ 18%

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (8,5 m) / 2aukštai (8,5 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas - 5076 m<sup>2</sup>,

Priklausomųjų želdynų plotas – 10 proc./ 25 proc.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo / sodybinis.

*Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 2 priedu, „kai detalajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detalajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“; nustatyta tvarka informuojama visuomenė.*

Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sklype - didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500m<sup>2</sup>.

**Valstybinė žemė isiterpusi tarp sklypų Balsių g. 5, Balsių g. 7, Balsių g. 9, Romuvos g. 47 ir dalies Balsių ir Romuvos gatvių raudonųjų linijų, formuojama atskiru sklypu Nr. 13:**

teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;  
žemės sklypo plotas – 867 m<sup>2</sup>.

**Nekeičiamas žemės sklypas Romuvos g. 47 (kad. Nr. 0101/0131:349) Nr. 14:**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 28%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
Esamas žemės sklypo plotas - 1110 m<sup>2</sup>,  
Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.  
Užstatymo tipas – sodybinis.

**Prie sklypo Romuvos g. 49 (kad. Nr. 0101/0131:382) prijungiama isiterpusi valstybinė žemė, esanti tarp sklypo Romuvos g. 49 (kad. Nr. 0101/0131:382) ir sklypo kad. Nr. 0101/0131:795 ir prijungiama atidalinta bendros dalinės nuosavybės teise priklausančio sklypo kad. Nr. 0101/0131:795 dalis:**

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 15 (16+17+18):**

teritorijos naudojimo tipas – ;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 24%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
Formuojamas žemės sklypo plotas (16+17+18) - 1600 m<sup>2</sup>,  
Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.  
Užstatymo tipas – sodybinis.

**Esamas žemės sklypas Nr. 16 (Romuvos g. 49 (kad. Nr. 0101/0131:382))**

teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas – 1000 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas isiterpes žemės sklypas Nr. 17**

teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas – 33 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas isiterpes žemės sklypas Nr. 18 (atidalinta sklypo kad. Nr. 0101/0131:795 dalis):**

teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas – 567m<sup>2</sup>.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose, formuojant sklypus ir reglamentuojant užstatymą, akcentuojama viešųjų ir privačių erdvių diferenciacija, kuri užtikrina patrauklią gyvenamąją aplinką ir išlaiko gyvybingą kvartalo struktūrą.

*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.*

### **Informacija apie numatomus statyti statinius:**

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, 4, 7, 14, 16 yra numatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Planuojamame žemės sklype Nr. 12 yra numatomos statinių paskirtys, atsižvelgiant į nustatomą žemės naudojimo būdą: komercinės paskirties objektų teritorijos – prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Sklype Nr. 12 numatant komercinių objektų teritorijos naudojimo būdą, planuojamai teritorijai užtikrinamas daugiafunkciškumas. Būsimos veiklos sanitarinė apsaugos zona, jei tokia būtų, privalo tilpti sklypo Nr. 12 ribose.

**Teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija** nėra keičiama. Yra išlaikytas vientisas pastatų aukštingumas, tūriai, erdvinė kompozicija. Teritorijos naudojimo reglamentai atitinka esamą kontekstą.

### **Statybos zona, statybos riba:**

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

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

**Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama** 3,00 m atstumu vakarinėje, šiaurinėje pusėse ir 5,00 m atstumu nuo Romuvos gatvės raudonųjų linijų, 8,95 m ir 8,91 m atstumu nuo Balsių gatvės raudonosios linijos.

**Žemės sklype Nr. 4 statybos zona ir statybos riba planuojama** 3,00 m vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėse (2,44 m ir 1,60 m atstumais pagal esamą užstatymą) ir 7,50 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos (siekiant išlaikyti galimą vientisą užstatymą su Balsių g. 9).

**Žemės sklype Nr. 7 statybos zona ir statybos riba planuojama** 3,00 m atstumu vakarinėje, pietinėje ir rytinėje pusėse, 5,00 m atstumu šiaurinėje pusėje. Pietvakarinėje ir šiaurės rytinėje pusėje atsitraukiant daugiau (7,00 m ir 8,00 m atstumais), dėl saugotinių medžių.

**Žemės sklype Nr. 12 statybos zona ir statybos riba planuojama** 3,00 m atstumu rytinėje ir pietrytinėje pusėse, išlaikant minimalų 20,00 m atstumą nuo 110 kV elektros oro linijos, 15,70 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos ir 5,00 m ir 4,23 m atstumais nuo pietinėje pusėje nuo Balsių gatvės raudonosios linijos (siekiant išlaikyti galimą vientisą užstatymą su Balsių g. 5, 7, 9).

**Žemės sklype Nr. 14 statybos zona ir statybos riba planuojama** 3,00 m atstumu vakarinėje, šiaurinėje ir pietinėje pusėse, 4,00 m atstumu nuo Romuvos gatvės raudonosios linijos

**Žemės sklype Nr. 15 statybos zona ir statybos riba planuojama** 3,00 m atstumu vakarinėje, pietinėje šiaurės rytinėje pusėse, 7,38 m ir 12,56 m atstumai šiaurės vakarinėje pusėje, 4,20 m ir 5,58 m atstumais nuo Romuvos gatvės raudonosios linijos (dėl inžinerinių tinklų servituto 15s).

**Statybos linija nenustatoma.**



paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

**Formuojamam sklypui Nr. 13** – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

**Esamam sklypui Nr. 14** – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

**Formuojamam sklypui Nr. 15** – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

**Esamam sklypui Nr. 16** – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

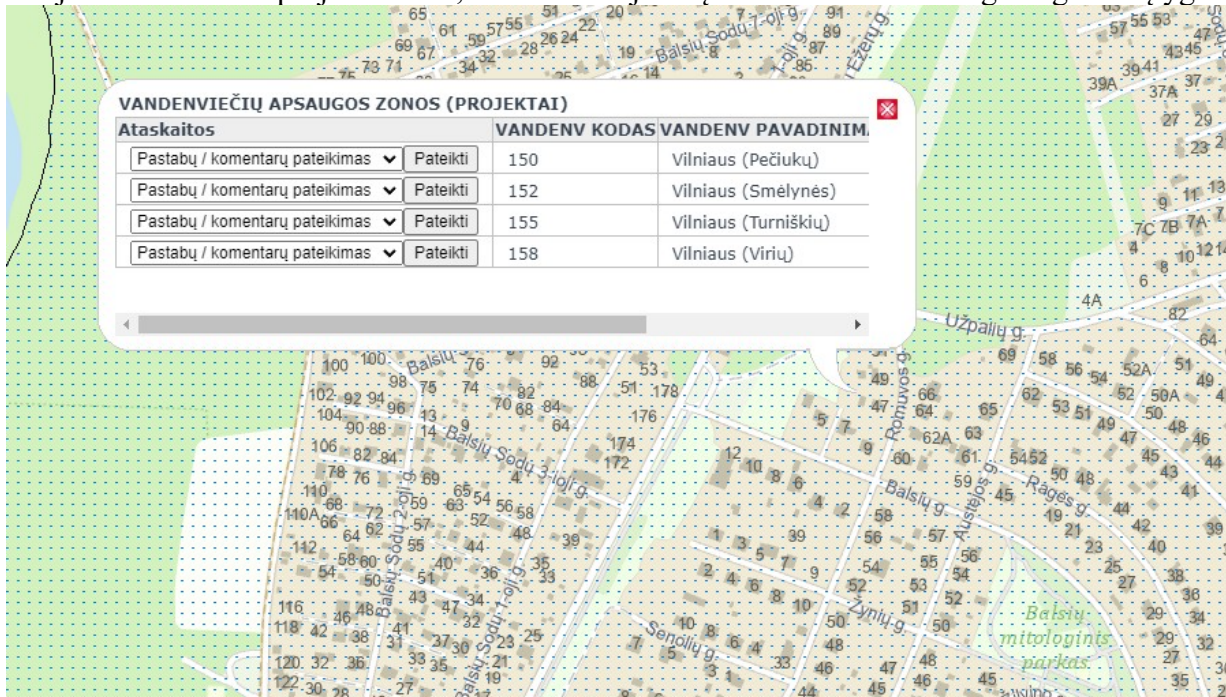
**Formuojamam sklypui Nr. 17** – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

**Formuojamam sklypui Nr. 18** – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

**Formuojamam sklypui Nr. 19** – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją, planuojama teritorija patenka į Vilniaus Pečiukų (vandenvietės kodas 150), Vilniaus Smėlynės (vandenvietės kodas 152), Vilniaus Turniškių (vandenvietės kodas 155), Vilniaus Virių (vandenvietės kodas 158) vandenviečių apsaugos zonas, Vilniaus šiaurinė 3B juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai. Techninio projekto metu, rekomenduojama įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.



Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamuose sklypuose yra įvadiniai ryšių tinklai. Esamiems – išsaugomiems požeminiams telefono tinklams, nustatomos apsaugos zonos – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 m į abi puses nuo šių laidinių linijų.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamuose sklypuose yra požeminiai ir oriniai elektros tinklai, kuriems taikomos apsaugos zonos po 1m, 2m, 10 m, 20m, priklausomai nuo elektros įtampos.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166:

„ 1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizms po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvartas ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.“

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Planuojamai teritorijai taikomas apribojimas – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) dėl esamų / planuojamų vandentiekio įvadų į pastatus ir esamų /planuojamų išvadų iš pastatų, esamų vandens gręžinių ir buitinių nuotekų valymo įrenginių. Priimama, kad įvadiniai tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl šiems tinklams nustatoma apsaugos zonos po 2,5 m.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Planuojamai teritorijai taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamų požeminių dujų tinklų – įvado į sklypą. Apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

*Vykdoma veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.*

### **Servitutai**

Sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomas inžinerinių tinklų servitutas 1s (1s-125 kv.m.), kuris suprantamas kaip: 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypams Nr. 4 ir Nr. 6 nustatomas inžinerinių tinklų servitutas 4s (4s-17 kv.m.), kuris suprantamas kaip: 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypui Nr. 14 nustatomas inžinerinių tinklų servitutas 14s (14s-27 kv.m.), kuris suprantamas kaip: 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypams Nr. 15 ir Nr. 16 nustatomas inžinerinių tinklų servitutas 15s (15s-123 kv.m.), kuris suprantamas kaip: 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

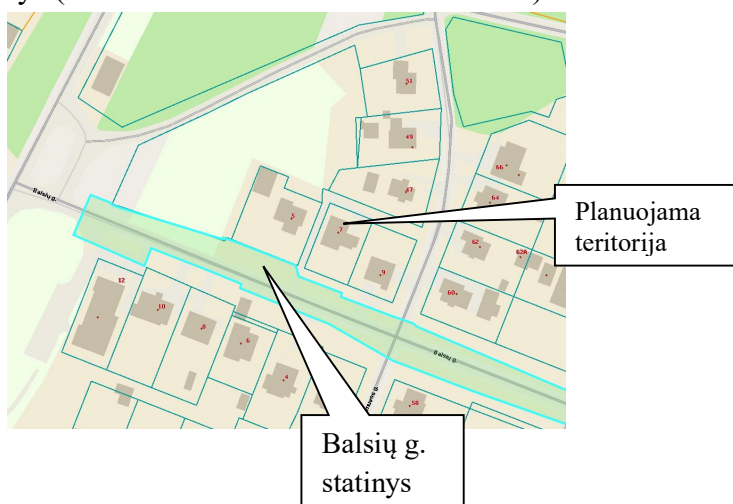
**Servitutai nustatomi sandoriu.**

### **Susisiekimas**

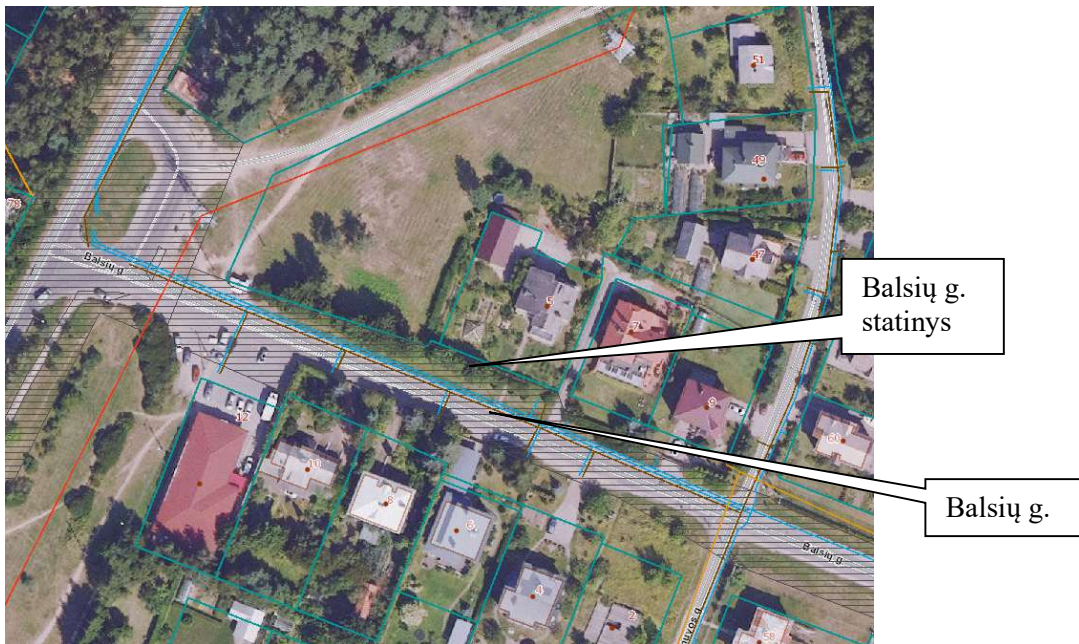
Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje yra D kategorijos Balsių gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis svyruoja nuo 25 m iki 29,96 m, kas neprieštarauja Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nustatytiems D kategorijos gatvės parametrams. Vadovaujantis [www.regia.lt](http://www.regia.lt) ir VĮ „Registrų centras“ duomenimis, matyti kad Balsių gatvė yra registruota kaip inžinerinis statinys (unikalus daikto Nr. 4400-5930-5267).



Ištrauka iš VĮ „Registrų centras“ žemėlapiu



Balsių gatvės inžinerinio statinio ribos yra nesuprantamai kreivos (kampuotos), neatitinkančios esamo statinio ribų. Balsių gatvės inžinerinis statinys kerta Balsių gatvės raudonąsias linijas.



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

Balsių gatvės raudonosios linijos tikslinamos atsižvelgiant į Balsių gatvės inžinerinio statinio ribas. Formuojami įsiterpę sklypai iki Balsių gatvės inžinerinio statinio ribos ir iki Balsių gatvės raudonųjų linijų (kai Balsių gatvės inžinerinis statinys yra labiau nutolęs nuo planuojamų sklypų nei Balsių gatvės raudonosios linijos).

Pietvakarinėje pusėje planuojamą teritoriją kerta Balsių gatvės raudonoji linija, ko pasekoje formuojamas sklypas Nr. 11, kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo.

***Žemės sklypas, patenkantis į gatvių raudonąsias linijas turi būti perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei teisės akty nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.***

Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje yra Ds kategorijos Romuvos gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis svyruoja nuo 12 m iki 7,95 m, kas neprieštaruoja Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nustatytiems Ds kategorijos gatvės parametrų. Atsižvelgiant į šiuo metu rengiamo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius (TPD Nr. S-RJ-13-21-790), D kategorijos gatvių raudonųjų linijų rekomendacijas, Romuvos g. siūloma D kategorija, kurios raudonųjų linijų plotis – 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m. Ties planuojama teritorija Romuvos gatvės raudonosios linijos – 12 m pločio.

Įvažiavimai/ išvažiavimai:

Iš D kategorijos Balsių gatvės į sklypus Nr. 1, Nr. 12.

Iš D kategorijos Romuvos gatvės į sklypus Nr. 14 ir Nr. 15.

Iš privažiavimo kelio (sklypo Nr. 19), kuris jungia Balsių gatvę su Romuvos gatve, į sklypus Nr. 4 ir Nr. 7.

***Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti ir šiuo detalioju planu nesuplanuoti įvažiavimai, išvažiavimai iš / į planuojamus žemės sklypus turi būti panaikinti.***

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Balsių ir Romuvos gatvių srautams, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia.

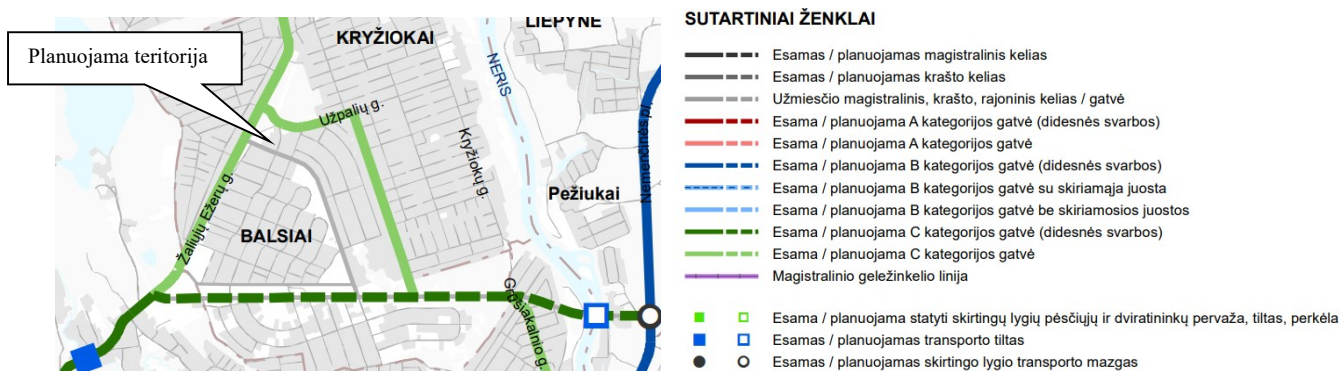
Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

***Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.***

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu

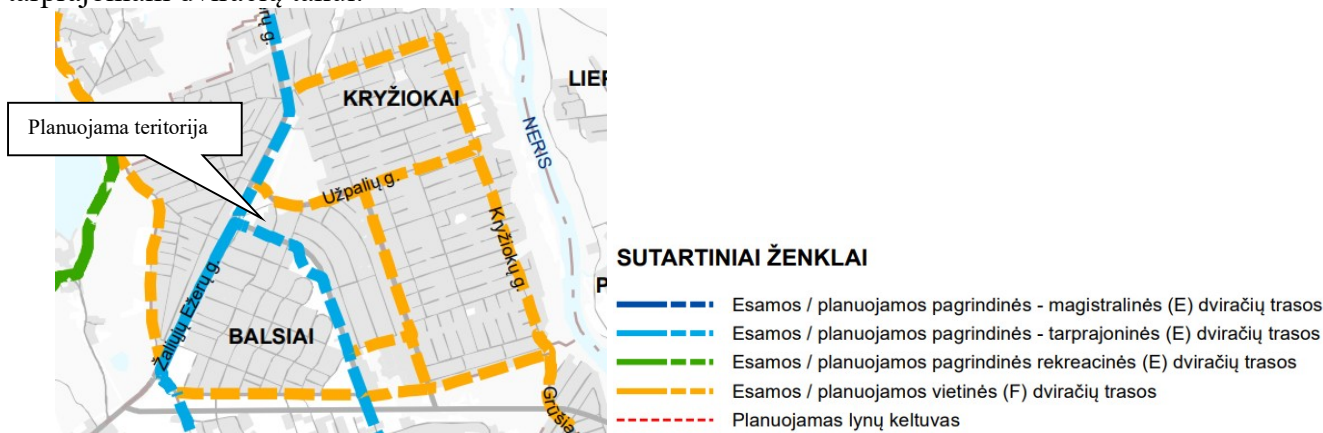
įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus 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“.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, vakarinėje pusėje yra C kategorijos asfalto dangos, Žaliųjų ežerų gatvė ir šiaurinėje pusėje C kategorijos, asfalto dangos, Užpalių gatvė.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojami dviračių takai: vakarinėje pusėje prie Žaliųjų ežerų gatvės ir pietinėje pusėje prie Balsių gatvės-tarprajoninės (E) dviračių trasos, šiaurinėje pusėje prie Užpalių gatvės – vietinė (F) dviračių trasa. Balsių gatvės 25 m pločio raudonosios linijos užtikrina galimybę atsirasti bendruoju planu suplanuotam tarprajoniam dviračių takui.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

Balsių ir Romovos gatvių raudonųjų linijų plotis sudaro galimybę įrengti ne tik važiuojamąją dalį, bet ir šaligatvius, dviračių taką, želdinius, kas užtikrina nepertraukiamus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse bei žaliąsias jungtis susisiekimo koridoriuose.

### Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano koregavimu, numatomas sklypų aprūpinimas centralizuotu vandentiekio ir buitinių nuotekų surinkimu. Balsių gatvėje ir Romovos gatvėje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

Visi esantys inžineriniai tinklai (elektros, dujų ir ryšių, vandentiekio, nuotekų) yra išsaugojami.

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone.

Šildymas yra dujinis. 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 šildymo zoną. 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.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.

Kadangi naujai formuojami sklypai bus aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, bus užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas (atliekant vandens tyrimus), saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

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

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra medžių ir vaismedžių. Šalia Balsių gatvės auganti želdinių juosta yra išsaugojama. Tačiau registruotas Balsių gatvės inžinerinis statinys patenka ant šios želdinių juostos. Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

2025-07-08 draugijos „Žaliuojantis Vilnija“ dendrologas A.S. atliko planuojamoje teritorijoje želdinių vertinimą (pridedama). Buvo įvertinta 115 medžių, visų būklė yra gera. Išskirti 7 medžiai, kurie priskiriami saugomiems. Planuojamos statybos zonos nepatenka ant saugotiniams priskirtų želdinių.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas.

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

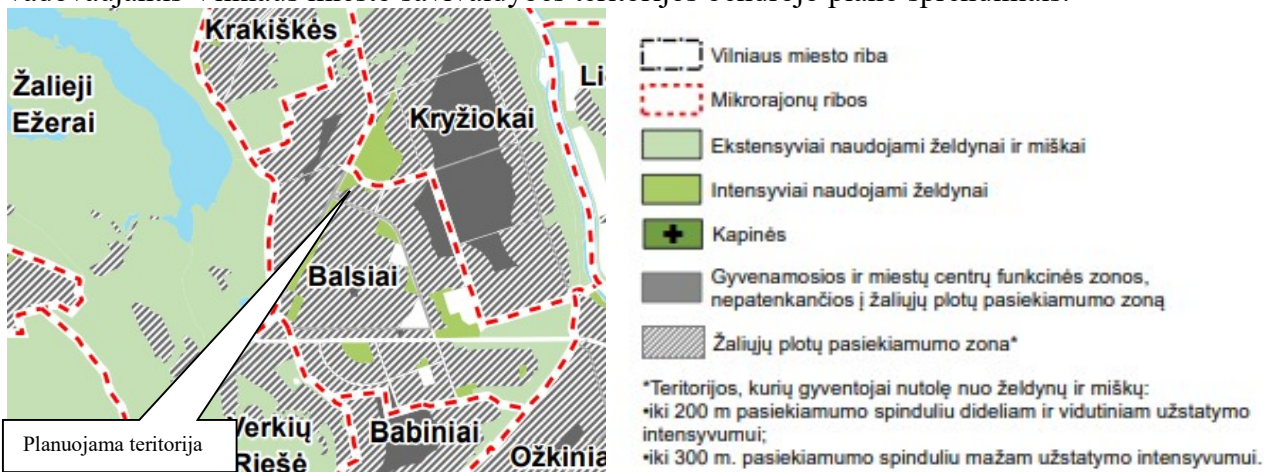
Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Gamtinė aplinka“

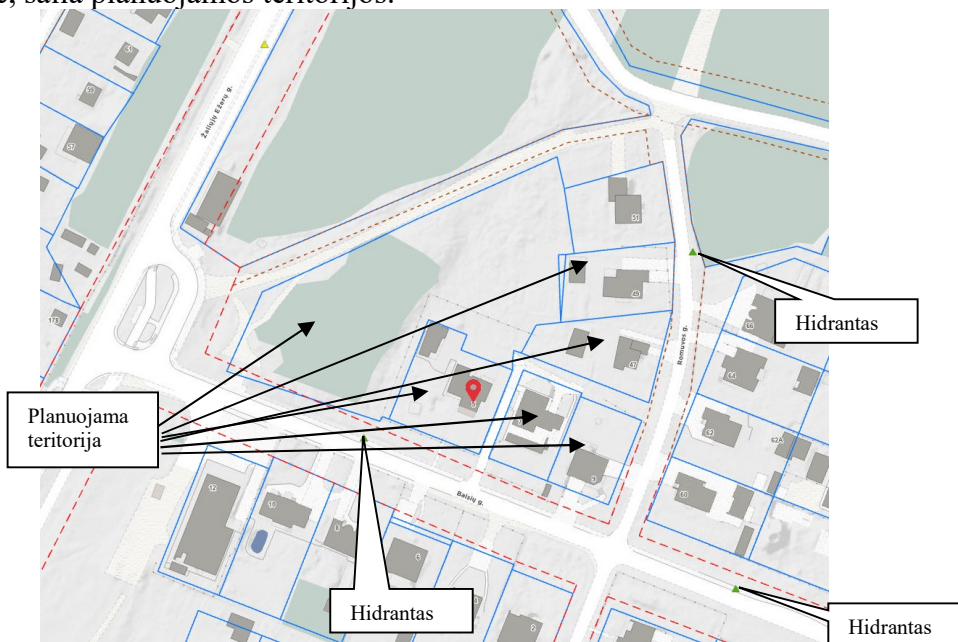
Planuojama teritorija patenka žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (iki 200 m spinduliu), vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

### Priešgaisrinė sauga

Priešgaisrinio transporto privažiavimas prie planuojamų sklypų yra užtikrinamas Balsių ir Romuvos gatvėmis, ir privažiavimu. Gaisrų gesinimas yra esamas nuo trijų priešgaisrinių hidrantų, esančių Balsių ir Romuvos gatvėse, šalia planuojamos teritorijos.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Statybos riba ir statybos zona projektuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribų, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti naujus pastatus, reikia įvertinti kad mažiau kaip 100 m atstumu nuo planuojamos užstatymo zonos yra gaisrinis hidrantas, kur atstumai mažinami 20 proc., reikia išlaikyti 6,4 m atstumą tarp gretimuose sklypuose galimų statybos ribų.

#### Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

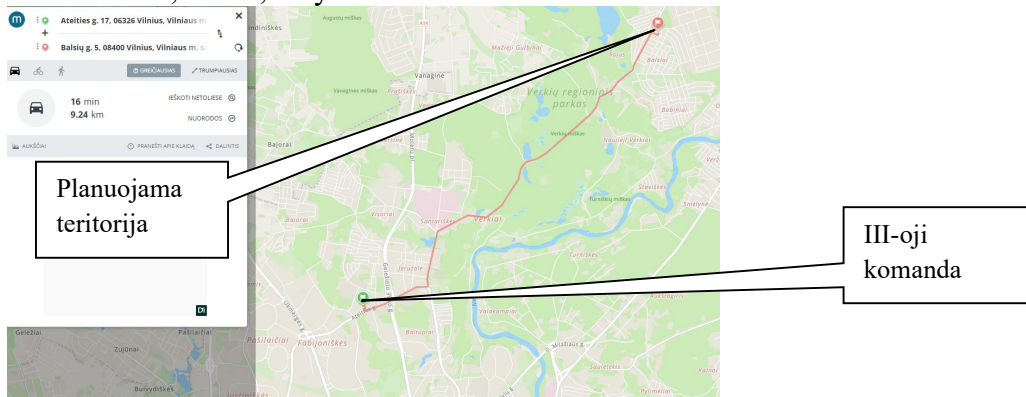
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

**Jei ateityje būtų griunamas esamas pastatas ir statomas naujas, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.**

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis

sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3 –oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.  
Atstumas – 9,24 km, atvykimo laikas – 16 min.



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

### **Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai**

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Teritorijos reljefas yra tolygus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai/ planuojamai gyvenamųjų namų ar komercinių pastatų statybai (sklype Nr. 11) statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esama/ planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Esama ir planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Esamų/ būsimų statinių insoliacija atitinka STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Formuojamuose sklypuose yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuola į radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame 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”.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra pastatytame kvartale.

Detaliojo plano koregavimo metu, įvertinti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572;
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982;
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, 2025-03-05, Nr. 1-922.

***Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtų interesų.***

PV Gražina Meidutė