VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS
DĖL SKLYPŲ (KADASTRO NR. 0101/0167:1154 IR NR. 0101/0167:1097) PLYTINĖS KAIME DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO

2013 m. liepos 24 d. Nr. 1-1377
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 24 d. sprendimą Nr. 1-1823 „Dėl paramos socialinės infrastruktūros plėtrai dydžių ir Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai teikimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime, Pilaitės seniūnijoje, detalųjį planą ir jo sprendinius (pagal pridedamą brėžinį).

2. Įgalioti Teisės departamento Sutarčių skyriaus vedėją teisės aktų nustatyta tvarka pasirašyti su asmenimis, nusprendusiais suteikti paramą, pagrindinę paramos sutartį dėl infrastruktūros teritorijos įrengimo ir nurodytų pridedamame brėžinyje sklypų Nr. 47 ir Nr. 58 perdavimo Savivaldybės nuosavybėn.

3. Siūlyti Miesto plėtros departamentui išduoti statybą leidžiantį dokumentą statytojui (detaliojo plano įgyvendintojui) pasirašius paramos sutartį dėl socialinės infrastruktūros plėtros ir specialiuosius architektūrinius reikalavimus pasirašius 2 punkte nurodytą pagrindinę paramos sutartį dėl infrastruktūros teritorijų įrengimo ir perdavimo Savivaldybės nuosavybėn.

4. Nustatyti, kad:

4.1. sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime, Pilaitės seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniai keičia Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528, sprendinius sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097);

4.2. planavimo organizatorius patvirtintą detalųjį planą nustatyta tvarka per 15 dienų turi įregistruoti Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre;

4.3. sklypų ribos ir plotai gali būti tikslinami atlikus tiksliuosius geodezinius matavimus;

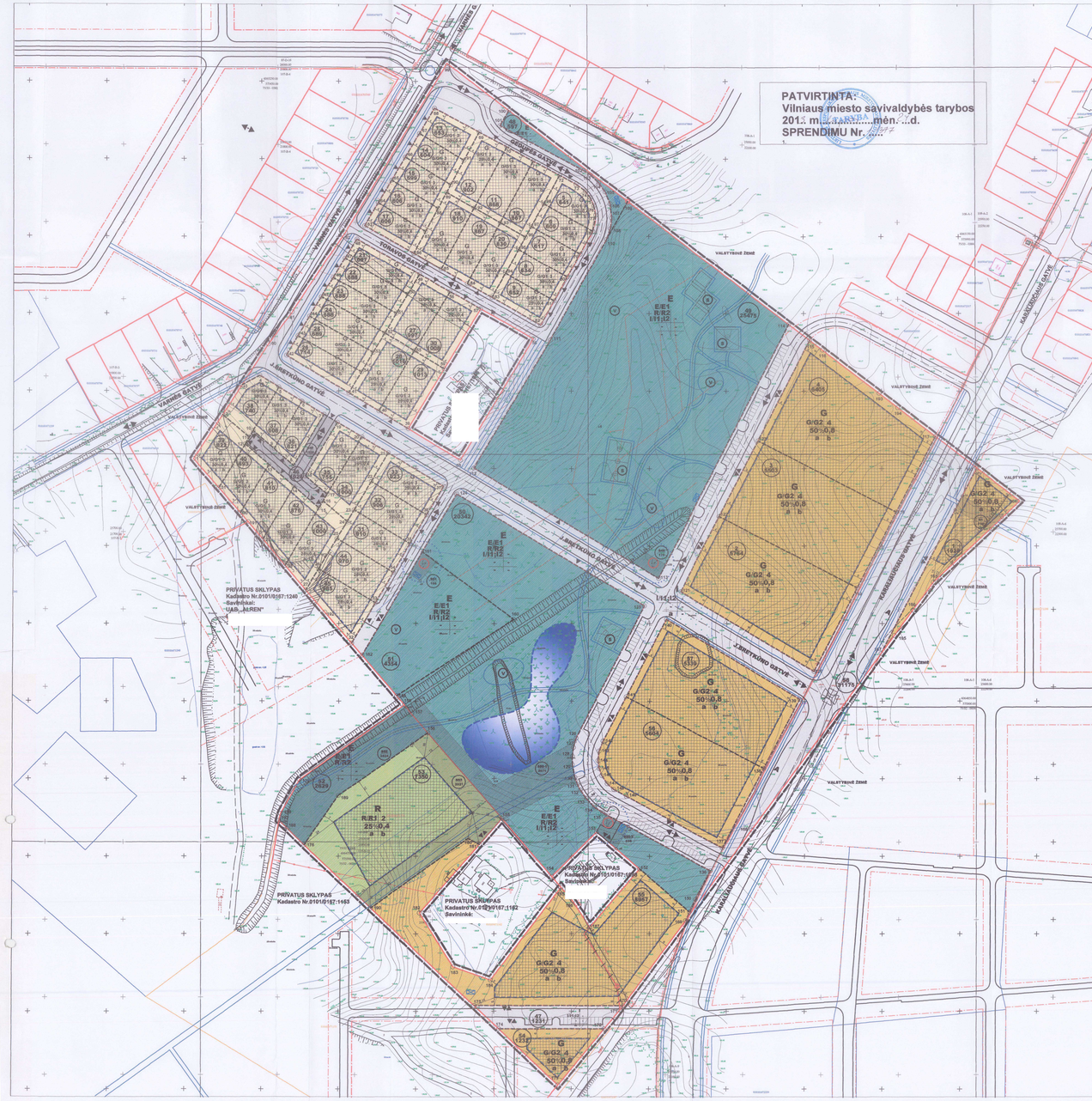
4.4. sklypų užstatymas galimas tik įrengus inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūrą, numatytą detaliajame plane;

4.5. už šio sprendimo vykdymą yra atsakingas Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo skyriaus vedėjas.

LIETUVOS RESPUBLIKOS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA 2

Meras Artūras Zuokas

PATVIRTINTA:
Vilniaus miesto savivaldybės tarybos
2012 m. ..... mėn. ..... d.
SPRENDIMU Nr. .....



TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI

| Eilės Nr. | Eilės Nr. | Eilėje esantys kvartalai | Eilėje esantys žm. vn. | Eilėje esantys darb. vn. | Esamos teritorijos naudojimas | Esamo teritorijos naudojimo tipas | Esamo teritorijos naudojimo kodas | Esamo teritorijos naudojimo intensyvumas | Esamo teritorijos naudojimo tankis | Esamo teritorijos naudojimo aukštis | Esamo teritorijos naudojimo pobūdis | PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI: Kraštinės statybos linija | Kraštinės statybos linija | Kraštinės statybos linija | Kraštinės statybos linija | PAPILDOMI REIKALAVIMAI: Kitiems teisės aktams taikomi reikalavimai | Kitiems teisės aktams taikomi reikalavimai | Kitiems teisės aktams taikomi reikalavimai |

1. Įvadas

Sklypų, (kadastro Nr.0101/0165:1154 ir Nr. 0101/0165:1097) Plytinės k., Pilaitės seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas, keičiantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (kadastro Nr.0101/0165:1154 ir Nr. 0101/0165:10970 parengtas vadovaujantis:

- Savininkų prašymu;
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų 2009-03-12 sutartimi Nr.041487;
- Planavimo sąlygų sąvadu 2009-05-20 Nr.A620-59-(2.15.1.21-MP2).
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų 2009-03-12 sutartimi Nr.041507;
- Planavimo sąlygų sąvadu 2009-05-20 Nr.A620-59-(2.15.1.21-MP2);
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų 2012-05-06 sutartimi Nr.041487 ir Nr.04507 bei sutartimi Nr.041507N/.041487 N/.042073K/.042102;
- Planavimo sąlygų sąvadu 2012-06-08 Nr.A620-149-(2.15.1.21-MP2).

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo tikslas:

- atlikti žemės naudojimo ir būklės įvertinimą;
- įvertinti parengtus teritorijų planavimo ir techninius projektus, liečiančius nagrinėjamą teritoriją;
- pakeisti esamą žemės ūkio naudojimo paskirtį į kitą paskirtį vienbučiam / dvibučiam ir daugiabučiam gyvenamajam užstatymui formuoti, sklypų padalinimas, nustatyti sklypų tvarkymo ir naudojimo režimą;
- išspręsti inžinerinius tinklus.

2. Tikroji būklė

2.1. Žemėvalda

Teritorija, kuri nagrinėjama detaliajame plane, yra Pilaitės seniūnijoje. Planuojamą teritoriją sudaro du žemės ūkio kitos žemės naudojimo paskirties sklypai, kuris geodeziškai pamatuoti ir įregistruoti nekilnojamo turto registre.

- ***Kadastro Nr. 0101/0167:1154. Sklypo plotas 18500 kv.m.***
  Sklypas priklauso vienam savininkui:
  -
- ***Kadastro Nr. 0101/0167:1097. Sklypo plotas 148749kv.m.***
  Sklypas priklauso penkiems savininkams:
  -
  -
  -
  -
  -

Pietų kryptimi nagrinėjamą teritoriją riboja privatūs sklypai kadastro Nr.0101/0167:1240, kuris priklauso , ir sklypas kadastro Nr.0101/0167:1153.

Vakarų kryptimi nagrinėjamą teritoriją riboja Varnės gatvė.

Rytų ir šiaurės kryptimis nagrinėjamą teritoriją riboja valstybinė žemė.

Į planuojamą teritorija yra įsiterpę 3 sklypai:

- kadastro Nr.0101/0167:1048, kuris priklauso ;
- kadastro Nr.0101/0167:1098, kuris priklauso ;
- kadastro Nr.0101/0167:1162, kuris priklauso .

2.2. Žemėnauda

Nagrinėjami sklypai nenaudojami pagal paskirtį, nes teritorija dirvonuoja. Teritorijoje dominuoja agrarinis kraštovaizdis, todėl nėra jokio planingo apželdinimo užuomazgų. Sklypai yra atviroje želdiniais neizoliuotoje erdvėje, todėl yra tiesioginis vizualinis ryšis su nagrinėjama teritorija. Kelios savaiminės kilmės krūmų grupės susiformavo vakarinėje teritorijos dalyje. Sklypuose vertingų pavienių medžių ir medžių grupių nėra. Valstybinio miško plotų ir miško naudmenų planuojamoje teritorijoje taip pat nėra.
Sklypas yra Pilaitės šiauriniame rajone, kuris kompleksiškai užstatomas daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Planuojama teritorija neurbanizuota. Gretimose teritorijose urbanistinė struktūra taip pat nesuformuota arba yra jos fragmentinės užuomazgos. Įsiterpusiuose į planuojamą teritoriją sklypuose pastatyti vienbučiai gyvenamieji namai.

Planuojamos teritorijos reljefas nelygus. Sklypo centrinėje dalyje yra žymus pažemėjimas. Aukščių skirtumas siekia apie 9,0 m (abs.alt. 156-165).

Greta planuojamo sklypo Nr. 0101/0167:1154 aukštos įtampos 10 kV kabeliai ir pastatyta 0,4 kV orinę elektros linija. Žemiausia planuojamos teritorijos dalis melioruota.

Susisiekimas
Pagrindinis įvažiavimas į nagrinėjamą sklypą kadastro Nr. 0101/0167:1154 yra nuo esamo vietinės reikšmės kelio, kuris perspektyvoje dalinai transformuojamas į Karaliaučiaus gatvę. Pagrindinis įvažiavimas į nagrinėjamą sklypą kadastro Nr. 0101/0167:1097 yra nuo esamos sklypą ribojančios Varnės gatvės, kurios važiuojamoji dalis neįrengta.

Apribojimai.
Sklypui kadastro Nr. 0101/0167:1097 nustatyti apribojimai:

- Esame sklype yra atviras vandens telkinys, todėl 0,046 ha plotui nustatytas vandens telkinių juostų ir zonų apribojimas;
- Elektros linijų apribojimas 0,0412 ha plotui, nes sklype pastatyta 0,4 kV orinė elektros linija.
- Kelių apsaugos zonos apribojimas 0,165 ha plotui.

Sklypui kadastro Nr. 0101/0167:1154 nustatyti apribojimai:

- Esame sklype yra atviras vandens telkinys, todėl 0,013 ha plotui nustatytas vandens telkinių juostų ir zonų apribojimas.

Servitutas.
Sklype kadastro Nr. 0101/0167:1097 nustatyti servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 0,0886 ha plotui – teise kitiems asmenims eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu;
- Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) 0,0412 ha plotui – teise prieiti arba privažiuoti prie ETL, o linijos apsaugos zonoje, atliekant aptarnavimo bei remonto darbus, važiuoti ir kasti žemę.

Servitutas.
Sklype kadastro Nr. 0101/0167:1154 nustatyti servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 0,016 ha plotui – teise kitiems asmenims eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu.

2.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis *Vilniaus m. bendrojo plano (2007-02-14)* sprendiniais planuojamoje teritorijoje numatomos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, intensyviam naudojimui įrengiamos želdynų teritorijos ir techninės infrastruktūros teritorija (teritorijos indeksas ŠV 1.2.4.). Vilniaus miesto bendrasis planas intensyviam naudojimui įrengiamose želdynų teritorijų funkcinėje zonoje numato vyraujantį naudojimo pobūdį - rekreacinius želdynus ir kitus sekančius naudojimo būdus kitoje žemės naudojimo paskirtyje:

- Inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- **Bendro naudojimo teritorijos**
- **Rekreacinės teritorijos**
- Visuomeninės paskirties teritorijos

Planuojama teritorija kartu su kitais šiaurinės Pilaitės sklypais kompleksiškai suplanuota detaliuoju planu (Rg. Nr.555). Projekte numatytas 1-3 gyvenamųjų namų užstatymas. Detaliojo plano sprendiniai nerealizuoti.

2.4. SPAV ir PŪV PAV rengimo privalomumas

Planuojamoje teritorijoje numatoma polifinkcinis teritorijos naudojimas: rekreacinė, gyvenamoji ir atskirųjų želdynų teritorija. Detaliojo plano sprendiniuose numatomos planuojamos ūkinės veiklos nėra įrašytos į ūkinių veiklų sąrašą, kurioms būtų privaloma rengti PŪV PAV atranką ir vertinimą pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą, todėl PŪV PAV atranka ir vertinimas neatliekami. Jeigu techninio projekto stadijoje atskirų objektų planuojama ūkinė veikla pateks į PŪV sąrašą, privaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą.

Planuojamose gyvenamųjų, komercinių, rekreacinių ir visuomeninių objektų sklypų užstatymo zonose numatomų statyti pavienių statinių plotas ir juos aptarnaujančių privažiavimų ir aikštelių plotas neviršija 5000 kv.m.

3. Sprendiniai

3.1. Architektūrinė - planinė koncepcija

Pagrindinis darbo tikslas – pakeisti žemės ūkio naudojimo paskirtį į kitą paskirtį vienbučiam / dvibučiam ir daugiabučiam gyvenamajam užstatymui formuoti, suskaidyti teritoriją atskirais sklypais, integruoti numatomą teritorijos užstatymą į perspektyvinę planinę - erdvinę struktūrą, pasiūlyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Planuojama teritorija, kurią sudaro 2 žemės sklypai, planuojamos 3 funkcinės zonos: rekreacinė, gyvenamojo užstatymo ir atskirųjų želdynų zonos.

Planuojamos teritorijos planinis erdvinis sprendimas siūlomas įvertinant esamų gatvių trasas ir integruojant į kvartalo planinę – erdvinę struktūrą greta suplanuotų sklypų užstatymą. Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos, pasižyminčios stambesniais tūriais, planuojamos vizualiniu aspektu svarbiausioje vietoje prie Karaliaučiaus gatvės. Kvartalo teritorijoje prie Varnės gatvės planuojamas vienbutis - dvibutis gyvenamas užstatymas. Atskirieji ir rekreacinių sklypų želdiniai pratęsia anksčiau suprojektuotų želdinių juostą gretimoje teritorijoje ir skaido

planuojamą teritoriją šiaurės pietų kryptimis. Kita atskirųjų želdynų ašis praeina vakarų – rytų kryptimis centrinėje kvartalo dalyje ir įjungiama į atskirųjų želdynų sistemą.

Žemės naudojimo paskirtis. Esama sklypų žemės ūkio naudojimo paskirtis keičiama į kitą žemės naudojimo paskirtį. Sklypų savininkai gali nevaržomai ir neribotą laiką naudotis esamais sklypais nekeičiant tikslinės žemės paskirties ir naudojimo būdo, tačiau keičiant žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, jie gali būti keičiami tik į tą žemės paskirtį ir naudojimo būdą, kurie nurodyti Vilniaus miesto bendrojo plano ir detaliojo plano sprendiniuose.

Naudojimo būdai ir pobūdžiai. Skaidomiems sklypams nustatomi naudojimo būdai ir pobūdžiai, kurie atitinka Vilniaus miesto bendrajame plane nurodytus teritorijos naudojimo būdus ir pobūdžius:

- mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo būdas **(G)**, vienbučio ir dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo pobūdis **(G1)**;
- vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo būdas **(G)**, daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijų naudojimo pobūdis **(G2)**;
- inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdas **(I)**, teritorijų susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo pobūdis **I/I2**;
- rekreacinių teritorijų naudojimo būdas **(R)**, ilgalaikio (stacionaraus) poilsio rekreacinės teritorijos naudojimo pobūdis **(R1)**;
- atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdas **(E)**, rekreacinės paskirties želdynų teritorijų naudojimo pobūdis **(E1)**.

Ribos. Esami sklypai valstybinės žemės sąskaita nedidinami, esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Numatomas planuojamų sklypų suskaidymas atskirais sklypais.

Sklypai. Detaliojo plano sprendiniuose numatomas esamų 2 sklypų dalinimas į 59 sklypus. Iš jų 41 sklypas skirtas vienbučio ir dvibučio gyvenamojo užstatymo formavimui, 8 sklypai skirti daugiabučio gyvenamojo užstatymo užstatymo formavimui, 1 sklypas – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio rekreacinių objektų statybai, 5 sklypai – atskirųjų želdynų įrengimui, o 4 sklypai – inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrai.

3.1.1 lentelė. Planuojamos teritorijos struktūra

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo būdas ir pobūdis	Sklypų skaičius	Sklypų numeris brėžinyje	Sklypų plotas, kv. m.	Teritorijos dalis proc. nuo bendro planuojamos teritorijos ploto, proc.
1	2	3	4	5	6
1	Vienbučio ir dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorija, **G/G1**	**41**	nuo 5 iki 45;	32572	**19,4**
2	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija, **G/G2**	**8**	1; 2; 3; 4; 54; 55; 56; 57	40732	**24,3**
3	Inžinerinės infrastruktūros teritorija, **I/I1; I2**	**3**	46; 47; 58	33434	**20,0**
4	Rekreacinės teritorijos, (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio) **R/R1**	**1**	53	7350	**4,4**
5	Atskirųjų želdynų teritorija, **E/E1**	**5**	48; 49; 50; 51; 52	53397	**31,9**
	VISO:	**59**		**167485**	**100**

Pastaba: teisiškai registruotas plotas 167249 kv.m. Plotas po koordinačių transformacijos iš vietinės į LKS 94 koordinačių sistemą 167485 kv.m.

3.2. Planuojamos teritorijos želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vyrauja atvira, medžiais neapsodinta erdvė, beveik visą teritoriją detaliojo plano galiojimo ribose sudaro dirvonuojantys plotai. Projektuojamos teritorijos ribose želdiniai nesuformuoti, nes teritorija buvo naudojama žemės ūkio tikslais.
Pagal naudojimo pobūdį planuojamoje teritorijoje numatomi:

- planuojamų sklypų artimiausios aplinkos želdiniai - priklausomieji želdynai;
- atskirieji želdynai – rekreacinės paskirties želdynai.

Atskirieji želdynai. Realizuojant detalaus plano sprendinius, siūloma formuoti vientisą atskirųjų želdynų plotą, planuojamoje teritorijoje susidedanti iš 5 atskirųjų želdynų sklypų Nr.48, Nr.49, Nr.50, Nr.51 ir Nr.52, kurie skirti planuojamo kvartalo intensyvaus naudojimo rekreacinių želdynų ir rekreacinės infrastruktūros įrengimui. Atskirieji želdynai užims apie 53020 kv.m., t.y. 31,9 proc. planuojamos teritorijos ploto. Atskirųjų želdynų sklypuose siūloma ne mažiau 50 proc. teritorijos apželdinti medžiais ir krūmais.

Vadovaujantis Želdynų įstatyme (Žin., 2007, Nr.80-3215) atskirųjų želdynų klasifikacija planuojami atskirieji želdynai pagal svarbą priskiriami rajoninių želdynų grupei (planuojamą teritoriją pagal perimetrą riboja pagrindinės Karaliaučiaus ir Varnės gatvės C2 kategorijos gatvės, kurias centrine kvartalo dalimi jungia dar viena C2 kategorijos J.Bretkūno gatvė).
Želdynų įstatyme (Žin., 2007, Nr.80-3215) numatyta, kad vienam gyventojui turi tekti ne mažiau 8 kv.m. atskirųjų želdynų ploto. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje maksimaliai gali gyventi apie 1700 gyventojų, kuriems teks 31 kv.m. atskirųjų želdynų.

Rekreacinio sklypo želdiniai. Realizuojant detalaus plano sprendinius, siūloma formuoti 1 rekreacinį sklypą Nr.53, kuris skirtas planuojamo kvartalo rekreacinės infrastruktūros įrengimui bei ilgalaikio poilsio stacionarių rekreacinių objektų statybai. Rekreacinis sklypas užims apie 4,4 procentus planuojamos teritorijos (7350 kv.m.). Rekreaciniame sklype Nr.53 priklausomųjų želdinių formavimui privalu skirti ne mažiau 50 procentų sklypo teritorijos, t.y. 3675 kv.m. Priklausomųjų želdynų privaloma norma didinama 10 proc.

Vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų sklypų priklausomieji želdiniai. Vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų sklypuose priklausomųjų želdinių formavimui privalu skirti ne mažiau 25 procentų konkretaus sklypo teritorijos. Priklausomųjų želdynų vieta sklype konkretizuojama techninio projekto stadijoje.

Daugiabučių gyvenamųjų namų sklypų priklausomieji želdiniai. Daugiabučių gyvenamųjų namų sklypuose priklausomųjų želdinių formavimui privalu skirti ne mažiau 30 procentų konkretaus sklypo teritorijos. Priklausomųjų želdynų vieta sklype konkretizuojama techninio projekto stadijoje.

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypų želdiniai. Prie Varnės, Karaliaučiaus ir J.Bretkūno gatvių projektuojamos medžių eilės. Kertamų medžių, patenkančių į planuojamų gatvių važiuojamą dalį ir inžinerinių tinklų statybos vietą, nėra.

3.3. Socialinės infrastruktūros poreikio nustatymas

Planuojamoje teritorijoje numatomos vienbučio / dvibučio ir daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje maksimaliai gali gyventi apie 1700 gyventojų.

Planuojamoje teritorijoje gyvens:

- vaikų nuo 0 iki 3 metų amžiaus gyvens apie 58 (3,4 proc.);
- vaikų nuo 4 iki 6 metų amžiaus gyvens apie 46 (2,7 proc.);
- vaikų nuo 7 iki 15 metų amžiaus gyvens apie 173 (10,2 proc.);
- vaikų nuo 16 iki 19 metų amžiaus gyvens apie 197 (11,6 proc.)

Vaikų amžiaus grupės paskaičiuotos vadovaujantis Vilniaus miesto amžiaus grupių statistikos duomenimis.

Laikoma, kad vaikai nuo 0 iki 3 metų nelankys ikimokyklinės ugdymo įstaigų, o nuo 4 iki 6 metų amžiaus vaikų lankys ikimokyklinę įstaigą apie 70 procentų šios grupės vaikų, t.y. 32 vaikai. Įvertinant planuojamo kvartalo situaciją kitų gyvenamųjų teritorijų atžvilgių ir įvertinant numatomą gretimų teritorijų švietimo įstaigų poreikį, darytina išvada, kad Pilaitės gyvenamojo rajono šiaurinėje teritorijoje yra švietimo įstaigos poreikis. Vadovaujantis minėto parengto Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniais (Rg. Nr.566) planuojamoje teritorijoje bendrojo lavinimo ir ikimokyklinio ugdymo įstaigoms vieta rezervuojama Pilaitės teritorijos šiaurinės dalyje, tačiau nerezervuojama planuojamoje teritorijoje.

Pilaitėje yra du vaikų lopšeliai-darželiai, trys mokymosi įstaigos: Pilaitės ir M. Mažvydo vidurinės mokyklos, Platiniškių pagrindinė mokykla, taip pat muzikos ir vairavimo mokyklos. Pirmoje eilėje švietimo paslaugų poreikis pirmoje eilėje bus tenkinamas racionaliai panaudojant esamą bendrojo lavinimo įstaigų tinklą Pilaitės gyvenamajame rajone bei kitose Vilniaus miesto rajonuose.

Taip pat reikia įvertinti, kad šiauriau Varnės gatvės rezervuojamą vietą švietimo objekto statybai Varnės – Geležių gatvių rajone pagal Šiuo metu parengtą teritorijos tarp Varnės ir Geležių gatvės koncepciją, kurioje švietimo objekto vieta konkretizuota.

Aptarnavimo ir paslaugų infrastruktūros poreikis bus tenkinamas planuojamoje teritorijoje prie Karaliaučiaus gatvės ir kvartaluose prie Pilaitės prospekto numatytuose statyti komercinėse aptarnavimo objektuose.

3.4. Teritorijų tvarkymas ir naudojimas

Rengiamas detalus planas nustato funkcinę ir erdvinę teritorijos kompoziciją, tikslų pastatų aukštingumą ir užstatymo plotą, automobilių parkavimą sklypuose, nustato kitus ūkinės veiklos apribojimus. Konkretūs reglamentai pateikti Pagrindiniame brėžinyje Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėse.

3.5. Susisiekimo infrastruktūra

3.5.1. Gatvių tinklas

Nagrinėjama teritorija šiaurinėje Pilaitės rajono, vakarinėje Vilniaus dalyje, apribota rytuose – Karaliaučiaus g ir vakarinėje dalyje – Varnės g. Piečiau Karaliaučiaus gatvė jungiasi į Pilaitės prospektą. Nagrinėjama teritorija nesiekia Pilaitės prospekto.

Pagrindinis patekimas į nagrinėjamą teritoriją šiuo metu iš Varnės gatvės . Ši jungiasi su Geležių gatve, o pastaroji į Pilaitės prospektą. Taip pat galimas patekimas iš Karaliaučiaus gatvės. Abi paminėtos gatvės yra prastos būklės , neatitinka nustatytų parametrų . Pagal anksčiau SĮ „Vilniaus planas" parengtą „Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalųjį planą" Karaliaučiaus ir Varnės gatvės C2 kategorijos. Šias paminėtas gatves centrine kvartalo dalimi jungia dar viena C2 kategorijos J.Bretkūno gatvė. Būtent iš šios gatvės vyks transporto paskirstymas po nagrinėjamą teritoriją į smulkesnių D kategorijos gatvių tinklą. Nagrinėjamos teritorijos dalyje išlaikomas aukščiau minėto projekto nustatytas gatvių tinklas, numatoma rekreacinė zona, vienbutis / dvibutis, bei daugiabutis gyvenamasis užstatymas. Rekreacinėje zonoje ir C2 kategorijos gatvių (Karaliaučiaus, J.Bretkūno, Varnės) raudonosiose linijose numatomi dviračių takai.

Pagal funkcinį nagrinėjamos teritorijos sprendimą vyrauja gyvenamoji statyba. Vidiniam teritorijos aptarnavimui sukurtas pagalbinių - aptarnaujančių, atitinkančių D kategoriją gatvių tinklas. Šių gatvių važiuojamosios dalies plotis 2 eismo juostos (5,5-6m), skirtos aptarnauti atskirus objektus, privažiuoti prie automobilių parkavimo vietų. Gatvių skersiniai profiliai su smulkesniu parametrų išdėstymu pateikiami brėžinyje ir žemiau pateiktoje lentelėje.

Gatvės pavadinimas	Gatvės kategorija pagal miesto bendrąjį planą	Važiuojamų juostų skaičius (vnt)	Važiuojamosios dalies plotis (m)	Parkavimo aikštelės (m)	Dviračių takas (m)	Šaligatvių plotis (m)	Plotis tarp RL (m)
Karaliaučiaus g.	C2	4x3,5+2x 0,25	14,5	-	2x1,5	2x2,25	33,0
Varnės g.	C2	4x3,25	13,0	-	2x1,5	2x2,25	30,0
J.Bretkūno g.	C2	3x3,0	9,0	-	2x1,5	2x1,5	20,0
pagalbinės g.	D2	2x2,75	5,5	5,0	-	2x1,5	15,0
pagalbinės g	D2	2x2,75	5,5	5,0	-	2x1,5	16,5
pagalbinės g	D2	2x2,75	5,5	-	-	2x1,5	9,8-10,0
pagalbinės g	D2	1x3,5	3,5	-	-	2x1,5	10,0
pagalbinės g	F2	-	-	-	1x2,5	1x2,25	10,0

Viešuoju transportu teritorija aptarnaujama iš Pilaitės prospekto , bei ateityje numatomų viešojo transporto stotelių Karaliaučiaus gavėje.

Vykdant tolesnę projektavimo stadiją būtina paruošti kvartalo vidaus D kategorijos gatvių techninius projektus su galimybe įsijungti į esamas Varnės ir Karaliaučiaus gatves. Būtina įrengti servitutinius privažiavimus į jau esamas įsiterpusias sodybas vadovaujantis Pagrindiniame brėžinyje nurodytais servitutais.

3.5.2. Automobilių parkavimas.

Visos privalomos automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos vienbučių ir dvibučių sklypų aptarnavimui projektuojamos planuojamų žemės sklypo ribose (sklypai brėžinyje nuo Nr.5 iki Nr.45).

Visos privalomos automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos daugiabučių gyvenamųjų namų projektuojamos planuojamų žemės sklypo ribose. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ pastaba po 10 lentele techninio projekto stadijoje nagrinėtis galimybę iki 20 proc. automobilių stovėjimo vietų normatyvo numatyti projektuojamų gatvių raudonose linijose valstybei perduodamose sklypuose Nr.47 ir Nr.58.

3.5.2 lentelė. Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietų sklypo ribose nustatymas.

Skl. Nr.	Pastato paskirtis	Mato vnt.	Kiekis	Skaičiavimo norma	Parkavimo vietų skaičius ir saugyklos plotas
1	Daugiabutis gyv. namas	Butai	25	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 25 vnt. Požeminė saugykla – 500 kv.m.
2	Daugiabutis gyv. namas	Butai	77	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 77 vnt. Požeminė saugykla – 1220 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.
3	Daugiabutis gyv. namas	Butai	77	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 77 vnt. Požeminė saugykla – 1220 kv.m. Lauko aikštelėje sklype– 16 v.
4	Daugiabutis gyv. namas	Butai	85	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 85 vnt. Požeminė saugykla – 1340 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 18 v.
54	Daugiabutis gyv. namas	Butai	16	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 16 vnt. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.
55	Daugiabutis gyv. namas	Butai	85	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 85 vnt. Požeminė saugykla – 1340 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 18 v.
56	Daugiabutis gyv. namas	Butai	80	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 80 vnt. Požeminė saugykla – 1280 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.
57	Daugiabutis gyv. namas	Butai	80	1 butui – 1 parkavimo vieta	Stovėjimo vietų skaičius – 80 vnt. Požeminė saugykla – 1280 kv.m. Lauko aikštelėje sklype – 16 v.

Pastaba:

- Skaičiavimo pagrindas - STR. 2.06.01:1999; 10 lentelė
- Požeminės automobilių saugyklos bendras plotas gali būti tikslinamas techninio projekto stadijoje, tačiau turi atitikti STR 2.06.01:1999 “Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus.

3.6. Poveikis visuomenės sveikatai

Poveikis visuomenės sveikatai yra palankus, nes :

- Visi planuojami sklypai nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną.
- Planuojamuose sklypuose nenumatoma veiklą, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytas pagal 1992-05-12 LRV nutarimą Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos'' ir pagal 2004-08-19 Sveikatos ministro įsakymo Nr.V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės''.
- Techninio projekto stadijoje atviros automobilių stovėjimo aikštelės bus numatomos išlaikant normomis reglamentuotą atstumą iki artimiausių gyvenamųjų namų langų planuojamuose ir gretimuose sklypuose.
- Nepertraukiamos insoliacijos trukmė, pastačius projektuojamus daugiabučius gyvenamus namus planuojamuose sklypuose, atitiks normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai'' 213p. reikalavimus.
- Numatomos gyvenamojo užstatymo zonos planuojamuose sklypuose nepatenka į planuojamų transformatorinių pastočių 10m apsaugos zoną. Planuojamuose sklypuose Nr.50 ir Nr.51 numatoma plėtoti atkirusius želdynus, todėl transformatorinių pastočių 10m apsaugos zona įtakos planuojamiems objektams neturi.
- Komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimas ir rūšiavimas numatomas tam tikslui įrengtose lauko aikštelėse sklypuose Nr.48, Nr.49, Nr.50 ir Nr.51, nuo kurių išlaikomas ne mažesnis kaip 10 metrų atstumas iki artimiausių gyvenamųjų namų langų.
- Techninio projekto stadijoje visuose sklypuose statomų pastatų vėdinimo sistemos bus pasirinktos tokios ir dėstomos taip, kad poveikis greta esantiems gyventojams ir darbuotojams būtų minimalus ir neviršytų leistinų normų. Kiekvienu atveju galimas individualus vėdinimo sistemos sprendimas.
- Vaikų žaidimų aikštelių vieta nustatoma kiekviename daugiabučio gyvenamojo užstatymo sklype techninio projekto stadijoje vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai" reikalavimais. Nuo vaikų žaidimų aikštelių iki artimiausių gyvenamųjų namų langų privaloma išlaikyti ne mažesni kaip 10 m atstumą.
- Kvartalų vidinėje erdvėje pasiūlyti lokalinio tipo privažiavimai skirti tik atskirų gyvenamųjų namų gyventojams, tai leidžia išvengti tranzitinio transporto srautų ir užtikrina gerą akustinį komfortą kvartalo teritorijos išorės aplinkoje.

Sprendinių poveikis aplinkos orui ir triukšmo poveikis pateikti 1 PRIEDE „Transporto srautų neigiamo poveikio aplinkai imitacinis modeliavimas ir vertinimas".

VANDENTIEKIS NUOTEKOS

Žemės sklypų aprūpinimas vandeniu numatomas pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas detaliojo plano sąlygas Nr.11/821 ir 11/871.

Vandens tiekimas numatomas nuo suprojektuotų vandentiekio tinklų Šiaurinės Pilaitės dalyje. Tinklus patenkančius į užstatymo zoną iki jų statybos pradžios būtina perprojektuoti. Nauji tinklai planuojami gatvių raudonųjų linijų ribose. Vandens pareikalavimas – 544,0 m³/d

Išorės gaisrų gesinimui ant gatvės vandentiekio tinklų planuojama statyti gaisrinius hidrantus.

Buitinės nuotekos pagal anksčiau nurodytas planavimo sąlygas nuvedamos savitaka į suprojektuotus tinklus.

Pagal UAB „Grinda“ pateiktas sąlygas detaliajam planavimui Nr. 11/043 ir 11/044 lietaus nuotekos planuojamos nuvesti į Pilaitės g. ir Karaliaučiaus g. sankirtoje esantį d 800 mm lietaus nuotakyną. Lietaus nuotakynas planuojamas visose gatvėse. Paviršiniai vandenys nuo privačių automobilių parkavimo aikštelių didesnių nei 100,0 m² prieš išleidžiant į miesto tinklus apvalomi.

Numatomas lietaus vandens kiekis – 772,0 l/s.

ŠILUMOS TIEKIMAS

Šilumos tiekimo požiūriu sklypas kad. Nr. 0101/0167:1097 dalinamas į dvi dalis: pietinė pusė aprūpinama šiluma iš centralizuotų šilumos tinklų pagal technines sąlygas detaliajam planui rengti Nr. 11025D ir žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:1154 aprūpinamas šiluma iš centralizuotų šilumos tinklų pagal technines sąlygas detaliajam planui rengti Nr. 11024D.

Šilumos tiekimas numatomas nuo šilumos tinklų praeinančių Pilaitės pr., praeinamame inžinerinių tinklų kolektoriuje.

Šilumos tinklai naujai planuojamiems sklypams planuojama trasuoti gatvių raudonose linijose žaliojoje zonoje arba po šaligatviais.

Šilumos poreikis sklypams šildymui ir karšto vandens ruošimui – 2,87 MW.

DUJŲ TIEKIMAS

Šilumos ruošimas dujų tinklais numatomas šiaurinėje sklypo kad. Nr. 0101/0167:1097 dalyje remiantis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. 618.

Prijungimas prie centralizuotų dujų tinklų planuojama Varnės g. ir Geležių g. sankirtose.

Dujotiekio tinklas planuojamas gatvių raudonųjų linijų ribose, nuvažiuojamoje gatvių dalyje.

Dujų apskaita numatoma prie išorės sklypo ribos. Prognozuojamas dujų pareikalavimas – 300,0 m^3/h.

ELEKTROS TIEKIMAS

Elektros tiekimas planuojamas pagal AB „LESTO“ planavimo sąlygas Nr. TS-41030-11-5171 ir Nr.41030-11-5199. Sklypuose planuojamos trys modulinės transformatorinės prijungtos 10 kV elektros kabeliais prie SP-209 ir SP-212. Nuo modulinių transformatorinių įrengiami 0,4kV elektros tinklai iki vartotojų su apskaitos spintomis prie išorės sklypo ribos.

Visos elektros tinklų trasos planuojamos gatvių raudonųjų linijų ribose. Elektros tinklų trasoms planuojamoms pravesti privačios žemės nuosavybės ribose numatomi servitutai.

Planuojama leistinoji galia – 1500,0 kV ir elektros energijos aprūpinimo patikimumo kategorija – II.

TELEKOMUNIKACIJOS

Vartotojai telekomunikacijomis bus aprūpinti nuo Pilaitės pr. esamos telekomunikacijų sistemos.

Telekomunikacijų trasos planuojamos gatvių raudonųjų linijų ribose.

Numatomas balso telefonijos ir interneto poreikis – 525 vnt.

Tolesnėse projektavimo stadijose gauti konkrečias AB „TEO“ technines sąlygas.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

4. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas

4.1. Bendroji dalis

UAB „Modernus būstas" rengia 1, 85 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0167:1154) detalųjį planą. Grupė asmenų rengia 14, 8749 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0167:1097) detalųjį planą. Kadangi abu sklypai ribojasi tarpusavyje, šie detalieji planai rengiami kaip vienas teritorijų planavimo dokumentas.

Pilaitės seniūnija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje ir ribojasi su Vilniaus miesto Justiniškių, Karoliniškių, Viršuliškių seniūnijomis ir Vilniaus rajono Zujūnų seniūnija. Plotas 13,8 km^2. Seniūnijoje gyvena apie 20 tūkst. gyventojų. Pilaitėje yra du vaikų lopšeliai-darželiai, trys mokymosi įstaigos: Pilaitės ir M. Mažvydo vidurinės mokyklos, Platiniškių pagrindinė mokykla, taip pat muzikos ir vairavimo mokyklos.

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje šiauriau esamo Pilaitės gyvenamojo rajono. Rytine savo riba teritorija liečiasi su Karaliaučiaus, o vakarine su Varnės gatvėmis. Šiuo metu abu sklypai yra neužstatyti, žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Teritorijos viduje įsiterpusios trys sodybos, kurios išjungtos iš detaliojo plano ribų.

Visa nagrinėjama teritorija (16,7249 ha) planuojama vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniais – čia numatoma gyvenamoji teritorija su atskirųjų želdynų teritorijos juosta ir ribojančių bei vidinių gatvių tinklas. Parametrai ir raudonos linijos atitinka Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius.

Rytinėje teritorijos dalyje, tarp bendrojo naudojimo teritorijos ir Karaliaučiaus gatvės numatoma daugiaaukštė gyvenamoji teritorija. Užstatymo procentas 50%, aukštingumas 4 aukštai, intensyvumas 0,8, reikalingas parkavimo vietų skaičius užtikrinamas požeminiuose parkinguose ir atvirose automobilių stovėjimo aikštelėse. Vakarinėje teritorijos dalyje, tarp bendro naudojimo teritorijos ir Varnės gatvės numatoma vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų teritorija.

Planuojamoje teritorijoje numatomi visi miesto centralizuoti inžineriniai tinklai.

4.2. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai

Teritorija Plytinės kaime jau per 15 metų ekonomine žemėnaudos prasme neatlieka tiesioginės praktinės funkcijos. Įvertinant Vilniaus bendrajame plane nustatytus teritorinės plėtros prioritetus, ši zona yra perspektyvi savo galimybėmis įsijungti į nebaigtų realizuoti urbanistinių struktūrų kontekstą. Inžinierinės komunikacijos nutiestos iki planuojamos teritorijos, todėl jas būtina panaudoti plėtrai. Sprendinių įgyvendinimu siekiama optimizuoti gamtinių, agrarinių ir urbanizuotų teritorijų santykį Plytinės vietovėje. Smulkiasklypis vienkieminis agrarinis kraštovaizdis bus transformuojamas į miesto periferinių centrų gyvenamųjų namų kvartalų urbanistinį kraštovaizdį.

Svarbu tai, kad užstatyta pietinė Pilaitės rajono dalis yra tik pusė pradinio numatyto gyvenamojo rajono statybos tikslo. Be numatytos šiaurinės rajono dalies Pilaitė nėra pilnavertė urbanistinė struktūra. Esamas gatvių tinklas tik dalinai tenkina gyventojus – iki užmiesčio sodų ar Karveliškių

kapinių viso miesto gyventojai važiuoja per pietinės dalies gatves, kas didina gyvenamosios aplinkos apkrovą. Nėra sukurta pakankamai darbo vietų, nepilna socialinė infrastruktūros sistema

šiam atskirtam nuo kitų miesto rajonų gyvenamajam kompleksui. Palyginti maža darbo vietų diversifikacija (įvairovė) mažina institucinės veiklos ir teritorijos gyvybingumą, negarantuoja tolygaus vystymo, nesumažina bedarbystės rizikos miesto periferinėje erdvėje.

Sprendinių įgyvendinimas šiame teritorijos fragmente turės teigiamą poveikį Pilaitės įtakos zonos vystymosi darnai, nes kiekybinė šiaurinės dalies plėtra stimuliuos ir kokybinę viso Pilaitės rajono plėtrą.

4.3. Poveikis ekonominei aplinkai

Žemės sklypo detaliuoju planu sprendžiamas Pilaitės gyvenamojo rajono išplėtimas aplinkinių žemės ūkio paskirties žemių, kurios per paskutinius dešimtmečius beveik nenaudojamos pagal tiesioginę paskirtį. Tuo iš esmės pertvarkoma žemėnauda Vilniaus artimųjų priemiesčių plėtros teritorijose, paverčiant jas šiuolaikiškos urbanistinės aplinkos židiniais bei pagal susiklosčiusius principus baigiant formuoti nebaigtas užstatymo struktūras.

Gyvenamojo kvartalo statyba su inžinierine infrastruktūra Pilaitės šiaurinėje dalyje užtikrins Vilniaus bendrajame plane šiai paskirčiai rezervuotų teritorijų Zujūnų gyvenvietės kryptimi įsavinimą, susiejant jį su Vilniaus miesto spindulinės transporto jungties – A kategorijos vakarinė greitojo eismo gatvė – Pilaitės prospektas – Sudervės kelias - modernizavimu, inžinierinės infrastruktūros išvystymu.

Sprendinių įgyvendinimas:

- duos impulsą plėtoti Pilaitės šiaurinės dalies bendrąsias investicijų ir nekilnojamojo turto verslo sąlygas;
- iš rekreacinėje zonoje surenkamų įmonių mokesčių turės teigiamą poveikį Vilniaus miesto savivaldybės biudžetui ;
- prisidės prie Vilniaus periferijoje formuojamų svarbiausių lokalių centrų prieigų formavimo;
- plečiant paslaugų sektoriaus infrastruktūrą bus sukurta naujų darbo vietų Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose. Tai sumažins neproduktyvias gyventojų keliones, padės spręsti aktualias transporto problemas ir sumažins ekologinę miesto centrinės apkrovą..

Planuojamo žemės sklypo detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas dėl Pilaitės mastu santykinai mažo teritorijos ploto ir gyventojų skaičiaus neturės neigiamos įtakos žemėnaudos struktūros pokyčiams.

4.4. Poveikis socialinei aplinkai

Patrauklumą praradusių buvusių Vilniaus rajono žemės ūkio teritorijų miesto pakraščiuose atnaujinimas ir gyvenamosios aplinkos vystymas padidins trauką prie labiau išvystytos socialinės aplinkos centrų, sumažins priemiesčių ir didmiesčio socialinės būklės skirtumus.

Šiuolaikiško ir ekonomiško būsto statyba, kompleksiškai išplėtota inžinerinė ir socialinė infrastruktūra, želdinių masyvų formavimas ir esamų žaliųjų teritorijų išsaugojimas pagerins gyventojų gyvenimo sąlygas ir aplinkos kokybę.

Patogesnis ir saugesnis susisiekimas Pilaitės prospektu su miesto centrine dalimi, bendrąja miesto transporto sistema bei užmiesčiu sustiprins naujai kuriamos Pilaitės bendruomenės gyventojų teigiamas psichosocialines nuostatas.

Sprendinių įgyvendinimas teigiamai paveiks Pilaitės bendruomenės raidą, nes įsigyjantys naują būstą finansiškai pajėgesni naujakuriai neabejotinai įneš didesnį aktyvumą socialinių klausimų sprendime, sustiprins bendruomenės centrų veiklą.

Daugiaaukštė gyvenamoji aplinka bus pritaikyta neįgaliųjų reikmėms, pagal reikmes bus optimizuota medicininės slaugos ir gydymo paslaugų plėtra, daugiausia dėmesio skiriant vyresniojo amžiaus žmonių sveikatos priežiūrai.

Sprendinių įgyvendinimas sukurs naujas bei įvairesnio pobūdžio darbo vietas gyvenamojo rajono paslaugų sferoje.

4.5. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Sprendinių poveikis aplinkos orui

Aplinkos oro kokybė šiaurinėje Pilaitės dalyje buvo vertinama pagal AIRVIRO sistemos atliekamus aplinkos oro užterštumo žemėlapius. Šiuo metu AIRVIRO sistemos duomenų bazėje yra sukaupti išsamūs duomenys apie pagrindines Vilniaus mieste veikiančias įmones, energetikos objektus, degalines, sukurta esamo ir planuojamo vietinio šildymo taršos duomenų bazė. Foninę oro taršą Pilaitės rajone sąlygoja Vilniaus TE-3 bei autotransporto emisijų suminės koncentracijos. Pilaitės rajono padėtis dėl vyraujančios pietų-pietryčių krypties emisijų sklaidos iš Gariūnų TE nėra dėkinga, antrą vertus, padėtis Neries slėnio viršutinėje plynaukštėje yra palanki gyvenamųjų kvartalų aeravimui. Vilniaus miesto atmosferos oro monitoringo programinio modeliavimo duomenimis, vieno iš kenksmingiausio sveikatai aplinkos oro teršalo-azoto oksido (NO_2) vidutinė metinė koncentracija Pilaitėje sudaro 10-12 $\mu g/m^3$ (0,2 DLK). Kitų aplinkos oro teršalų (CO, SO_2, lakiųjų organinių junginių - LOJ, kietųjų dalelių-KD_{10}) vidutinė metinė pažemio koncentracija taip pat neviršija gyvenamajai aplinkai leistinų verčių. Tai leidžia daryti išvadą, kad Pilaitė (išskyrus lokalias pagrindinių gatvių mobilios taršos poveikio zonas) oro kokybės požiūriu yra neužteršta vietovė. Esama autotransporto srautų situacija rodo, kad nuo miesto iki Pilaitės rajono ribų vidutinis metinis paros eismo intensyvumas siekia 20 tūkst. automobilių, tuo tarpu už Pilaitės – Sudervės kelyje šis intensyvumas sumažėja iki 4,5 tūkst., o Karveliškių – Kriaučiūnų ruože – 3,2 tūkst. automobilių per parą. Sunkiojo transporto dalis bendrame sraute sudaro apie 10%.

Gyvenamosios statybos kvartalas planuojamas Plytinės kaimo vietovėje, kurioje stacionarių oro taršos šaltinių nėra ir nenumatoma galiojančio bei parengto Vilniaus bendrojo plano sprendiniuose. Patalpų apšildymas numatomas iš centralizuotos miesto šildymo sistemos.

Numatoma tiesioginė Pilaitės urbanistinės plėtros sąsaja su Vilniaus bendrojo plano srendiniais siekiant pakeisti neigiamų transporto taršos ir triukšmo augimo tendencijas. Tuo tikslu bus tobulinama ir vystoma miesto susisiekimo sistema teikiant prioritetą viešajam transportui, pėsčiųjų ir dviračių eismui, transporto infrastruktūra, modernizuojamas transporto priemonių parkas, didinama visuomeniniu transportu pervežamų keleivių skaičius.

Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo kvartaluose automobilių parkavimas numatomas individualiuose sklypuose. Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale automobilių parkavimas sprendžiamas požeminėse bei lauko parkavimo aikštelėse. Bendras parkavimo aikštelių skaičius – 525 vietos. Aikštelių išdėstymas ir požeminių parkavimo vietų įrengimas sprendžiamas taip, kad

atitiktų Lietuvos higienos normos HN 35:2002 „Gyvenamosios aplinkos orą teršiančių medžiagų koncentracijų ribinės vertės“ (Žin., 2002, Nr. 105-4726) bei Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir režimo taisykles (Žin., 2004, Nr. 134-4878).

Kadangi lokalių aplinkos oro taršos zonų – Pilaitės prospekto bei naujosios Karaliaučiaus gatvės atkarpos - automobilių išmetamų teršalų prieaugis intensyvaus ir vidutinio užstatymo intensyvumo daugiabutės statybos kvartaluose bus minimizuojamas planavimo, techninėmis bei kitomis miesto bendrojo plano sprendiniuose numatytomis priemonėmis, nenumatomas reikšmingas neigiamas sprendinių įgyvendinimo poveikis šios planuojamos gyvenamosios zonos aplinkos oro higieninei būklei. Vienbutė / dvibutė gyvenamoji statyba dėl didelio nuotolio nuo intensyvaus eismo gatvių nepateks į transporto taršos poveikio zoną, o besiribojančios Varnės ir tarpkvartalinės gatvės priskiriamos ramaus eismo (ir nedidelės oro taršos) zonai, todėl ir čia nenumatomas žymus neigiamas transporto taršos poveikis gyvenamosios aplinkos oro kokybei.

Triukšmas

Planuojamos teritorijos akustinei aplinkai didžiausią poveikį darys autotransporto keliamas triukšmas, kurio šaltiniai bus Pilaitės šiaurinės dalies detaliajame plane numatytu gatvių tinklu judančios autotransporto priemonės, tranzitinio Pilaitės prospekto bei esamas Pilaitės foninis triukšmas. Triukšmo poveikio zona kinta priklausomai nuo reljefo, autotransporto eismo intensyvumo ir greičio pokyčių.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ ir Vilnaius miesto bendrojo plano sprendiniais planuojamas Pilaitės prospektas bei Karaliaučiaus gatvės šiaurinė tąsa priskiriamos B kategorijos eismo gatvėms. Vadovaujantis minėtais norminiais dokumentais, gyvenamosios zonos apsaugai nuo automobilių keliamo triukšmo ir oro taršos išilgai pagrindinių gatvių, tarp važiuojamosios dalies ir intensyvaus užstatymo daugiaaukščių namų zonos numatomos ištisinės želdinių juostos. Apželdinimo, pastatų komponavimo ir architektūrinėmis bei inžinierinėmis priemonėmis bus siekiama ekranuojančio triukšmo mažinimo efekto kvartalų vidinėse erdvėse. Planuojamas vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo kvartalas numatomas slėnio rytiniame šlaite, iš vienos pusės besiribojantis su Varnės gatve bei ramaus eismo zonos D kategorijos (pagalbinėmis) gatvėmis, skirtoms tik gyventojų ir aptarnaujančiojo transporto priemonių eismui, iš kitos – žaliąja zona. Nustatytas leistinas triukšmo lygis gyvenamosiose patalpose, įvertinant atitvarinių bei langų konstrukcijų akustinę varžą, neviršys leistinų normų, todėl nenumatomas neigiamas sprendinių įgyvendinimo poveikis gyventojų sveikatai.

Sprendinių poveikis planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybei

Planuojamas sklypas yra Aukštaičių aukštumos fizinio – geografinio rajono pietrytinio paribio teritorijoje su raiškiu kalvotu paviršiumi. Apylinkėje dominuoja paskutiniame ledynmečio etape susiformavęs reljefas, kuriam būdingos stambios kalvos, išraiškingi pietų ir pietvakarių orientacijos slėniukai su termokarstinės kilmės daubomis. Sklypo ribose absoliutus aukštis svyruoja tarp 156-165 m altitudžių, t. y. paviršiaus peraukštėjimai siekia 9 metrus. Reljefo nevienalytiškumas buvo vienas veiksnių, nulėmusių teritorijos zonavimą: žemesnių vietų panaudojimo infrastruktūros ir bendrojo naudojimo, o kalvotų vietų – gyvenamosios statybos reikmėms.

Hidrologiniu požiūriu numatoma užstatyti teritorija yra Gilužio ežero bevardžių intakų baseine. Sklypą dalija nuo Zujūnų link Gilužio besidriekiantis terasinis slėniukas su priemolingais šlaitais ir priesmėlinga pavagio zona. Ankstesnės sausinamosios melioracijos metu slėniuko žemiausiomis vietomis tekėjęs upelis buvo sureguliuotas, o šlapiausios vietos nusausintos uždaru

drenažu. Melioracijos kanalo zonoje drenažo sistema suardyta, jos nenumatoma rekonstruoti. Technologinio ruožo plote (po 15 m nuo griovio šlaito briaunos) paliekama apsauginė juosta. Dėl minėtų sąlygų bei aukšto gruntinio vandens lygio (1-1,5 m gylyje) ši neužstatoma ir neužsodinama, todėl numatoma rekreacijos ir kitai paskirčiai. Melioracijos metu buvę įsėti kultūrinių pievų žolynai dabar neprižiūrimi, daugelyje vietų užversti statybinio grunto kauburiais ir ir renatūralizuojasi, tačiau šios pievos atlieka priešerozinę funkciją bei naudojamos kaip ganyklos. Atskiri tarpukalvių pažemėjimai užpelkėję, priskirtini aklinųjų daubų tipui, nes neturi nei paviršinių intakų, nei ištakų. Šių daubų vandens perteklius gruntinių vandenų srautų dėka žemesnėse reljefo vietose atsiveria šaltinų pavidalu, aplinkui formuodamas pelkėjimo židinius.

Geologiniame pjūvyje vyraujančių kvartero sistemos moreninio priemolio sluoksnių (7-15 m, 40-50 m, 55-75 m gyliuose) išsidėstymas sąlygoja palyginti gerą požeminių vandenų izoliaciją nuo paviršinės taršos poveikio. Požeminiai spūdiniai vandenys Plytinės kaimo vietovėje individualiais gręžiniais eksploatuojami iš kvartero vandeningojo komplekso tarpmoreninių smėlio sluoksnių vidutiniškai 80 metrų gylyje. Gruntiniai vandenys apylinkėje aptinkami 10-15 m gylyje, įdubų slėniuose pakyla iki 1 m gylio nuo žemės paviršiaus, todėl šiuose ir fliuvioglacialinių smėlio bei moreninio priesmėlio paviršinių darinių plotuose išlieka jų užteršimo galimybė.

Vandens tiekimas ir nuotekos

Pietinėje Pilaitės dalyje yra veikiantis žiedinis vandentiekio tinklas d = 100-1200 mm. Pilaitės teritorijos šiaurinėje dalyje projektuojamas žiedinis vandentiekio tinklas. Geriamojo vandentiekio tinklams siūloma panaudoti esamą ir projektuojamus praeinamuosius inžinierinių tinklų kolektorius. Nuo magistralinių 800 ir 1200 mm vandentiekio tinklų projektuojami kvartaliniai tinklai. Geriamojo vandens sąnaudos paskaičiuotos pagal RSN 26-90. Gaisrų gesinimui numatytas vandens tiekimas iš žiedinio vandentiekio tinklo, imant vandenį šuliniuose įrengtais hidrantais.

Ūkio buities nuotekos, lietaus nuotekos

Daugiabutės ir viebutės / dvibutės gyvenamosios statybos kvartaluose numatomas centralizuotas vandens tiekimas iš miesto tinklų, ūkio-buities bus surenkamos į nuotekynę, paviršinės ir lietaus nuotekos valomos ir nukreipiamos į kolektorius, todėl nenumatomas neigiamas sprendinių poveikis paviršinių bei požeminių vandenų ištekliams bei kokybei.

Sprendinių poveikis dirvožemio ištekliams

Dirvodarinės uolienos sklype dažniausiai yra moreninės kilmės lengvi ir vidutiniai smėlingi priemoliai, kurių karbonatingumas siekia 30%. Jaurėjimo ir išplovimo procesų metu kalvų šlaitų apatinėse dalyse suformuotas storas iliuvinis horizontas. Šiose žemėse vyrauja dažniausiai pasotinti bazėmis priesmėlių ant priemolių balkšvažemiai ir rudžemiai, taip pat nuardyti bei rekultivuoti išplautžemiai. Teritorijoje vyraujantys dirvožemiai dėl gana didelio (iki 15°) šlaitų polinkio, pašalinus juose žolinės augalijos dangą, jautrūs vandens erozijos poveikiui, dalis jų nereguliuojamos buvusių Pilaitės pietinės dalies statybų buvę nuardyti, perkasti ar užpilti statybos atliekų ir grunto mišiniu, todėl parengiamajame statybos etape teks naujai formuoti viršutinį dirvos sluoksnį ir gerinti atgabentu derlingu dirvožemiu.
Kalvų įdubose bei melioracijos kanalo zonoje dėl neprižiūrimos laukų drenažo sistemos suardymo susiformavo lokalūs šlynžemių plotai. Dalyje sklypo sutinkami glėjiškieji, daugiau pasotinti bazėmis balkšvažemiai.

Pagrindinės dirvožemio dangos išsaugojimo priemonės būtų: derlingojo sluoksnio regeneravimas, priešerozinių priemonių įgyvendinimas šlaituose: paviršinio nuotėkio surinkimas nuo kietos dangos paviršių, kiemų plotų, automobilių stovėjimo aikštelių bei išleidimas į planuojamą nuotekynę.

Sklypų įsisavinimo parengiamajame etape darbų metu išlikęs natūralios dangos plotų derlingas dirvožemio sluoksnis bus nuimamas, sandėliuojamas tam tikslui numatytose aikštelėse ir panaudotas vidaus kelių ir gatvių, komunikacijos koridorių bei kitų pažeistų žemės paviršiaus plotų rekultivavimui.

Planuojamo sklypo parengiamajame etape sumažės natūralus atskirų plotų dirvožemio derlingumas, tačiau pasikeitus žemės naudojimo paskirčiai iš žemės ūkio į gyvenamąją bei kitą, šis pokytis tampa mažiau reikšmingas. Kitą vertus, eroduoti, statybiniu gruntu bei atliekomis užpilti, iškasinėti dirvožemio plotai, neužstatomose teritorijose numatomi rekultivuoti ir apželdinti, todėl numatomas teigiamas sprendinių poveikis natūralių bei transformuotų dirvožemių bioprodukcinėms savybėms.

Atliekų tvarkymas

Atliekos planuojamame sklype susidarys statybos ir gyvenamosios veiklos metu. Sklype susikaupę sumaišytos su gruntu gelžbetonio, mūro ir kitos atliekos bus išrūšiuotos ir perduotos perdirbimui. Statybinės atliekos bus renkamos į konteinerius ir tvarkomos rangos įmonių. Laikantis Vilniaus miesto savivaldybės patvirtintos tvarkos, susidarančios buities atliekos bus renkamos ir rūšiuojamos vietoje. Tuo tikslu ir daugiabutės ir viebutės / dvisutės gyvenamosios statybos kvartaluose, taip pat rekreacinės paskirties teritorijose buities atliekos bus renkamos į konteinerius, dalis jų – plastiko, stiklo, popieriaus, metalo atliekos bus rūšiuojamos prie namų grupių įrengtose konteinerių aikštelėse ir tvarkomos pagal sutartis su namų bendrijų eksploatavimo įmonėmis.

Lyginant su esama situacija bei įgyvendinus atliekų tvarkymo taisyklėse numatytas priemones, numatomas teigiamas sprendinių įgyvendinimo poveikis gamtinei bei gyvenamajai aplinkai.

Poveikis ekosistemoms ir biologinei įvairovei

Valstybinės reikšmės saugomų gamtinių teritorijų, gamtos ir kultūros paveldo objektų žemės sklype nėra. Retų ir saugomų biologinės įvairovės rūšių, jų migracijos kelių planuojamos teritorijoje ir artimoje aplinkoje nenustatyta. Planuojama teritorija ir jo gretimybės į Europos ekologinio tinklo *Natura 2000* teritorijas nepatenka.

Pilaitės šiaurinės dalies agrarinė bei devastuota priemiesčio gamtinė aplinka nepasižymi augalų ir gyvūnų rūšių gausa ar išskirtinumu. Apylinkėje dominuoja agrarinių biotopų augavietės, paskutiniu metu dėl žmogaus veiklos minimalios įtakos pergyvenančios renatūralizacijos stadiją, t. y. augalų rūšių kaita natūraliomis pievų, krūmynų rūšimis. Nenaudojamų statybinio grunto sąvartynų plotuose gana ryškus ruderalinių bendrijų (daugiamečių piktžolynų) plitimas. Vyksta miško augmenijos savaiminis atžėlimas.

Minimalios ūkinės veiklos aplinkoje, drėgnuose tarpukalvių plotuose susidarę palankios sąlygos tipiškų smulkiosios laukų faunos atstovų – bestuburių, varliagyvių, graužikų, varninių būrio paukščių – veisimosi ir mitybos vietų susiformavimui. Plėšriųjų paukščių ir smulkiųjų žinduolių tarpe sutinkamos šio biotopo mitybinei bazei būdingos atvirų vietovių bei ekotonų rūšys. Minėtoms bendrijoms charakteringa lankstus prisitaikymas prie antropogeninės veiklos poveikio, palyginti nedidelis jautrumas gyvenamosios aplinkos pokyčiams, todėl planuojama veikla tik statybos darbų zonoje turės trumpalaikes neigiamas pasekmes bestuburių faunai ir esamoms augalų bendrijoms.

Sklype augantys natūralios augmenijos fragmentai: trys pavieniai medžiai bus išsaugoti kaip vietos kraštovaizdžio elementas. Formuojama želdinių ir želdynų sistema bus siekiama užtikrinti jų funkcinius ryšius su Pilaitės pietinės dalies želdynais ir regioninės, lokalinės ir vietinės reikšmės gamtinio karkaso elementų želdynais. Sklypą dalijantis natūralus Gilužio ežero intako slėnys galiojančiame Vilniaus bendrajame plane įvertintas kaip urbanizuotų ekosistemų stabilumą garantuojančio gamtinio karkaso elementas, atliekantis lokalinio migracijos koridoriaus, kuriuo vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija, funkciją. Gamtinio karkaso teritorijoje, parengus jos lokalizavimo, išplanavimo ir funkcinio zonavimo projektą, prioritetas bus teikiamas tokiai veiklai, kuri išlaiko ir stiprina kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą. Kartu būtų sprendžiamas neūkiškos praeities antropogeninės veiklos pažeistų gamtinės aplinkos elementų urbanizacijos paribiuose atkūrimas ir tvarkymas. Vadovaujantis Želdynų įstatymu priklausomieji želdiniai gyvenamojoje teritorijoje turi užimti ne mažiau kaip 25-30% bendro gyvenamosios teritorijos ploto. Didelio užstatymo intensyvumo gyvenamosiose teritorijose vietinių želdynų trūkumas bus kompensuojamas tiesioginės aplinkos želdynų įrangos kokybe. Išplėtota želdynų infrastruktūra pagerins ir tiesioginės gyventojų aplinkos, ir viso Pilaitės šiaurinės dalies aplinkos biologines – higienines, rekreacines savybes, mažins akustinės ir oro taršos diskomforto zonas, skatindama gyventojų mobilumą pėsčiomis ir dviračiais.

Poveikis estetinei kraštovaizdžio vertei

Valstybinės reikšmės saugomų gamtinių teritorijų, gamtos ir kultūros paveldo objektų žemės sklype nėra. Sklype augantys trys vertingi pavieniai medžiai bus išsaugoti kaip vietos kraštovaizdžio elementas.

Planuojamos vietovės kraštovaizdis vertintinas kaip vidutiniškai raiškus kalvoto reljefo kraštovaizdis. Planuojamas namų kvartalas dalinai pakeis buvusio agrarinio kraštovaizdžio savitumą, tačiau dėl skirtingo aukštingumo pastatų derinimo – Plytinės vietovėje mažaaukščių namų grupės planuojamos didesnio absoliutaus aukščio reljefe, daugiaaukštis kvartalas – santykinai žemesnio reljefo plote prie Pilaitės prospekto. Pasirinkti urbanistiniai sprendimai, priderinti prie vietovės reljefo bei atvirų erdvių ir planuojamos želdinių sistemos, neprogramuoja su gamtine aplinka disonuojančio vizualinio miestovaizdžio efekto. Urbanistinis užstatymas nedarys ženkliai neigiamos įtakos esamos devastuotos gamtinės aplinkos charakteriui, netgi suteiks jam vizualinės bei informacinės raiškos akcentą. Planuojamas užstatymas atitinka kraštovaizdžio architektūrinio projektavimo reikalavimus, todėl neigiamo sprendinių poveikio nenumatoma.

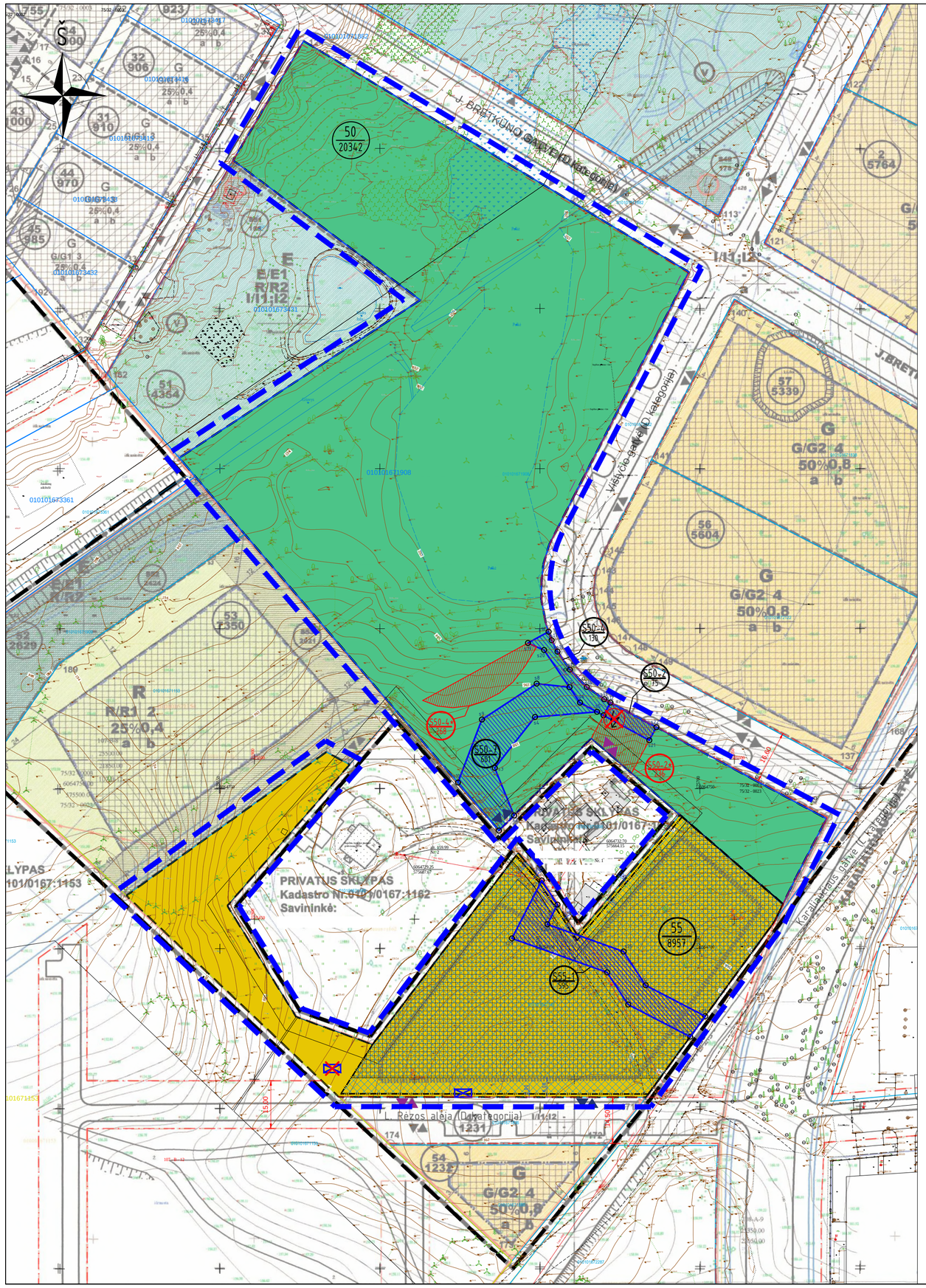
4.6. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė

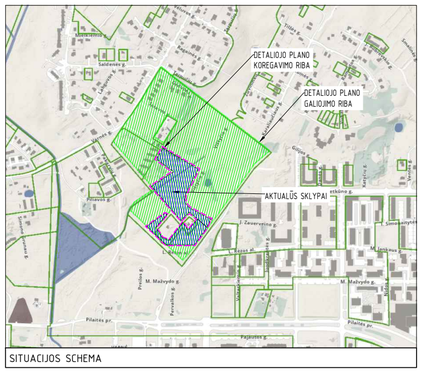
1.	**Teritorijų planavimo dokumento organizatoriai** • ***Kadastro Nr. 0101/0167:1154.*** Sklypas priklauso vienam savininkui: -
	• ***Kadastro Nr. 0101/0167:1097.*** Sklypas priklauso penkiems savininkams: -) / 148749 sklypo dalių; - / 148749 sklypo dalių; - 48749 sklypo dalių; - / 148749 sklypo dalių; - 148749 sklypo dalių.
2.	**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas** UAB „Sostinės studija“, Užupio g. 16-26, Vilnius
3.	**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** Sklypų, (kadastro Nr.0101/0165:1154 ir Nr. 0101/0165:1097) Plytinės k., Pilaitės seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas
4.	**Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais** • Vilniaus miesto bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007-02-14 sprendimu Nr.1881 . Reg. Nr.1-1519; • Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas. Reg. Nr.555.
5.	**Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais** • Vilniaus miesto 2002-2011 metų strateginis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2002-06-19 sprendimu Nr. 607.
6.	***Status quo* situacija** Planuojamų sklypų esama žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Ilgą laiką sklypai nebuvo naudojami pagal tiesioginę paskirtį. Žemės sklype ir jo aplinkoje vyrauja vietovei būdingas kalvotas reljefo tipas. Dalį teritorijos užima supiltinio grunto sąvartynai, joje sunaikinta natūrali dirvožemio danga, plinta piktžolynai. Dėl neišvystytos infrastruktūros ši Pilaitės seniūnijos dalis, kaip neparuošta kitos paskirties ūkiniam įsisavinimui, nenaudojama ūkinei veiklai. Dauguma buvusių melioracijos įrenginių suardyta, todėl reljefo pažemėjimuose, tarpukalnių įdaubose formuojasi užmirkę plotai. Paliekant esamą teritorijos padėtį, miesto plėtrai perspektyvioje Vilniaus vakarinėje dalyje toliau vyktų gamtinės aplinkos renatūralizacijos procesai, didėtų nesankcionuota tarša buities ir statybos atliekomis. Pagal tiesioginę paskirtį nenaudojamas sklypas sudaro kliuvinius gretimų teritorijų plėtrai. Pilaitės rajono gretimybėje esanti netvarkoma teritorija neišnaudoja visuomenės poreikiams skirto potencialo. Neįgyvendinus detaliojo plano sprendinių liktų nekoordinuojami ir nevaldomi išorės veiksnių procesai, lemiantys gyvenimo kokybės skirtumus ir tuo pačiu socialiniu, ekonominiu bei aplinkos apsaugos požiūriu neefektyvios teritorinės dispersinės miesto plėtros tęstinumą. Tai prieštarautų pagrindiniam Vilniaus bendrojo plano tikslui – gerinti gyvenimo kokybę.

7.	**Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius** Tikslas - pakeisti žemės ūkio naudojimo paskirtį į kitą paskirtį vienbučiam / dvibučiam ir daugiabučiam gyvenamajam užstatymui formuoti, suskaidyti teritoriją atskirais sklypais, integruoti numatomą teritorijos užstatymą į perspektyvinę planinę - erdvinę struktūrą, pasiūlyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.
	Pilaitės šiaurinės dalies naujos gyvenamosios statybos kvartalų plėtra prisidės prie Vilniaus priemiesčių vystymo, jų būsto ir gyvenamosios aplinkos bei estetinio įvaizdžio gerinimo.
8.	**Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)** Socialinė ir ekonominė aplinka šioje Vilniaus miesto dalyje pagerės. Bus sprendžiami Vilniaus ir jo priemiesčių darnios plėtros uždaviniai, numatyti bendrojo plano sprendiniuose bei strateginio plano prioritetuose. Įrengtos kelių, gatvių ir inžinierinės infrastruktūros dėka vietovė taps patraukli gretimų teritorijų gyvenamajai statybai bei komercinei veiklai. Nebus mažinamas bendrojo naudojimo, natūralios aplinkos teritorijų santykis urbanistinio užstatymo sąskaita. Triukšmas ir aplinkos oro cheminė taršos lygis augant transporto srautams perspektyvoje didės, bet miesto transporto sistemos pertvarkymo priemonių dėka neturės viršyti leistinų verčių gyvenamojoje aplinkoje.

9.	**Sprendinio poveikis**		
	Vertinimo aspektai	*Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis*	*Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis*
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Bus urbanizuota bei visuomenės reikmėms naudojama apleista teritorija, todėl laukiamas ilgalaikis teigiamas sprendinių poveikis	--
	ekonominei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	--
	socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	--
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	--	Teritorijos užstatymas dalinai sumažins Pilaitės šiaurinės dalies biologinę įvairovę, kuri bus kompensuojama želdynų sistemos sukūrimu
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis

Planuojama teritorija Vilniaus miesto bendrajame plane bei Pilaitės šiaurinės dalies detaliajame plane numatyta mažo ir vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamajai statybai su išvystyta inžinierine ir viešąja infrastruktūra, todėl vietos alternatyvos nesiūlomos.





SITUACIJOS SCHEMA

TIKSLINAMI PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

Servituto nr.	Servituto plotas, kv.m.	Servitutas
S50-2*	235	S50-2* Servitutas naikinamas: Praėjimui pėsčiomis; pravažiavimui transporto priemonėmis; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai
S50-2	75	S50-2 Viršučio gatvės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros komunikacijų erdvės praplėtimui. Šių komunikacijų TP stadijoje numatymui/ įrengimui ir eksploatavimui.
S50-4*	268	S50-4* Servituto naikinama dalis: Praėjimui pėsčiomis; pravažiavimui transporto priemonėmis; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai. Taip pat, Viršučio gatvės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros komunikacijų erdvės praplėtimui. Šių komunikacijų TP stadijoje numatymui/ įrengimui ir eksploatavimui.
S50-4	130	S50-4 Servituto paliekama dalis: Praėjimui pėsčiomis; pravažiavimui transporto priemonėmis; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai. Taip pat, Viršučio gatvės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros komunikacijų erdvės praplėtimui. Šių komunikacijų TP stadijoje numatymui/ įrengimui ir eksploatavimui.
S50-7	601	S50-7 Servitutas pravažiavimui prie sklypo (kad Nr. 0101/0167:1098) transporto priemonėmis, sklypo (kad. Nr. 0101/0167:1098) susisiekimo/ privažiavimo ir inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai. Šių komunikacijų TP stadijoje numatymui/ įrengimui ir eksploatavimui.
S55-1	595	S55-1 Servitutas priėjimui pėsčiomis prie sklypo (kad. Nr. 0101/0167:1098) teritorijos.

DETALIOJO PLANO SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

RIBOS

- Detaliojo plano galiojimo riba
- Esama paliekama sklypo riba
- Esama naikinama sklypo riba
- Projektuojama sklypo riba
- Statybos riba
- Požeminio užstatymo statybos riba
- Gatvės raudonoji linija
- Gatvės ašinė linija
- Sanitarinė apsaugos zonos riba (SAZ)

TERITORIJOS

- G/G1 — Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritor
- G/G2 — Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija
- I/I1;I2 — Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorija
- R/R1 — Rekreacinė (ilgalaikio poilsio) teritorija
- E/E1 — Atskirųjų želdynų teritorija

KITI ŽYMĖJIMAI

- Užstatyti ledžiama teritorija
- S1 — Servitutas
- Esamos gatvės
- Projektuojamos gatvės
- Perspektyvinės gatvės
- Projektuojami pėsčiųjų ir dviračių takai
- Eismo kryptis
- Įvažiavimo - išvažiavimo kryptis

INDEKSAI

- 1 / 1929 — 1 - Sklypo numeris; 1929 - Sklypo plotas (kv.m.)

REGLAMENTŲ ŽYMĖJIMAS

- G — G - Konkretus teritorijos naudojimo tipas; Vidutinio užstatymo intensyvumo gyv. teritorija
- G/G2 — Teritorijos tvarkymo režimas; Kita paskirtis - gyvenamoji teritorija
- 4 — Pastato aukštingumas
- 50 % — Užstatymo tankis
- 0,8 — Užstatymo intensyvumas
- a, b — Papildomi reikalavimai
- I/I1;I2 — Kita paskirtis - inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros objektų teritorija
- Perspektyvinė transformatorinė
- V — Vaikų žaidimų aikštelė
- S — Sporto aikštelė
- Buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo vieta

KOREGUOJAMOS DEALTIOJO PLANO DALIES SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1984 ir Nr. 0101/0167:1908) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklype Nr. 50 (kad. Nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140), koregavimo riba
	Koregavimo sprendiniais numatomi naikinami servitutai
	Koregavimo sprendiniais numatomi nauji servitutai
	Naikinama įvažiavimo - išvažiavimo kryptis
	Numatoma įvažiavimo - išvažiavimo kryptis
	Naikinama antžeminė ir požeminė statybos riba
	Numatoma statybos riba
	Numatoma antžeminio užstatymo statybos zona
	Numatoma požeminio užstatymo statybos zona
	Naikinama buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo vieta
	Numatoma buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo vieta
	Naikinama perspektyvinės transformatorinės vieta

PASTABOS:

1. Žodžio "numatoma" reikšmė - projektu "Sklypu (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendiniu, sklypuose Nr. 50 (kad. Nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140) koregavimas naujai numatomos reikšmės galiojančiame detaliajame plane "Sklypu (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detalusis planas";

2. Žodžio "naikinama" reikšmė - reikšmės, kurios galiojo detaliajame plane "Sklypu (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detalusis planas" bei jo korekcijose ir yra naikinamos. Atitinkamai naujas reikšmes žiūrėti "Sklypu (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendiniu, sklypuose Nr. 50 (kad. Nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140) koregavimas";

3. Nekoreguojami detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai lieka galioti pagal "Sklypu (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano" sprendinius.

4. Įvažiavimo/ išvažiavimo į/ iš sklypu vietas planuoti ne mažesniu kaip 50m. atstumu nuo "C" kategorijos Karaliaučiaus gatvės.

5. Rengiant statinių projektus koreguojamame Nr. 55 sklype, atsižvelgti į įsakymą (2007 m. vasario 14 d. Nr. D1-96) "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" - vertinti galimą užstatymo tankumą sklype;

6. Rengiant statinių projektus koreguojamame Nr. 55 sklype, būtina atsižvelgti į įsakymą (2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694) "Dėl atskirų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo";

7. Rengiant statinių projektus koreguojamame Nr. 55 sklype, privalomas automobilių stovėjimo vietas (iki 30 % nuo bendro skaičiaus), pagal savivaldybės nustatytą tvarką ir remiantis bendrojo plano sprendiniais, leidžiama įrengti tarp gatvių ruadonųjų linijų (taip kompensuoti pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype). Šitos vietos negalės būti rezervuojamos, privalės būti bendrai naudojamos, galės būti apmokėstinamos;

8. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statyba leidžiantys dokumentai"g [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant ji 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. Statinių statybos zonos priartėjimo prie sklypo ribos sprendiniais numatoma galimybė TP rengimo stadijoje (gavus reikalingus sutikimus konkretiems sprendiniams) sklandžiai formuoti Karaliaučiaus ir L. Rėzos gatvių išklotinę.

Servituto kampų koordinatės

	Taškas	X	Y
S50-2	Servituto S50-2 taškai		
	s11	6064772.88	575669.88
	s12	6064776.88	575672.03
	s21	6064765.12	575684.17
	s22	6064769.19	575686.36
S50-4	Servituto S50-4 taškai		
	s11	6064772.88	575669.88
	s12	6064776.88	575672.03
	s13	6064777.94	575670.09
	s14	6064781.73	575664.63
	s15	6064787.16	575659.38
	s16	6064792.79	575655.49
	s17	6064796.36	575653.67
	s18	6064799.01	575652.69
	s19	6064795.50	575646.25
	s20	6064793.29	575651.29
	s6	6064776.88	575662.50
S50-7	Servituto S50-7 taškai		
	s1	6064736.93	575637.21
	s2	6064741.63	575641.92
	s3	6064756.46	575635.88
	s4	6064772.40	575648.44
	s5	6064773.99	575667.84
	s6	6064776.88	575662.50
	s7	6064781.68	575659.22
	s8	6064782.81	575648.95
	s9	6064771.60	575631.86
	s10	6064751.88	575624.37

Servituto kampų koordinatės

	Taškas	X	Y
S55-1	Servituto S55-1 taškai		
	s23	6064678.91	575701.67
	s24	6064688.57	575683.02
	s25	6064699.11	575676.15
	s26	6064707.61	575652.35
	s27	6064713.75	575655.50
	s28	6064721.3	575650.55
	s29	6064703.23	575641.27
	s30	6064692.61	575671.02
	s31	6064682.56	575677.58
	s32	6064672.50	575696.98

SPRENDINIAMS PRITARIU
Vardas Pavardė:

....

SĮ „Vilniaus planas" Geografinių informacinių sistemų poskyris

TIIS prašymo numeris:	TIIS1-2023012/5-005868
Sudarymo data:	2023-02-02
Parengė:	Ko pad.Nr. — Parašas
Geodezininkas:	IGKV-630
Koordinačių sistema - LKS94	Aukščių sistema - LAS07
UŽSAKOVAS/RANGOVAS	
-	

Pagrindinis objektų padėties tikslumas, cm
horizontalios padėties: 5 cm — vertikalios padėties: 7 cm

kadastriniai.lt — MB "KADASTRINIAI.LT" Įm. kodas 300572887, Laisvės pr. 60-1103, Vilnius, Tel. 8 620 33383, El.P. info@kadastriniai.lt

OBJEKTAS: Viršučio g. 4; Pervalkos g. 7, Vilnius, Vilniaus m. sav.

Plano tipas	Topografinis planas - pilnas turinys		
Objekto Nr.	Masteliu	Lapų sk. /Nr.	Data
	1:500	1	2023-01-11

TIIS prašymo numeris:	TIIS1-2022080/5-057375

Žemės sklypo ribos pažymėtos VĮ "Registrų centras" duomenimis

Koordinačių sistema: LKS-1994
Aukščių sistema: LAS07

PAREIGOS	PAVARDĖ
Darbininkas	
Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	
Geodezininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	IGKV-630
Matavo	
Geodezininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	IGKV-630
UŽSAKOVAS	

MB "KADASTRINIAI.LT" Įm. kodas 300572887, Laisvės pr. 60-1103, Vilnius, Tel. 8 620 33383, El.P. info@kadastriniai.lt

Objektas: Vilnius, Karaliaučiaus g.
Tikslumas: horizontalios padėties-5cm, vertikalios padėties-5cm

BRĖŽINYS	Topografinis planas-pilnas turinys		
Objekto Nr.	Masteliu	Lapai sk. /Nr.	Data
	1 : 500	1/1	2022-08-08
Užsakovas:			

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			
Planavimo iniciatorius:			
Planavimo rengėjas:	UAB „ARCHICOM" Antakalnio g. 48A-205, Vilnius, Įm.k. 300636599 ARCHI COM		
PV. Arch.	D. Č		2023
Arch.	G. V		2023

Objektas
Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1984 ir Nr. 0101/0167:1908) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklype Nr. 50 (kad. nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140) koregavimas

Brėžinys
PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:1000

Laida	Objektas	Stadija	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų
0	TP-23-11	TPD	B1	1	1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PAŽINTINIAI DUOMENYS

1.1. Pavadinimas.

Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklype Nr. 50 (kad. Nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140), koregavimas.

1.2. Geografinė vieta.

Sprendiniai koreguojami sklype Nr.50 (kad. Nr. 0101/0167:1908), Plytinės k., Vilniaus m. sav., kad. Nr. 0101/0167:1908 ir sklype Nr. 55, Karaliaučiaus g. 23, kad. Nr. 0101/0167:2140.

1.3. Iniciatorius.

Juridinis asmuo.

1.4. Organizatorius.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

1.5. Projektuotojas.

UAB ARCHICOM, Antakalnio g. 48A-205, Vilnius. Įmonės kodas 300636599. Buveinės adresas: Antakalnio g. 48A-205, Vilnius. Mob. Nr.: 8 620 66000, el. paštas: donatas@archicom.lt.

1.6. Projekto vadovas.

D Č

1.7. Projekto rengimo pagrindas.

LR teritorijų planavimo įstatymas, 28 straipsnis, 9 dalis.

1.8. Sklypo kad. Nr. 0101/0167:1908 ir sklypo kad. Nr. 0101/0167:2140 žemės sklypų valdymo pagrindai.

- Sklypas kad. Nr. 0101/0167:1908 valdomas nuosavybės teise.

Sklypo savininkas: Juridinis asmuo; Savininkas yra suteikęs įgaliojimą juridiniam asmeniui inicijuoti ir vykdyti detalaus plano korekciją šiame sklype.

- Sklypas kad. Nr. 0101/0167:2140 valdomas nuosavybės teise.

Sklypo savininkas: Juridinis asmuo.

2. BENDRIEJI DUOMENYS

- Galiojantis detalusis planas: „Dėl sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo", Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas 2013 m. liepos 24d. Nr. 1-1377.
- Sklypas Nr. 50 – adresas nesuteiktas (kad. Nr. 0101/0167:1908);
- Sklypas Nr. 55 – Karaliaučiaus g. 23 (kad. Nr. 0101/0167:2140).

3. SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

Koreguojant detalųjį planą (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas 2013 m. liepos 24d. Nr. 1-1377 „Dėl sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo") numatomi šie sprendiniai:

3.1. SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KOMUNIKACIJOMS FUNKCIONUOTI REIKALINGŲ SERVITUTŲ FORMAVIMAS:

- detaliojo plano sklype (kad. Nr.: 0101/0167:1908) numatomas naikinti servitutas (S50-2*) dėl reljefo ir želdinių teritorijoje ypatumų. Koreguojamos privažiavimo ir įvažiavimo/ išvažiavimo vietos į Vištyčio g. 4 sklypą (žr. žemiau).*
- detaliojo plano sklype (kad. Nr.: 0101/0167:1908) numatomas naujas servitutas (S50-2), reikalingas Vištyčio gatvės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros komunikacijų erdvės praplėtimui, šių komunikacijų techninio projekto stadijoje numatymui/ įrengimui ir eksploatavimui.
- detaliojo plano sklype Nr. 50 (kad.nr.: 0101/0167:1908) numatomas naujas servitutas (S50-7), reikalingas privažiavimo erdvės formavimui, kurioje planuojama privažiavimas prie sklypo Vištyčio g. 4, kurio kad. Nr.: 0101/0167:1098). Privažiavimo kelias derinamas prie reljefo natūraliai susiformavusių aukščių, jame augančių želdinių grupių. Suformavus servitutą, projektuojant privažiavimą, galima labiau/jautriau prisiderinti ir atsižvelgti prie minėto reljefo ir želdinių grupių.*

- detaliojo plano sklype Nr. 50 (kad.nr.: 0101/0167:1908) numatoma naikinti dalis servituto (S50-4*) dėl reljefo ir želdinių teritorijoje ypatumų.
- detaliojo plano sklype Nr. 50 (kad.nr.: 0101/0167:1908) numatoma išsaugoti dalis servituto (S50-4) dėl Vištyčio gatvės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros komunikacijų erdvės praplėtimui, šių komunikacijų techninio projekto stadijoje numatymui/ įrengimui ir eksploatavimui.

- detaliojo plano sklype Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140) numatomas naujas servitutas (S55-1), išimtinai sklypo Vištyčio g. 4 savininkų/ naudotojų naudai, užtikrinantis priėjimą pėstiesiems nuo Karaliaučiaus g.*

3.2. ĮVAŽIAVIMŲ/IŠVAŽIAVIMŲ Į/IŠ SKLYPŲ VIETŲ KOREGAVIMAS:

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius sklypui - Vištyčio g. 4, kad. Nr. 0101/0167:1098 koreguojamos įvažiavimo/išvažiavimo į/iš sklypų(-us) vietos:
- naujai numatomas įvažiavimas/išvažiavimas vakarinėje pusėje į/iš sklypą(-o) Vištyčio g. 4.*
- dabartiniame galiojančiame detaliajame plane (tarybos sprendimas 2013-07-24, Nr. 1-1377) numatytas šiaurinėje pusėje esamas įvažiavimas/ išvažiavimas į/iš sklypo Vištyčio g. 4 yra naikinamas.*

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius sklypui – Karaliaučiaus g. 23, kad. Nr. 0101/0167:2140 koreguojamos įvažiavimo/išvažiavimo į/iš sklypų(-us) vietos:
- naujai numatomas įvažiavimas/išvažiavimas pietinėje pusėje, arčiau Karaliaučiaus gatvės, tačiau išlaikant ne mažesnį kaip 50m. atstumą nuo „C" kategorijos Karaliaučiaus gatvės, į/iš sklypą(-o) Karaliaučiaus g. 23;
- dabartiniame galiojančiame detaliajame plane (tarybos sprendimas 2013-07-24, Nr. 1-1377) numatytas pietinėje pusėje esamas, šalia vakarinės sklypo kraštinės, įvažiavimas/ išvažiavimas į/iš sklypo Karaliaučiaus g. 23 yra naikinamas.

3.3. ANTŽEMINIO IR POŽEMINIO UŽSTATYMO STATYBOS RIBŲ KOREGAVIMAS:

Siekiant tinkamai sukomponuoti planuojamą užstatymą sklype Karaliaučiaus g. 23, atsižvelgiant į bendrą, kartu su Karaliaučiaus g. 25, 27, 31, 33 formuojamą, užstatymo koncepciją palei Karaliaučiaus gatvę, paremtą tolygiu, pasikartojančiu, moduliniu (artimu Pilaitės mikrorajonui) užstatymo principu, bei formuoti aiškiai išreikštas Karaliaučiaus bei L. Rėzos gatvių erdves/ perimetrus, numatoma koreguoti sklypų **antžeminio** užstatymo ribas/ zonas:
- Karaliaučiaus g. 23 sklype, pietinėje pusėje, riba numatoma atitraukta 6 m., įsivertinus statinių statybos zonos formuojamos gatvės erdvę;
- Karaliaučiaus g. 23 sklype, rytinėje pusėje, ties sklypais: atskirų želdynų sklypu (kad. Nr.: 0101/0167:1908), Karaliaučiaus gatvės sklypu (kad. Nr.: 0101/0167:1882) ir ties laisva valstybine žeme, riba numatoma ant sklypo ribos;**
- Karaliaučiaus g. 23 sklype, šiaurinėje pusėje, ties sklypu Vištyčio g. 4 (kad. Nr. 0101/0167:1098), riba numatoma 3 m. atstumu nuo sklypo ribos;
- Karaliaučiaus g. 23 sklype, vakarinėje pusėje, ties sklypu Pervalkos g. 7 (kad. Nr. 0101/0167:1162), riba numatoma ant sklypo ribos;**

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius, t.y. statybos projekto metu numatyti didžiąją dalį automobilių saugojimo požeminėse automobilių saugyklose, sklype Karaliaučiaus g. 23 - koreguojamos **požeminio** užstatymo statybos ribos:
- Karaliaučiaus g. 23 sklype, pietinėje pusėje, riba numatoma minimaliu leistinu atstumu nuo sklypo ribos (1 m);
- Karaliaučiaus g. 23 sklype, šiaurinėje pusėje, ties sklypu Vištyčio g. 4 (kad. Nr. 0101/0167:1098), riba numatoma minimaliu leistinu atstumu nuo sklypo ribos (1 m);
- Karaliaučiaus g. 23 sklype, vakarinėje ir rytinėje pusėse, ties sklypais Pervalkos g. 7 (kad. Nr. 0101/0167:1162), atskirų želdynų sklypu (kad. Nr.: 0101/0167:1908), Karaliaučiaus gatvės sklypu (kad. Nr.: 0101/0167:1882) ir ties laisva valstybine žeme, riba numatoma ant sklypo ribų;**

UAB ARCHICOM, Antakalnio g. 48A-205, 2 a., LT-10304 Vilnius, tel. 8 620 66000, el. p. info@archicom.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, jm. kodas 300636599

3.4. SOCIALINĖS INFRASTRUKTŪROS ELEMENTAI:

Detaliojo plano apimtyje tikslinami tokie socialinės infrastruktūros elementų sprendiniai kaip atliekų saugojimo vietos:

- Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

Sklype Nr. 55 (Karaliaučiaus g. 23) tikslinama buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo vieta, numatoma greta sklypo ribos prie L. Rėzos al.

Aikštelė turi atitikti LR Aplinkos ministro įsakymo "Dėl minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo" aktualios redakcijos. Aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m. atstumu nuo pastato varstomų langų ir (ar) durų. Teritorijoje numatomi antrinių žaliavų komunaliniai konteineriai gali būti išdėstomi pastate, tam inžineriškai pritaikytose patalpose, nesilaikant apsaugos zonos atstumų.

3.5. INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS ELEMENTAI:

Detaliojo plano apimtyje naikinama perspektyvinė transformatorinės vieta, dėl jos nepagrjsto/ perteklinio numatymo šioje vietoje, atsižvelgiant į statybos leidimą turintį (LN-I230407101943050) projekto „Karaliaučiaus g. atkarpos nuo L. Rėzos al. Iki Karaliaučiaus g. 33 sklypo (Unik. Nr. 4400-3057-9361), J. Bretkūno g. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. iki Vištyčio g., Vištyčio g. ir L. Rėzos al. atkarpos nuo Karaliaučiaus g., sklype (Unik. Nr. 400-3057-6815) Vilniaus mieste, statybos projekto" sprendinius.

3.6. NUMATOMAS ATSKIRŲJŲ ŽELDYNŲ TERITORIJOS (VIEŠŲJŲ ERDVIŲ) IŠDĖSTYMAS:

Detaliajame plane atskirųjų želdynų teritorijų (viešųjų erdvių) nurodyti pėsčiųjų komunikacijų sprendiniai (išdėstymas) nurodyti kaip preliminarūs (orientaciniai/mastelio suvokimui) - bus detalizuojami techninio projekto stadijoje, aktualiųjų erdvių projektinius pasiūlymus viešinant atskirai.

3.7. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO NORMATYVO TIKSLINIMAS AKTUALIOJE TERITORIJOJE:

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius, taip pat laikantis Vilniaus miesto gatvės standarto reikalavimų, koreguojant detalųjį planą numatoma:

- Automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti priimamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", taip pat perspektyvinių objektų sklypuose Karaliaučiaus g. 23 privalomas automobilių stovėjimo vietas (iki 30 % nuo bendro skaičiaus), pagal savivaldybės nustatytą tvarką ir remiantis bendrojo plano sprendiniais (pagal BP teritorijoje galiojantį 05 tekstinį reglamentą), planuojama sudaryti sąlygas numatyti/ įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų (taip kompensuoti pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype). Šitos vietos negalės būti rezervuojamos, privalės būti bendrai naudojamos, galės būti apmokestinamos.
- Automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti mažinamas remiantis „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientų schema" patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 14 d sprendimu Nr. 1-1083 dėl „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo".

** - Koreguojami sprendiniai suderinti su Vištyčio g. 4 sklypo savininkais (priedas Nr. 05)*

*** - Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai" [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, arčiau kaip 1m. atstumu nuo sklypo ribos reikalingi rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai.*

Statinių statybos zonos priartėjimo prie sklypo ribos sprendiniais numatoma galimybė TP rengimo stadijoje (gavus reikalingus sutikimus konkretiems sprendiniams) sklandžiai formuoti Karaliaučiaus ir L. Rėzos gatvių išklotinę.

Kiti (nekoreguojami) detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai lieka galioti pagal priminio detaliojo plano (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas 2013 m. liepos 24d. Nr. 1-1377 „Dėl sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo") sprendinius.

4. GAMTINIS KARKASAS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO APIMTYJE

Atliekant detalaus plano koregavimo procedūras patikslintas teritorijų apželdinimo reglamentavimas. Įvertinta apsuptyje (prieigose) ir aktualiose teritorijose esančio gamtinio karkaso įtaka sklypų tvarkymui/ eksploatavimui – konkrečiau žr. Gamtinio karkaso teritorijų nužymėjimo schemoje.

5. GAISRINĖS SAUGOS NORMŲ TENKINIMAS

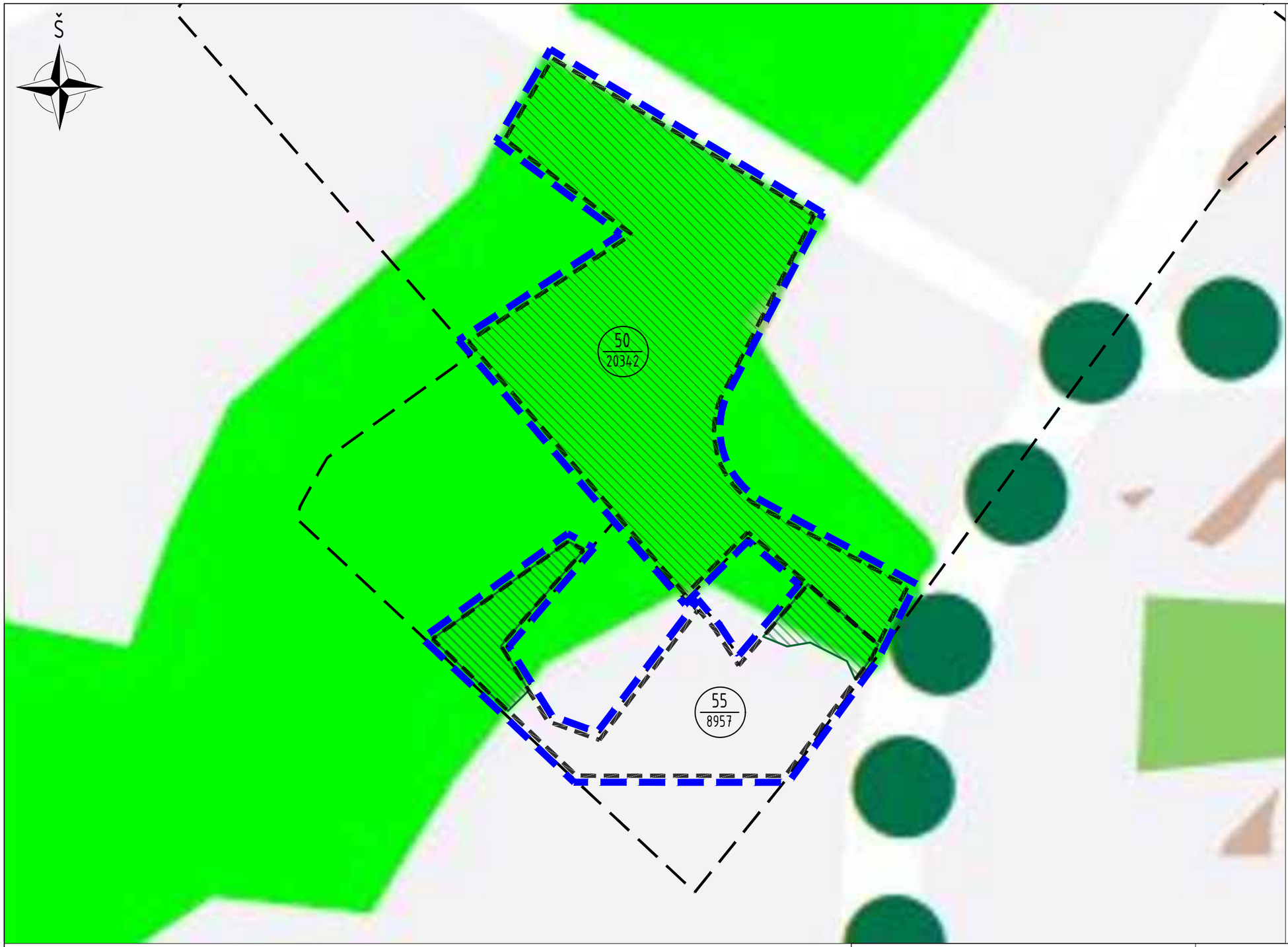
Detaliojo plano koregavimo procese numatomi patikslinimai/ pakeitimai niekaip neįtakos galimybės techninio projekto stadijoje numatyti:
- saugius gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus (išlaikant saugius atstumus tarp pastatų ir/ ar kitaip). TPD leidžiamas - mažai užstatymo vietos pasirinkimą ribojantis, kvartalinis užstatymo tipas;
- tinkamas gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbams reikalingas sąlygas prieigose (TPD statiniais leidžiama užstatyti teritorija nuo privažiavimo gatvių nutolusi tik 8-20 metrų), o DP numatytas užstatymo aukštingumas (metrais/ aukštais) užtikrina, kad iš bet kurio iki 25 metrų nuo gatvių perimetro nutolusio pastato žmonės galės būti išgelbėti pasinaudojant kilnojamosiomis, ištraukiamosiomis kopėčiomis;
- gaisrų gesinimui reikalingus (tinkamo tipo/ parametrų) vandens tiekimo tinklus/ statinius, pasiekiamumu iki 200 m.

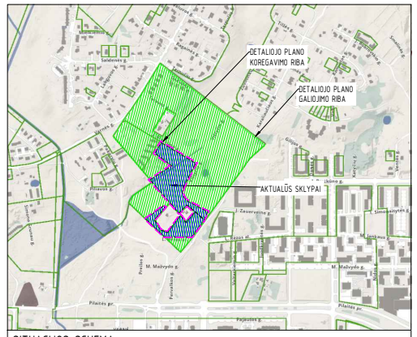
Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, 1-oji komanda (R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilnius), kuri randasi ~ 4,80 km atstumu nuo Detaliuoju planu vertinamų sklypų. Atitinkamai:
- Pajėgų reagavimo laikas: 1 min, 40 s.
- Pagalbos prašymas: 1 min.
- Išvykimo į įvykio vietą laikas: 1 min.
- Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) – (4,80/40) · 60 = 7,20 min + 3,40 min =10,60 min.

6. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDIMAS

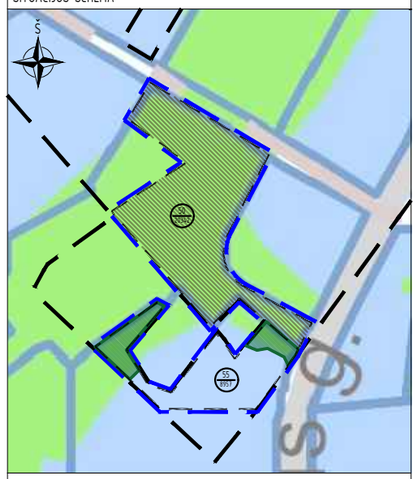
Detaliojo plano sprendiniai koreguojami **LR teritorijų planavimo įstatymo, 28 straipsnio, 9 dalies** pagrindu. 9 dalyje nurodoma: detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

UAB ARCHICOM, Antakalnio g. 48A-205, 2 a., LT-10304 Vilnius, tel. 8 620 66000, el. p. info@archicom.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, jm. kodas 300636599





SITUACIJOS SCHEMA



PRELIMINARI SCHEMA
Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano tekstinio reglamento schemą Nr. 32.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Detaliojo plano "Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1984 ir Nr. 0101/0167:1908) Plytinės kaime detalusis planas" (2013 m. liepos 24 d. Nr. 1-1377) galiojimo riba
	Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1984 ir Nr. 0101/0167:1908) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklype Nr. 50 (kad. Nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140), koregavimo riba
	Detaliojo plano koregavime dalyvaujančių sklypų ribos
55 / 8957	Detaliojo plano koregavime dalyvaujančio sklypo numeris Detaliojo plano koregavime dalyvaujančio sklypo plotas
	Į detalizuojamus sklypus patenkanti gamtinio karkaso sudedamoji dalis – rajoninis migracijos koridorius, kurio gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas yra pažeistas. Atitinkamai: - sklypo Nr. 55 nurodytose zonose galimas užstatymo tankumas ribotinas iki ≤30% - sklypo Nr. 55 gamtinio karkaso teritorijoms priskirtose zonose mažiausias želdynams priskiriamas plotas – 40%. Likusiose sklypo dalyse ≥30%.
	Atskirų želdynų, sklypo Nr. 50, visa teritorija patenka į rajoninį migracijos koridorių.
	Teritorija, kuriai, pagal BP, yra taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai

PASTABOS:
1. Schemos paruoštos remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 1-972, 2021 m. birželio 2 d.).

GAMTINIO KARKASO TERITORIJŲ NUŽYMĖJIMO SCHEMA M 1:1000

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano "Gamtinio karkaso schemą"

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)

Vidinio stabilizavimo arealai

- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

Migracijos koridoriai

- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba. dėl mastelio smulkumo schemoje nepažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai – geomorfologiniai elementai: šlaitai, pelkinės lygumos, glaciokarstinės dubės. Žr. brėžinį (Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (m1:25000).

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

Pastaba:
Vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose nustatytas pažeistas (3) arba stipriai pažeistas (S) geoekologinis potencialas

Planavimo organizatorius:
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Planavimo iniciatorius:
Juridinis asmuo

Planavimo rengėjas: UAB „ARCHICOM" Antakalnio g. 48A-205, Vilnius, Įm.k. 300636599

	PV. Arch.			2023

Objektas
Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1984 ir Nr. 0101/0167:1908) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklype Nr. 50 (kad. nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140) koregavimas

Brėžinys
Gamtinio karkaso teritorijų nužymėjimo schema M 1:1000

Laida: 0

Objektas	Stadija	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų
TP-23-11	TPD	B2	1	1