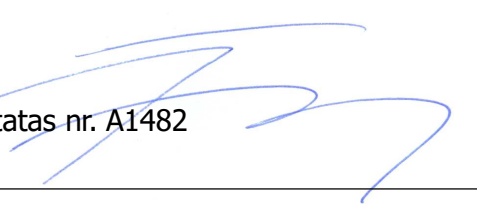
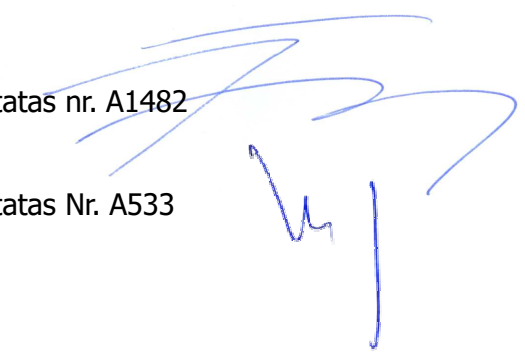


<b>Projekto rengėjas</b>	<b>UAB „RV architektų studija“</b> Smėlio g. 23-19, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. +37069813100
<b>Organizatorius</b>	Vilniaus miesto savivaldybės administracija Konstitucijos pr. 3, Vilnius
<b>Iniciatoriai</b>	Fiziniai ir juridiniai asmenys sudarę teritorijų planavimo inicijavimo sutartį Nr. A615-127/23
<b>Komplekso Nr</b>	<b>DP-2023-03-VAIDILUTESG</b>
<b>Planavimo dokumento pavadinimas</b>	<b>APIE 3,16 HA TERITORIJOS PRIE VAIDILUTĖS GATVĖS DETALUSIS PLANAS</b>
	<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>
<b>Projekto vadovas</b>	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482 
<b>Projektavo</b>	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482 Arch. R. Dūdėnas kvalifikacijos atestatas Nr. A533 

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

---

Detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis 2024-12-30 Vilniaus miesto savivaldybės mero potvarkiu Nr. 955-1631/24, planavimo darbų programa, patvirtinta 2025-03-24 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-717/25 ir 2022-08-08 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-127/23, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro, Transporto kompetencijų agentūros, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Aplinkos apsaugos agentūros, AB "Energijos skirstymo operatorius", UAB "Grinda", UAB "Vilniaus vandenys" parengtomis planavimo sąlygomis.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** suformuoti ir suplanuoti laisvos valstybinės žemės teritoriją, nustatyti žemės sklypų naudojimo būdus, pakeisti žemės sklypų plotus ir ribas, juos padalyti ir (ar) atidalyti, suplanuoti susisiekimui ir inžinerinei infrastruktūrai skirtą teritorijos dalį bei nustatyti reikalingą teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** - detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;

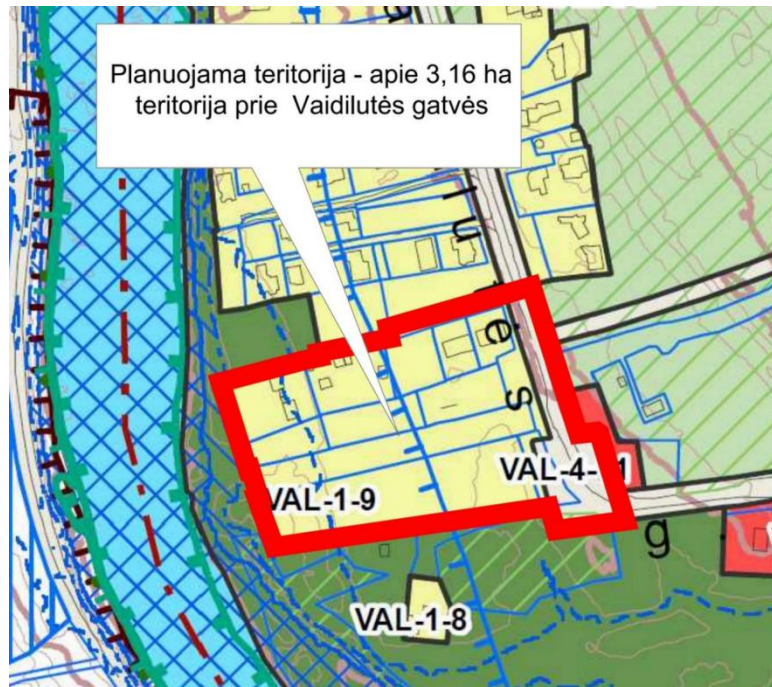
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
- esant poreikiui numatyti žemės paėmimą visuomenės poreikiams pagal Žemės įstatymo 45 straipsnyje nurodytus reikalavimus;
- vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinį galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūlomus sprendinius planuojamoje teritorijoje; pateikti urbanistinės koncepcijos schemą nagrinėjamai teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį;
- išsaugoti kraštovaizdžio savitumą;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimą komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- suplanuoti laisvą valstybinę žemę bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimą ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų ar kitų galimų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus;
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus;
- prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

#### **Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

- teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; viešųjų erdvių išdėstymas;
- numatomų susisiekimą komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; nuoseklaus vidinių gatvių tinklo sukūrimas;

- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas;
- poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas;
- automobilių saugyklų išdėstymas;
- siūlomas pastatų išdėstymas;
- priklausomųjų želdynų išdėstymas;
- kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių gamtinių elementų, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės;
- pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.

**Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD.** Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja pagrindinis teritorijų planavimo dokumentas - Vilniaus miesto bendrasis planas (T00086338).



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka

Bendrajame plane nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į dvi atskiras funkcines zonas - mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną (VAL-1-9) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinę zoną.

Mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona (VAL-1-9).

Teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI).

Funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės sklypai.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - nenustatytas.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - 10.

Užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais (vd).

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,4.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 20 proc.

Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 1000 kv.m.

Maksimalus būstų skaičius sklype - 2 vnt.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40 proc.

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500 kv.m.

Taikomi tekstiniai reglamentai:

08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

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

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

35 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtos teritorija.

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2.

Infrastruktūros plėtos įmokos tarifo koeficientas - 2.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinė zona. Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų. Kiti reglamentai šiai funkcinėi zonai nėra nustatyti.

Mažo užstatymo intensyvumo funkcinėi zonai (VAL-1-9) nustatyti tekstiniai reglamentai.

Bendrojo plano 32 tekstinis reglamentas numato, kad planuojamai teritorijai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Ji patenka į miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso nacionalinį migracijos koridorių ir didžiąja dalimi į jo urbanizuotą dalį, kurios geoekologinis potencialas nurodytas kaip stipriai pažeistas. Todėl taikomi Gamtinio karkaso nuostatų 8 p. reikalavimai, t.y. - perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas.



Bendrojo plano gamtinio karkaso schemos iškarpa

Bendrojo plano 33 tekstinis reglamentas numato geomorfologinių gamtinio karkaso elementų (šlaitų) apsaugą ir tvarkymo reglamentą. Ten pat apibrėžiama ir šlaito sąvoka, tai -

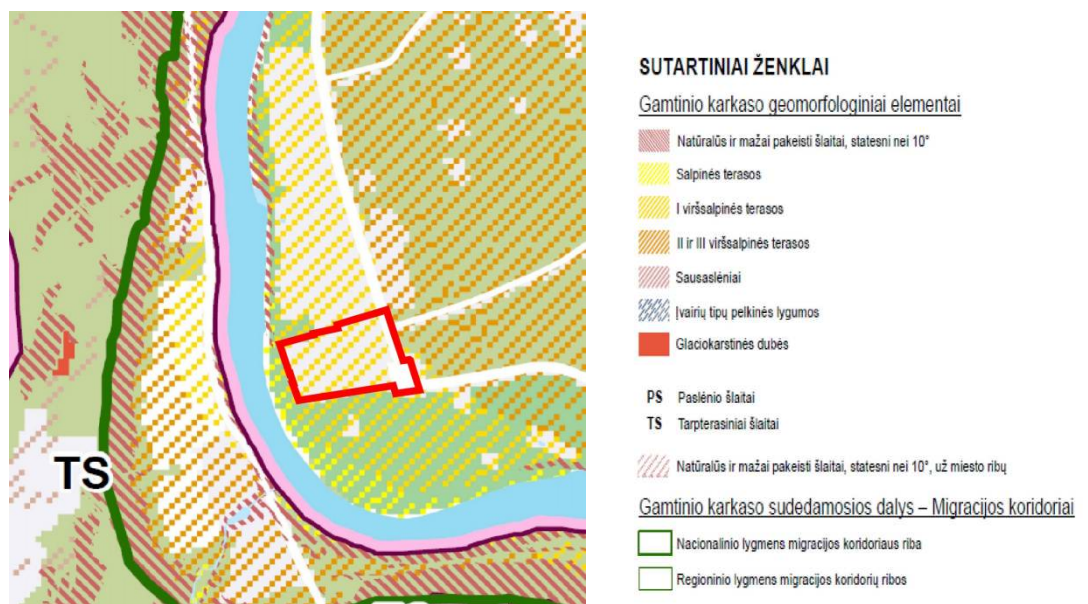
natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei  $10^\circ$ , vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha. Bendrajame plane pažymėta šlaito pabaiga ties planuojama teritorija (sklypo Nr. 5 šiaurės vakarų kampas) neatitinka (vertinant pagal geodezinės nuotraukos duomenis) aukščiau nurodytos šlaito sąvokos. Vidutinis pakrantės nuolydis 2,5 ha plote nesiekia  $8^\circ$ , o aukščių skirtumas yra 4 - 4,5 m.

Bendrojo plano 35 tekstinis reglamentas, numato geomorfologinių gamtinio karkaso elementų - I-mos viršsalpinės terasos apsaugą ir tvarkymo reglamentą.

Neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, negalima. Čia koncentruojami skirtingo naudojimo intensyvumo atskirieji želdynai, siekiama formuoti jų tinklinę struktūrą. Ten, kur yra naudojimo potencialas, įrengiami želdynai su intensyvia poilsio ir sporto infrastruktūra;

Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lygmens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą;

UAB „Fugro Baltic“ projektinių inžinerinių geologinių tyrimų ataskaitos duomenys. 2019 m spalio mėnesį atliktų projektinių inžinerinių geologinių tyrimų (3 gręžiniai sklype kad. Nr. 0101/0011:268) tikslas – išsiaiškinti projektuojamų statinių inžinerines geologines ir hidrogeologines sąlygas. Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai priskiriami antrajai geotechninei kategorijai (STR 1.04.02:2011).



Bendrojo plano geomorfologinių gamtinio karkaso elementų iškarpa

Vibrokalamuuju būdu išgręžti 3 gręžiniai iki 6,0 m gylio. Tyrimo metu paimti suardytos sandaros mėginiai laboratoriniams tyrimams. Gruntai aprašyti vadovaujantis ISO 14688 – 1:2002 „Geotechniniai tyrinėjimai ir bandymai. Gruntų atpažintis ir klasifikavimas. 1 ir 2 dalis“ standartu. Šalia gręžinių atlikta po statinio zondavimo bandymą (CPT) iki 3,7 – 6,07 m gylio. Nustatyta kūgio sprauda ( $q_c$ , MPa (MN/m<sup>2</sup>)) ir šoninė trintis ( $f_s$ , MPa (MN/m<sup>2</sup>)). Matavimai atlikti kas 0,02 m. CPT bandymai atlikti vadovaujantis metodais, nurodytais EN ISO 22476 – 1 standarte. Iš gautų rezultatų ( $q_c$  reikšmių) apskaičiuotas deformacijų modulis – E, pagal projektinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų rekomendacijų 6 priede pateiktas formules. Gruntų laboratoriniai tyrimai atlikti Vilniaus universiteto, gamtos mokslų fakulteto, hidrogeologijos ir inžinerinės

geologijos katedros laboratorijoje. Darbai atlikti vadovaujantis metodais, nurodytais atitinkamuose standartuose.

Geomorfologiniu požiūriu teritorija priklauso Neries vidurupio slėnio terasuotos atkarpos mikrorajonui, esančiam Siaurryčių lygumos rajone, Paskutinio apledėjimo fluvio-glacialinių lygumų srityje. Reljefo tipas – upių slėniai.

**Hidrogeologinės sąlygos.** 2019 m. rugsėjo mėn. gręžiant gręžinius iki 6,0 m gylio požeminis vanduo sutiktas 4,0-5,6 m (abs. a. 89-89,16 m) gylyje. Pavasario polaidžio ir ilgalaikių liūčių metu smėlyje vandens lygis gali pakilti. Remiantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ 2 priedu, tirtos teritorijos hidrogeologinės sąlygos vertinamos kaip nesudėtingos.

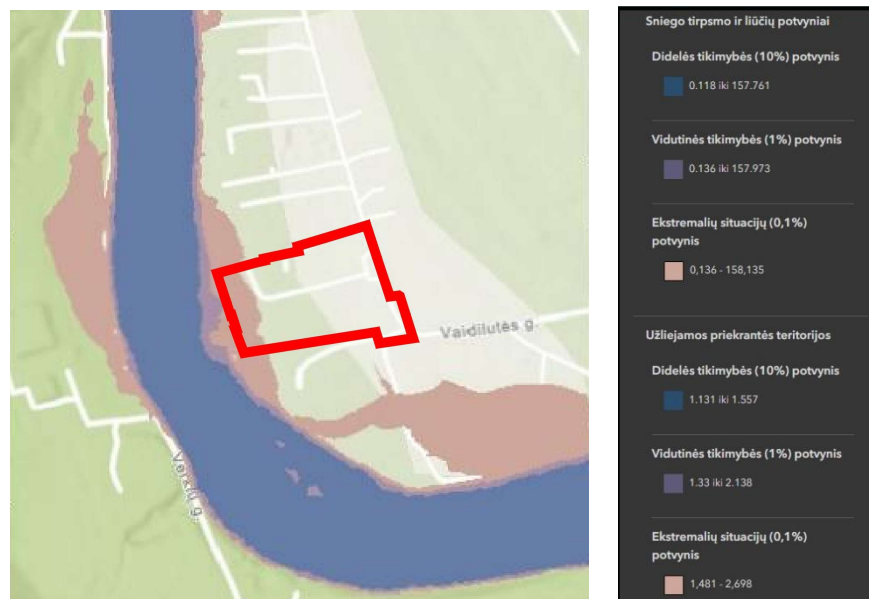
Projektuojant statinį rekomenduojama atsižvelgti į kiekviename gręžinyje nustatytas kūgio spraudos (qc) vertes ir parinkti tuos pamato gylio intervalus, kurie optimaliausiai tenkintų projektavimo sąlygas bei suprojektuoti tokį pamato plotį, kad įtempiai po pamatu neviršytų šių nuogulų laikomosios galios. Tyrimų metu gauti ir ataskaitoje pateikti gruntų fiziniai – mechaniniai parametrai taikytini su sąlyga, kad gruntai bus apsaugoti nuo gamtinės sąrangos suardymo, išdžiūvimo, išmirkimo bei peršalimo.

Lauko darbų metu jokie vykstantys geologiniai procesai ar reiškiniai nepastebėti.

Tyrimų išvados ir rekomendacijos:

- purus smulkus ir žvyringas smėlis (IGS1 ir IGS4) dėl savo stipruminių savybių yra laikomi silpnais gruntais ir nerekomenduojami būti pamatų pagrindu.
- pamatų pagrindu rekomenduojama naudoti vid. tankumo, tankų ir labai tankų (IGS2, IGS3, IGS5, IGS6 ir IGS7) smulkų/vid. rupumo/žvyringą smėlį.
- projektuojant statinį reikia atsižvelgti į kiekviename gręžinyje nustatytas kūgio spraudos (qc) vertes ir parinkti tuos pamato gylio intervalus, kurie optimaliausiai tenkintų projektavimo sąlygas bei suprojektuoti tokį pamato plotį, kad įtempiai po pamatu neviršytų šių nuogulų laikomosios galios.
- 2019 m. rugsėjo mėn. gręžiant gręžinius iki 6,0 m gylio požeminis vanduo sutiktas 4,0-5,6 m (abs. a. 89-89,16 m) gylyje. Pavasario polaidžio ir ilgalaikių liūčių metu smėlyje vandens lygis gali pakilti.
- Smėliai iki užfiksuoto vandens lygio yra birūs.

Vadovaujantis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenimis dalis planuojamos teritorijos patenka į sniego tirpsmo ir liūčių ekstremalių situacijų mažos tikimybės (0,1 procento tikimybė, kai remiantis hidrologiniais skaičiavimais tokių pačių charakteristikų potvyniai gali pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metų) potvynio grėsmės zoną.



Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis <https://experience.arcgis.com/experience/7f2d4ca0c74c4857a0620967e530fa4d>  
ištrauka

Esant maksimaliam 0,1 proc. tikimybės Neries upės potvynio vandens lygiui 94,00 m pagal esamos būklės vertinimo brėžinyje parodytą sutartinį ženklą/liniją gali būti dalinai užliejami sklypai Nr. 5, 6, 9, 10. Didžiausias užliejimo gylis - 1 m.

### **Planuojamai teritorijai taikomi sekančių specialiųjų planų ir koncepcijų reikalavimai.**

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11 ir Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572 numato planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje, tarp suformuotų sklypų ir upės, rajoninės E2 kategorijos dviračių tako trasą. Realizavimo etapas 2014 - 2020 m.

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898 ir Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas (TPDR registracijos Nr. T00075982) planuojamą teritoriją priskiria aukšto rekreacinio potencialo teritorijoms (R3). Specialiajame plane siūlomas teritorijų naudojimas rekreacijai nenustato žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, bet nustato rekreacinį potencialą ir rekreacinės veiklos turinį (SP pastaba Nr.4). Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos, tačiau savininkai privalo užtikrinti visuomenei laisvą priėjimą prie vandens telkinio servitutiniais keliais ir pakrantės apsaugos juosta (SP pastaba Nr. 8).

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00095476) priskiria planuojamą teritoriją 2 zonai (konkurencinei), kurioje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių ar vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

1. 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.

2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keičimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus išimtis:

- Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualų techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma. Kai, šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais, naujo vartotojo prijungimas yra techniškai įmanomas, tačiau didina šilumos kainą kitiems vartotojams, šilumos tiekėjas gali pasiūlyti vartotojui sumokėti individualiai nustatyto dydžio prijungimo prie šilumos tinklų įmoką.
- Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.
- Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

- Paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystąjį kurą, krosninį kurą, anglį.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys detalieji planai:

Sklypų Rato g. 53 (kadastru Nr. 0101/0011:208, Nr. 0103/0011:197 ir Nr. 0101/0011:195) detalusis planas (reg. Nr. T00059559). Detaliojo plano sprendiniai galioja iki bus patvirtintas rengiamas detalusis planas. Pagrindiniai detaliojo plano reglamentai nustatyti žemės sklypams kadastru Nr. 0101/0011:24, Nr. 0103/0011:25, Nr. 0101/0011:28 ir Nr. 0101/0011:29:

- naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (G);
- naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1);
- užstatymo tipas - vienbučių (dvibučių) gyvenamųjų namų statybos;
- statinio aukštų skaičius - iki 2 aukštų, įskaitant mansardą;
- statinio aukštis nuo žemės paviršiaus - iki 10 m;
- užstatymo tankis - 23 - 27 proc.;
- užstatymo intensyvumas - 0,4.

**Urbanistinės aplinkos analizė.** Planuojama teritorija yra greta susiformavusio vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalo Vaidilutės gatvėje. Dalyje planuojamos teritorijos sklypų Nr. 2-5 (žiūr. esamos būklės vertinimo brėžinį) yra susiformavęs esamas užstatymas. Planuojamą teritoriją sudaro 11 kitos paskirties sklypų, kurių naudojimo būdas vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijų sklypai Nr. 1-4, 6-8, rekreacinio naudojimo būdo sklypas Nr. 10, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo sklypas Nr. 11 ir du sklypai Nr. 5, 9, kuriems naudojimo būdas nėra nustatytas. Sklypų numeracija pateikiama pagal esamos būklės vertinimo brėžinį.

Detaliojo plano sprendiniai šioje Vaidilutės g. atkarpoje lems besiformuojančios užstatymo struktūros užbaigimą funkcinėje zonoje VAL-1-9. Bendrojo plano sprendiniai numato (Antras skirsnis Miesto urbanistinės struktūros tobulinimas) pirmenybę skirti vidinei miesto plėtrai, teritorijų antriam panaudojimui (konversijai), modernizavimui, nebaigtų formuoti kvartalų užstatymui, formuoti intensyvaus užstatymo zonas šalia pagrindinių transporto koridorių su viešuoju transportu. Šios nuostatos visiškai atitinka planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją ir jos užstatymo galimybes (žiūrėti gamtinio ir urbanistinio konteksto analizės brėžinį).

**Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų sistemos analizė.** Planuojamą teritoriją kerta magistralinės centralizuotos vandentiekio ir nuotekų komunikacijos, elektros ir ryšių tinklai. Į bendrą miesto susisiekimo sistemą nagrinėjama teritorija jungiasi esama C kategorijos Vaidilutės gatve. Planuojamoje teritorijoje yra esamas privažiavimas jungiantis, Vaidilutės g. su namų valda Vaidilutės g. 27.

**Gamtinės aplinkos analizė.** Saugomų gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Pateikiamame Neries slėnio pjūvyje matosi, kad kraštovaizdžio erdvinę sąrangą formuoja du pagrindiniai gamtiniai komponentai - reljefas ir miško masyvai, kurių bendra visuma lemia kraštovaizdžio siluetą, ir sudaro sąlyginį matą urbanistinės apkrovos dydžiui. Jų dominavimas akivaizdus, tad bendrajame plane numatyti maksimalūs galimi planuojamos teritorijos užstatymo reglamentų sąlygojami statybos mastai negali konkuruoti su gamtiniu kontekstu ar įgyti itin agresyvias formas. Daugiau negu pusė planuojamos užstatyti teritorijos jau yra antropogeniškai pažeista, ją užima esamos tranzitinės miesto inžinerinės komunikacijos, kurių apsaugos zonose želdinių augimas/uginimas nėra galimas (žiūr. gamtinio ir urbanistinio konteksto analizės brėžinį).

**Esamų želdinių inventorizacija.** Želdinių, oro, dirvožemio būklė nagrinėjamoje ir gretimoje teritorijoje yra gera. Pagrindiniai faktoriai lemiantys geras aplinkos sąlygas yra

pakankamai ekstensyvi ūkinė veikla gretimuose namų kvartaluose, dideli brandaus miško masyvai kaimynystėje.

Analizuojamoje teritorijoje želdiniai pasiskirstę netolygiai, skirtingomis rūšine sudėtimi bei tankumu grupėmis, o lapuočių jaunuolynai masyvais. Tyrimo metu vadovautasi Želdynų įstatymu, Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (2008, sausio 8 d. Nr. D1-5). Grafinė ir tekstinė informacija pateikta vadovaujantis grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/ informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2024/02/Medziu-zymejimo-plane-lentele-2024-02-12.pdf>. Daugumos želdinių būklė – vidutinė ir jie pasiskirstę po visą teritoriją. Inventorizacijos metu buvo identifikuojami ir aprašomi vizualiai matomi želdinių parametrai bei nustatomos reikalingos priežiūros priemonės. Nemaža dalis želdinių (daugiau kaip pusė medžių ir didesnioji dalis jaunuolynais apaugusių teritorijų) planuojamoje teritorijoje patenka į inžinerinių komunikacijų apsaugos zonas (AZ) ir bendruoju atveju turėtų būti šalinami arba gaunamas komunikacijų valdytojo sutikimas. Šie želdiniai susiformavo neūkiškumo pasekmėje - t.y. šiomis teritorijomis ilgą laiką nebuvo rūpinamasi, jos nebuvo tinkamai eksploatuojamos. Detalūs duomenys pateikiami vertinimo lentelėje esamos būklės brėžinyje.

**Funkcinių kompozicinių ryšių analizė.** Erdvinę nagrinėjamos teritorijos kompozicinę visumą sudaro gamtinių ir urbanistinių elementų visuma t.y. upė, Neries slėnio šlaitų ir terasų miško masyvai, neurbanizuota pakrantės dalis ir urbanizuota dalis tarp upės ir Vaidilutės gatvės. Pakeisti su elementų tarpusavio balansą reikėtų imtis iš ties ekstremalių urbanizavimo priemonių t.y. iš esmės didinti galimo užstatymo parametrus, tačiau BP tokių galimybių nenumatyta. Todėl galima konstatuoti kad ši erdvinių (kompozicinių) elementų visuma pakankamai stabili.

Funkcinių ryšių sistema dinamiška ir aktyviai besivystanti. Jos esama būklė toli nuo potencialiai galimų kiekybinių ir kokybinių rodiklių nustatytų BP (C kategorijos gatvės parametru pasiekimas, E kategorijos dviračių tako, pėsčiųjų takų, D kategorijos gatvių, laivybos maršruto Nerimi įrengimas).

Funkcinių ir kompozicinių ryšių visumą gali sėkmingai įtakoti pakrantėje esančio ir BP numatyto miesto centrinio želdyno - Valakupių parko įrengimas, kuris sustiprintų šios visumos gamtinę ir funkcinių ryšių komponentes ir kiekybiniu ir kokybiniu aspektu. Tačiau ir šie pokyčiai nepakeistų urbanizuotoje teritorijos dalyje susiformavusios ryšių struktūros, pasižyminčios akivaizdžiu izoliuotumu nuo gamtinio konteksto. Vienintelė komunikacijų arterija, jungianti urbanizuotą/urbanizuojamą teritoriją su aplinka yra Vaidilutės gatvė, į kurią orientuoti visi kvartalo vidiniai ryšiai. Būtent šia gatve gyventojai pasiekia ir pakrantę ir gretimus miškus, kitus miesto socialinius kultūrinius objektus (žiūr. funkcinių kompozicinių ryšių analizės brėžinį).

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

---

### 1. Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

1.1. Rengiamo detaliojo plano atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į dvi atskiras funkcines zonas - mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną (VAL-1-9) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinę zoną. Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms naudojimo ir apsaugos reglamentus. Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

Vadovaujantis bendrojo plano aiškinamojo rašto I skyriaus trečio skirsnio p. 12 ir p. 14 patikslinta funkcinė zonų VAL-1-9 ir inžinerinės infrastruktūros koridorių tarpusavio riba. Ji nustatyta pagal planuojamas Vaidilutės gatvės raudonąsias linijas ir remiantis piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo dokumentais (Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-01-31 įsakymas Nr. 30-113). Sumažintas inžinerinės infrastruktūros koridoriaus funkcinės zonos plotas ties gatvės pasūkiu, kompensuotas nežymiai didesniu plotu ties įvažiavimu į planuojamą kvartalą, t.y. toje vietoje kurioje jau yra savivaldybei priklausantis įregistruotas statinys - automobilių stovėjimo aikštelė (unikalus daikto Nr. 4400-3845-6358).

1.2. Rengiamo detaliojo plano atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, T00072197, 2014-07-11 ir Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano koncepcijos dalies, 2013-12-11 Nr. 1-1572 sprendiniams. Pastarieji numato greta planuojamos teritorijos, jos vakarinėje dalyje, tarp suformuotų sklypų ir upės, rajoninės E2 kategorijos dviračių tako trasą (realizavimo etapas 2014 - 2020 m).

1.3. Rengiamo detaliojo plano atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18 Nr. 1-1898 ir Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR registracijos Nr. T00075982) sprendiniams. Toliau nagrinėjami tik aktuali planuojamai teritorijai SP sprendinių dalis. SP pastaba Nr. 8 nustato, kad privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos, tačiau savininkai privalo užtikrinti visuomenei laisvą priėjimą prie vandens telkinio servitutiniais keliais ir pakrantės apsaugos juosta. Detaliojo plano sprendiniai neužkertą kelių visuomenės patekimui prie Neries upės, tai daroma laisvos valstybinė žemės plotuose (žiūrėti funkcinė kompozicinių ryšių analizės brėžinį).

1.4. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00095476) ir priskiria planuojamą teritoriją priskiria 2 zonai (konkurencinei). Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių ar vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis. Nustatyti reikalavimai taikomi šiai zonai (detaliai aprašyti esamos būklės vertinimo dalyje) pateikti pagrindinio sprendinių brėžinio reglamentų lentelėje.

### 2. Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2023-08-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-142/23(2.15.1.21E-TPP):

2.1. Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės - žiūrėti esamos būklės įvertinimo tekstinę ir grafinę dalį.

2.2. Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių, viešųjų erdvių struktūra - žiūrėti esamos būklės įvertinimo tekstinę ir grafinę dalį. Rengiant projektą, įvertinti planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdiniai.

2.3. 2024-06-18 atlikta planuojamos teritorijos esamų medžių taksacija. Jų vieta, skaičius, dydis, rūšis, būklė, siūlomi tvarkymo būdai pateikiami esamos būklės įvertinimo tekstinėje ir grafinėje dalyje.

2.4. Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšiai per teritoriją ir jos gretimybes (žiūrėti esamos būklės įvertinimo tekstinę ir grafinę dalį). Planuojamą teritoriją riboja perspektyvinis intensyvaus naudojimo želdynas, numatytas bendrojo plano sprendiniuose (Valakupių parkas (1.1.4.), kurio plotas - 47 ha. Įrenginėti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių netikslinga, nes jas su kaupu kompensuoja/kompensuos Valakupių parko esami arba potencialūs susisiekimo ryšiai.

2.5. Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija (žiūrėti esamos būklės įvertinimo tekstinę ir grafinę dalį).

2.6. Projekto užstatymo ir erdvių formavimo sprendiniai aiškiai diferencijuoja viešąsias ir privačiąsias erdves. Planuojamo kvartalo viduje nenumatomi tranzitiniai ryšiai ar bendro naudojimo objektai, todėl nėra ir poreikio formuoti viešąsias erdves, privačios erdvės saviveiklos būdu organizuojasi namų valdose. Viešosios erdvės savivaldybės iniciatyva bus formuojamos/įrengiamos greta numatomame Valakupių parke.

2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo siekiama, numatant galimybę žemės sklypuose Nr. 6, 13, 16 statyti komercinius, visuomeninius, rekreacinius objektus, numatant atitinkamus alternatyvius žemės naudojimo būdus.

2.8. Vilniaus gatvių standarto reikalavimai nėra taikomi.

2.9 Planuojamas kvartalas aprūpinamas reikalinga inžinerine infrastruktūra, kuriai nustatyti pakankamų parametrų servitutai. Sprendiniai parengti ir pateikiami projekto inžinerinės infrastruktūros dalyje.

2.10. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma naujų viešo eismo gatvių. Eismui užtikrinti urbanizuojamos teritorijos dalyje rekonstruojamas esamas privažiavimas prie sklypo Vaidilutės g. 27. Jis numatomas kaip tarnaujantis privažiavimas prie likusių formuojamų sklypų (detaliau apie tai susisiekimo dalyje).

2.11. Teritorijos ir žemės sklypų dalys, nepatenka į detaliojo planu nustatomas gatvių raudonąsias linijas (detaliau apie tai susisiekimo dalyje).

2.12. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis 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“ (detaliau apie tai susisiekimo dalyje).

2.13. Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

2.14. Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

2.15. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

2.16. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas teisės aktų nustatyta tvarka.

### **3. Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.**

Vadovaujantis planavimo sąlygomis ir darbų programa planuojamoje teritorijoje numatomi galimi naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdas (G1), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių naudojimo būdas (I2), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinės teritorijos (R) naudojimo būdai.

Planuojamų sklypų Nr. 1-16 pagrindiniai užstatymo reglamentai:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamojo naudojimo būdo sklypų Nr. 1-18 UT 20 proc., sklypų Nr. 19, 20 UT 28 proc. (esamas įregistruotų pastatų užstatymo tankis). Visų sklypų UI 0,4, aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-2 a), užstatymo tipas - sodybinis (su), sklypo Nr. 2 užstatymo tipas - sodybinis (su) ir kitas (kt), priklausomųjų želdynų plotas - 35 proc. sklypo ploto;
- komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų ir rekreacinės teritorijos naudojimo būdo atveju sklypų Nr. 6, 13, 16, 21 UT 25 proc., UI 0,4, aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-3 a), užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 20-50 proc. sklypo ploto.

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafiniėje dalyje.

Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinį migracijos koridorių ir didžiąja dalimi į jo urbanizuotą dalį, kurios geoekologinis potencialas nurodytas kaip stipriai pažeistas todėl visiems sklypams taikomi atitinkami apribojimai.

Tiekimo inžinerinės komunikacijos sprendžiamos centralizuotu būdu, t.y. prijungiamos prie miesto komunikacijų.

Užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo sklypuose nustatyti pagal bendrajame plane leistinas maksimalias reikšmes, nesiekiančias galimų pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. vadovaujantis bendrojo plano aiškinamojo rašto I skyriaus antro skirsnio 6 p. nuostata, kad rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokį didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį. Atlikus gamtinio ir urbanistinio konteksto analizę (pateikiama atskiru brėžiniu) formuojamiems žemės sklypams Nr. 6, 13, 16 nustatytas UT 25 proc. (komercinių, visuomeninių, rekreacinių teritorijų naudojimo būdo atveju).

3 m atstumu nuo sklypo ribos 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. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Šiame ir gretimuose mažabučio užstatymo kvartaluose nėra socialinės ir paslaugų infrastruktūros objektų. Tolimesnė šios teritorijos raida kaip paprastai susijusi su nekilnojamojo turto savininkų siekiu didinti užstatymo mastą ir smulkinti sklypus tiek, kiek tai leidžia galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, nes rinkos lemiamos sklypų ir pastatų kainos šioje teritorijoje pakankamai didelės.

Susisiekimui planuojamos teritorijos urbanizuojamoje dalyje numatoma panaudoti esamą įvažiavimą į žemės sklypą Vaidilutės g. 27. Pėsčiųjų ir dviratininkų eismo ryšiai užtikrinami per greta esantį (besiribojantį su pietine planuojamos teritorijos dalimi) Valakupių parką (47,34 Ha), priskiriamą centriniais intensyvaus naudojimo želdynams.

Planuojamą teritoriją iš šiaurės pusės ribojantiems vienbučio /dvibučio užstatymo kvartalui būdingas vyraujantis 2a užstatymas. Vyraujantį užstatymo tipą nagrinėjamoje teritorijoje formaliai galima priskirti sodybiniam. Chaotinis užstatymas su gausiais gyvenamųjų namų priklausiniais apjungtas į beveik vientisą urbanizuotą teritoriją, neskaidomą net gatvių koridoriais - tik siaurais 4 - 6 m pločio privažiavimais, kurie dėl savo parametrų kuklumo tinkamai neskaido ir neformuoja užstatytos teritorijos. Nuo galutinio "išdribimo" šį kvartalą saugo tik Neries upė ir Vaidilutės gatvė. Šiame prastai artikuliuotame urbanistiniame audinyje sodinio užstatymo tipo puoselėjimas netenka savo svarbos. Dalyje nagrinėjamos teritorijos yra akivaizdus kitas užstatymo tipas, kuomet sklype pastatyti du atskirai stovintys vienbučiai arba dvibučiai pastatai (Vaidilutės g. 37ABC, 16, 18, 18C, 61E, 61B, 51, 51A) arba viename sklype blokuoti du dvibučiai (Vaidilutės g. 33, 33A ir 33B, 33C).

Užstatymo principus formuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo (G1) sklypuose apibūdina vyraujantis užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su),

atitinkantis BP numatytąjį vienbutį ir dvibutį užstatymo tipą (vd) ir dominuojantį kontekstinį užstatymo tipą.

Numatomiems alternatyviems naudojimo būdams visuomeninės paskirties teritorijų (V), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), rekreacinių teritorijų naudojimo būdo (R) atveju numatomas užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp). Konkretaus užstatymo tipo pasirinkimas nėra labai svarbus bendram užstatymo pavidalui, pastarąjį iš dalies formuoja kvartalo planinė struktūra. Labai ekstensyvūs užstatymo rodikliai nesudaro galimybės formuoti aiškų diferencijuotą užstatymo tipą, kurį kvartalo raidos eigoje stipriai niveliuoja pagrindinio pastato priklausinių, priestatų atsiradimas sklype. Tai būdinga tiek planuojamai teritorijai tiek ir gretimų kvartalų užstatymui.

Planuojamos teritorijos dugiafunkciškumas užtikrinamas numatant kaip galimą komercinių, visuomeninių ir rekreacinių objektų teritorijų naudojimo būdą sklypuose Nr. 6, 13, 16.

Jei užstatant žemės sklypus nelaidžių dangų (ND) plotas sklype viršys nustatytuosius bendrajame plane t.y. 40 proc. privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaukymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

Galimo komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo sklypuose (Nr. 6, 13, 16) numatomo mažmeninės prekybos objekto plotas neturi viršyti nustatyto bendrajame plane 500 kv.m.

Leistinas pastatų aukštų skaičius pagal BP - 3, numatomas detaliojo plano sprendiniuose - 2 a. G1 naudojimo būdo sklypuose ir 3 a. K, V, R alternatyvaus naudojimo būdo sklypuose (Nr. 6, 13, 16); pastatų leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus pagal BP - 10 m, numatomas detaliojo plano sprendiniuose - 10 m. Maksimalus galimas aukštų skaičius sklypuose (Nr. 6, 13, 16) pagal bendrojo plano sprendinius numatomas neviršijant foninio aukštų skaičiaus, nes pastarasis nėra nustatytas. Net ir taikant šią nuostatą numatomas galimas šių trijų sklypų užstatymas 3a. pastatais neviršija 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto planuojamame kvartale. Papildomo aukšto suteikimas galimiems visuomeniniams pastatams vyraujančių dviaukščių pastatų gyvenamajame kvartale tarnautų nežymiu lokaliu akcentu, diferencijuojančiu pastatų paskirtis ir funkcijas.

Bendrojo plano 32 tekstinis reglamentas numato, kad planuojamai teritorijai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

BP - nuostata: perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas.

DP - numatytos priemonės: želdiniai neaugantys komunikacijų apsaugos zonoje, neinvaziniai, geros būklės siūlomi išsaugoti (žiūrėti grafinę sprendinių dalį). Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) naudojimo būdo atveju priklausomųjų želdynų plotas - 35 proc. nuo žemės sklypo ploto, komercinio naudojimo būdo (K) atveju - 20 proc., visuomeninio naudojimo būdo (V) atveju - iki 50 proc., rekreacinio naudojimo būdo (R) atveju - 50 proc.

Bendrojo plano 33 tekstinis reglamentas numato geomorfologinių gamtinio karkaso elementų (šlaitų) apsaugą ir tvarkymo reglamentą. Reglamentas nustatytas funkicinei zonai, konkrečiai planuojamai teritorijai jis įtakos neturi, analizė atlikta esamos būklės vertinimo dalyje.

Bendrojo plano 35 tekstinis reglamentas, numato geomorfologinių gamtinio karkaso elementų - I-mos viršsalpinės terasos apsaugą ir tvarkymo reglamentą.

I-mų salpinių terasų tvarkymo reikalavimai pagal BP ir atitinkamos priemonės detaliojo plano sprendiniuose:

BP - nuostata: neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, negalima. Čia koncentruojami skirtingo naudojimo intensyvumo atskirieji želdynai, siekiama formuoti jų tinklinę struktūrą. Ten, kur yra naudojimo potencialas, įrengiami želdynai su intensyvia poilsio ir sporto infrastruktūra;

Žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektu planuojamos teritorijos gretimybėje (upės pakrantėje) suformuotas ir įregistruotas 2,55 ha ploto atskirųjų želdynų sklypas, prisidedantis prie žaliosios pakrantės jungties formavimo. Želdynas tinkamas sporto infrastruktūros įrengimui.

BP - nuostata: urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lygmens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė; užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą;

DP - numatytos priemonės: rengiant sprendinius vadovautasi UAB „Fugro Baltic“ projektinių inžinerinių geologinių tyrimų ataskaita. 2019 m spalio mėnesį atliktų projektinių inžinerinių geologinių tyrimų (3 grėžiniai sklype kad. Nr. 0101/0011:268) tikslas – išsiaiškinti projektuojamų statinių inžinerines geologines ir hidrogeologines sąlygas. Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai priskiriami antrajai geotechninei kategorijai (STR 1.04.02:2011).

Detaliajame plane nustatytos pakankamai ekstensyvios užstatymo reikšmės (UT-20 proc. UI-0,4) statinio aukštis 10 m savaiame užtikrina vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą.

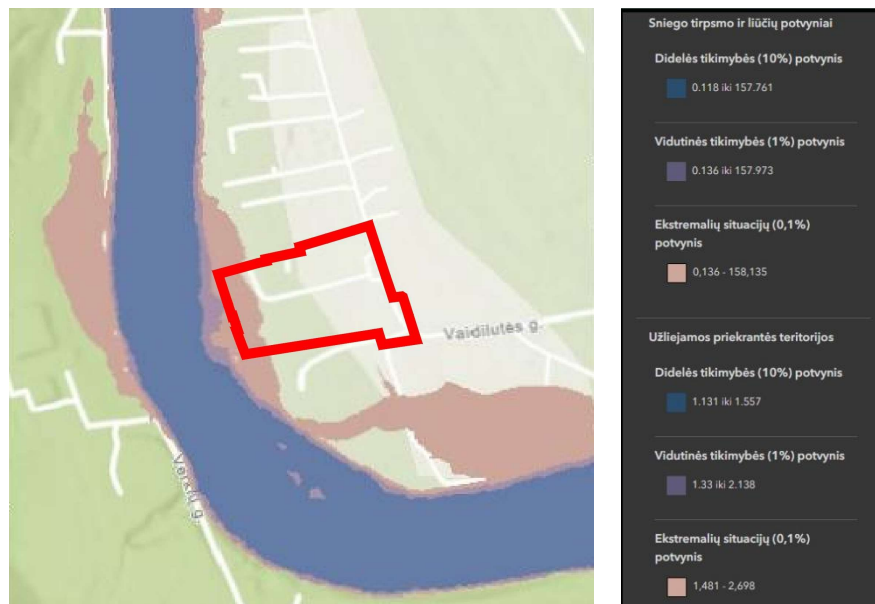
BP - nuostata: I-osiose terasose, upių pakrantėse įtvirtinamas viešojo naudojimo prioritetas, skatinamas pėsčiųjų-dviratininkų takų įrengimas;

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (T00072197) numato galimybę pakrantėje įrengti pėsčiųjų-dviratininkų taką.

BP - nuostata: dėl negiliai slūgsančio požeminio vandens horizonto gruntas I-ose terasose turi būti apsaugotas nuo antropogeninės taršos. Renkantis lietaus vandentvarkos būdą, ten, kur hidrogeologinės sąlygos leidžia ir žemės paviršiaus plotas nėra priskiriamas „galimai teršiamoms teritorijoms“ 1 pirmenybė teikiama vandens sulaikymui apvalant ir infiltravimui į gruntą.

DP - numatytos priemonės: nurodyti reikalavimai įgyvendinami rengiant statinių ir pastatų statybos projektus.

Vadovaujantis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenimis dalis planuojamos teritorijos (sklypai Nr. 1, 8-11, 14, 17) patenka į sniego tirpsmo ir liūčių ekstremalių situacijų mažos tikimybės (0,1 procento tikimybė, kai remiantis hidrologiniais skaičiavimais tokių pačių charakteristikų potvyniai gali pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metų) potvynio grėsmės zoną. Patenkantiems sklypams nustatytos atitinkamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir siūlomos potvynių rizikos mažinimo priemonės, kurios bus konkretizuojamos statybos projekto rengimo metu.



Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių <https://experience.arcgis.com/experience/7f2d4ca0c74c4857a0620967e530fa4d> ištrauka

Esant maksimaliam 0,1 proc. tikimybės Neries upės potvynio vandens lygiui 94,00 m pagal sprendinių grafiniame dalyje parodytą sutartinį ženklą/liniją gali būti užliejami visiškai formuojami

sklypai Nr. 9 (G1), 10 (G1) ir beveik visiškai sklypai Nr. 1 (G1), 17 (G1). Dalinai gali būti užliejamos formuojamų žemės sklypų Nr. 8, 11, 14 dalys. Maksimalus užliejimo gylis žemės sklype sklypuose Nr. 1, 9, 10, 17 iki 90 cm, sklypų Nr. 8, 11, 14 dalyse iki 60 cm. Rodikliai skaičiuojami pagal esamų reljefo altitudžių reikšmes.

Nors potvynio tikimybė numatoma tik kartą per tūkstantį metų tikslinga numatyti ir taikyti rizikos mažinimo priemonės. Galima priemonė yra teritorijos ir pastatų sukėlimas virš potvynių vandens lygių užtikrinant kad projektinės sklypo paviršiaus altitudės bus aukščiau potvynių vandens lygių. Įvertinus projektuojamų pastatų faktines aplinkybes, ekonomines sąnaudas, estetinius veiksnius ir kt., taip pat galima taikyti inžinerines priemones ribojančias potvynio vandens patekimą į galimai užliejamas teritorijas (pvz. sprausstasienui, apsauginių pylimų įrengimas ir pan.), potvynio vandens nuvedimo/pažeminimo priemonės (pvz. drenažo sistemų, sulaikymo ir saugojimo tvenkinių, laidžių grindinių, infiltracinių juostų, šlapynių įrengimas ir pan.), konstrukcines priemones (pvz. sandarių patalpų įrengimas ir pan.). Didžioji dalis inžinerinių priemonių efektyviai galėtų būti realizuojamos centriniame intensyvaus naudojimo miesto želdyno - Valakupių parko teritorijoje. Dalis tokių priemonių kaip apsauginiai pylimai, drenažo sistemos, vandens sulaikymo ir saugojimo tvenkiniai, laidūs grindiniai, infiltracinės juostos, šlapynės galėtų tapti parko atraktyviais elementais atliekančiais ir edukacinę funkciją. Ši priemonių grupė būtų labiau priimtina negu žymus reljefo aukščio keitimas karštovaizdžio požiriu jautrioje upės pakrantės zonoje, tai seka t. sk. ir iš reglamentų nustatytų miesto bendrajame plane, kurie taikomi gamtinio karkaso geomorfologinių elementų (paslėnių ir tarpterasiniai šlaitai, salpinės ir viršsalpinės terasos) apsaugai, tuo pabrėžiant jų natūralumo svarbą, gamtinio pavidalo išsaugojimą ir jautrumą antropogeninei apkrovai.

#### **4. Susisiekimo dalies sprendiniai.**

Eismui užtikrinti urbanizuojamos teritorijos dalyje rekonstruojamas esamas privažiavimas nuo Vaidilutės g. prie sklypo Vaidilutės g. 27. Jis numatomas kaip tarnaujantis privažiavimas prie likusių formuojamų sklypų. Įvažiavimas į užstatomą teritoriją planuojamas iš besiribojančios C kategorijos Vaidilutės gatvės (ne tiesiogiai iš pačios gatvės, o iš automobilių stovėjimo aikštelės), tuo tikslu rekonstruojant esamą privažiavimą prie sklypo Vaidilutės g. 27. Toks susisiekimo būdas buvo numatytas ir keičiamame detalajame plane reg. Nr. T00059559.

Vaidilutės gatvės RL ties planuojamu gyvenamųjų namų kvartalu planuojamos užtikrinant didesnį atstumą tarp jų (23,6-39,5 m) negu numatytas minimalus plotis (20 m) pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Transportinės dalies sprendiniai (planuojamų sankryžų, gatvių, privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami techninio projekto metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje. 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 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“.

#### **5. Inžinerinių tinklų sprendiniai.**

##### **Vandens tiekimas**

Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio tinklai. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB "Vilniaus vandenys" 2023-08-24 planavimo sąlygas Nr. REG291989. Esami 3x400 mm ir d150 mm vandentiekio tinklai, patenkantys į formuojamų sklypų užstatymo zonas, numatomi rekonstruoti/perkloti, reikiamas atkarpas įvelkant į dėklus. Esamus privačius d110 mm vandentiekio tinklus, patenkančius į darbų vykdymo zoną, galima pertvarkyti gavus tinklų

statytojų (A. Vilūnas, A. Vilūnienė, R. Variakojis, D. Variakojienė (Vaidilutės g. 27)) raštišką, notaro patvirtintą, sutikimą tinklų iškėlimui. Nereikalingi tinklai išmontuojami. Statybos darbų vykdymo metu užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams. Vandens tiekimas numatomas nuo rekonstruojamų d150 mm vandentiekio tinklų pravažiavime.

Planuojami vandens poreikiai: 20,0 m<sup>3</sup>/d; 4,0 m<sup>3</sup>/hmax;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus, koreguoti, tikslinti tinklų išdėstymo trasas.

#### Buitinė nuotekynė

Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti buitinės nuotekynės tinklai. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB "Vilniaus vandenys" 2023-08-24 planavimo sąlygas Nr. REG291989. Esami savitakiniai d200 mm ir slėginiai d200 mm, d225 mm nuotekų tinklai, patenkantys į formuojamų sklypų užstatymo zonas, numatomi rekonstruoti/perkloti, reikiamas atkarpas įvelkant į dėklus. Esamus privačius d160 mm ir d200 mm nuotekų tinklus, galima pertvarkyti gavus tinklų statytojų (A. Vilūnas, A. Vilūnienė, R. Variakojis, D. Variakojienė (Vaidilutės g. 27)) raštišką, notaro patvirtintą, sutikimą tinklų iškėlimui. Nereikalingi tinklai išmontuojami. Statybos darbų vykdymo metu užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams. Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į rekonstruojamus savitakinius d200 mm nuotekų tinklus pravažiavime.

Planuojami vandens poreikiai: 20,0 m<sup>3</sup>/d; 4,0 m<sup>3</sup>/hmax;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus, koreguoti, tikslinti tinklų išdėstymo trasas.

#### Lietaus nuotekynė

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų nėra. Paviršinių nuotekų surinkimo sprendiniai rengiami pagal UAB "Grinda" 2023-08-23 planavimo sąlygas Nr. REG291893. Rengiant inžinerinius sprendinius vadovautasi Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas" III skyriaus 7 punkto nuostatomis.

Paviršinės nuotekos tvarkomos planuojamų sklypų ribose, jas infiltruojant į gruntą, panaudojant laistymui, kitoms ūkio reikmėms. Šiam nuotekų tvarkymo būdui palankūs pakankamai ekstensyvūs sklypų užstatymo rodikliai - UT-20 proc. ir bendrojo plano nuostata dėl nelaidžių dangų kiekio formuojamuose sklypuose. Jeigu nelaidžių dangų (ND) plotas sklype viršys nustatytuosius bendrajame plane t.y. 40 proc. privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas. Nesant centralizuotos nuotekynės paviršinės nuotekos nuo planuojamų gatvių turi būti nuvedamos į kelkraščio griovius. Esami vandens surinkimo grioviai nenaikinami, o įvažose, kertančiose šiuos griovius, turi būti įrengiamos pralaidos. Šie reikalavimai turi būti įvertinti rengiant gatvių statybos projektus.

Perspektyviniams lietaus nuotekynės tinklams rezervuota vieta inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų servitutuose. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybes ateityje jungtis prie centralizuotos nuotekynės sistemos - tam nustatyti reikiamų parametrų inžinerinės infrastruktūros servitutai.

#### Elektrotechnikos dalis

Elektrotechninė dalis parengta pagal technines sąlygas 2023-08-18 Nr. REG291315.

Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatyti servitutai apsaugų zonos ribose.

Planuojamoje teritorijoje išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų.

Planuojamoje teritorijoje numatytas trukdančių numatomai statybai elektros skirstomųjų tinklų iškėlimas.

Planuojamoje teritorijoje būsimiems pastatams numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai, tarnaujantys pasijungimui prie inžinerinių komunikacijų t. sk. ir prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai numatyti iki kiekvieno formuojamo sklypo. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalūs sprendiniai pateikiami projekto grafiniėje dalyje.

### Šilumos tiekimas

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00095476) priskiria planuojamą teritoriją 2 zonai (konkurencinei), kurioje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių ar vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

1. 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.

2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus išimtis:

- Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualų techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma. Kai, šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais, naujo vartotojo prijungimas yra techniškai įmanomas, tačiau didina šilumos kainą kitiems vartotojams, šilumos tiekėjas gali pasiūlyti vartotojui sumokėti individualiai nustatyto dydžio prijungimo prie šilumos tinklų įmoką.
- Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.
- Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.
- Paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystąjį kurą, krosninį kurą, anglį.

## 6. Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-07-05 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG231716, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatytų papildomus apribojimus planuojamoje teritorijoje.

2. Šalia ir pačioje planuojamoje teritorijoje įrengti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Detaliojo plano sprendiniai numato pasijungimą prie šių komunikacijų.

3. Planuojamoje teritorijoje ir aktualesiose gretimybėse radiotechninių objektų nėra. Gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detalioju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus. Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti nustatyti reikalavimai. Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

4. Konkrečių pastatų, statinių tame skaičiuje ir infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas statybos projektų rengimo metu, detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Rengiant statybos projektus privalomai turės būti užtikrintos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostatos ir likusieji statybos techninių reglamentų reikalavimai, skirti statybos projektų rengimui.

5. Formuojamuose sklypuose Nr. 6, 13, 16, 21 numatyti galimi alternatyvūs naudojimo būdai komercinės, visuomeninės ir rekreacinės paskirties objektų. Pastarasis numato plataus spektro paslaugų teikimą nuo švietimo, ugdymo, asmens sveikatos priežiūros iki sporto, laisvalaikio objektų ir kitų.

6. Tiek esamiems tiek planuojamiems sklypams didžiąja dalimi nustatytos inžinerinių objektų apsaugos zonos ir jų naudojimo sąlygos. Mažesne dalimi nustatomos ekologinės ir gamtos išteklių apsaugos zonos : požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir potvynių grėsmės teritorijos (mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorija).

7. Ūkinė veikla, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą, detaliojame plane nenumatoma. Jeigu tokio pobūdžio veikla būtų numatoma jai privaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimo procedūrą vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir poveikio aplinkai vertinimo tvarkos aprašu.

8. Triukšmą slopinančių priemonių būtinumas, jų naudojimas atskirai ar kompleksiskai bus nustatomas pastatų statybos projekto rengimo metu, kuomet bus konkretizuojamos galimos ūkinės veiklos ir jų mastas. Galimas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas tik dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui gali būti taikomos papildomos triukšmo slopinimo priemonės: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas.

Į planuojamą teritoriją atvyksiančio/išvyksiančio transporto (nuo 40 iki 50 automobilių) keliama aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė (vertinant jo užstatymo raidą, kuri truks apie 10-20 m.), lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos orui (tiek pačiame kvartale tiek įsiliejant į bendramiestinius transporto srautus) neturės dėl sekančių priežasčių:

- Nedidelė esama foninė autotransporto tarša;
- Miesto bendrajame plane (BP) numatytas kelionių struktūros pokytis - kelionių ne automobiliu (pėsčiomis, dviračiu, viešuoju transportu) dalies didėjimas lyginant su 2017 m. laikotarpyje iki 2030 m. - pėsčiomis + 6 proc., dviračiu + 6 proc., viešuoju transportu + 6 proc., automobiliu - 16 proc. Akivaizdu, kad po 2030 m. ši tendencija tik didins pagreitį;
- Planuojami sklypai jau dabar papuola į esamo viešo transporto aptarnaujamą teritoriją.
- BP sprendiniuose taip pat numatomas ir gatvių tinklo tankio didėjimas, kuris lemia transporto srautų pasiskirstymą alternatyviais maršrutais;

- Lengvųjų elektromobilių dalis metiniuose pirkimų sandoriuose Susisiekimo ministerijos duomenimis 2030 m. sudarys 50 proc.;
- Dėkinga planuojamos teritorijos situacija - ją iš trijų pusių riboja įspūdingi gamtiniai resursai, miško masyvai, upė, atviros pievos.

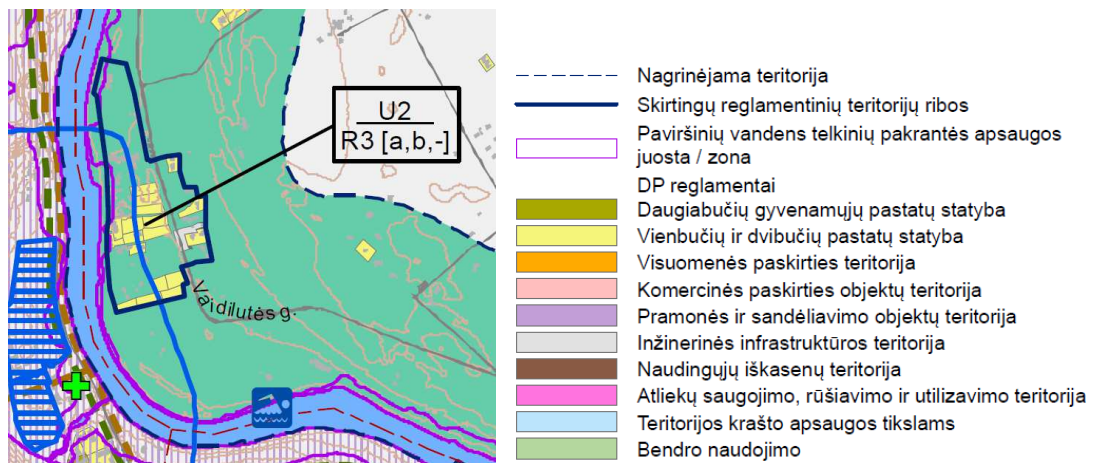
Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių. Esamoje C kategorijos Vaidilutės gatvėje eismo srautų ir atitinkamai taršos žymesnis padidėjimas nėra numatomas, nes Valakupių užstatymo resursas baigiamas išsemti.

## 7. Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2023-08-21 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG291576, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų reikalavimai taikomi apibrėžti formuojamų sklypų naudojimo režimą.

2. Planuojama teritorija patenka į miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso nacionalinį migracijos koridorių ir didžiąja dalimi į jo urbanizuotą dalį, kurios geoekologinis potencialas nurodytas kaip stipriai pažeistas. Jai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų 8 p. reikalavimai, t.y. - perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) naudojimo būdo atveju nustatomas priklausomųjų želdynų plotas - 35 proc. nuo žemės sklypo ploto, komercinio naudojimo būdo (K) atveju - 20 proc., visuomeninio naudojimo būdo (V) atveju - iki 50 proc., rekreacinio naudojimo būdo (R) atveju - 50 proc.



Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (T00075982) ištrauka

3. Vadovaujantis paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu ties Neries upe turėtų būti nustatoma paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta, sutampanti su apsaugos zona, kurios plotis - 10 m. Tai atitinka juosta/zoną, nustatytą Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajame plane (T00075982). Ši apsaugos juosta/zona į planuojamą teritoriją nepatenka.

Pagal potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenis dalis planuojamos teritorijos (sklypai Nr. 1, 8, 9, 10, 11, 14, 17) patenka į sniego tirpsmo ir liūčių ekstremalių situacijų mažos tikimybės (0,1 proc.) potvynio grėsmės zoną. Patenkantiems sklypams nustatytos atitinkamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir priemonės potvynio rizikos mažinimui, detalai apie tai žiūrėti 3 skyriuje "Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas".

Esamo žemės sklypo kad. Nr. 0101/0011:235 naudojimo būdo (rekreacinės teritorijos) keitimas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdą (G1) ir alternatyvius komercinės paskirties objektų teritorijų (K) ir visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdus neprieštarauja Aplinkos apsaugos įstatymo 12<sup>4</sup> straipsnio nuostatomis, nes neatitinka Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje pateikto kompaktiškai užstatytos teritorijos apibrėžimo - t.y. sklype negali būti formuojama kompaktiškai užstatyta teritorija (didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų), nes sklypo dydis - 0,8 ha. Kompaktiškai užstatytos teritorijos apibrėžimo neatitinka ir visa planuojama teritorija, nes formali sprendinių riba apima 3,16 ha teritoriją.

## 8. Gaisrinė sauga.

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų centralizuotų vandentiekio tinklų.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

## 9. Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2023-08-19 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG291364 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną („E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje aukščiausi pastatai numatomi iki 10 m aukščio, 1-2 aukštų, kurių absoliutinės altitudės nustatomos iki 104,8 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projekto vadovas



V. Šeibokas