



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

TPD pavadinimas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių apie 1,4 ha teritorijoje prie sklypo Šarkuvos g. 24 (kadastro Nr. 0101/0167:1116) koregavimas iniciavimo sutarties pagrindu.

TPD rūšis: Kompleksinis

TPDIS nr. K-VT-13-23-810

TPD lygmuo: Vietovės

Koreguojamo TPD Nr. T00055197

Planuojamos teritorijos plotas: apie 1,4 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas - apie 4,4 ha.

Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas: Šarkuvos g. 24 (kadastro Nr.0101/0167:1116), sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1117, Nr. 0101/0167:1118, Nr. 0101/0167:1119) ir įsiterpęs sklypais nesuformuotas valstybinės žemės plotas.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, Vilnius.

Planavimo iniciatorius: fiziniai asmenys

Detaliojo plano rengėjas: UAB "Vildomus" įm. k. 300655884, A. J. Povilaičio g. 18, LT-04338 Vilnius, tel. +37065620430, el. p. info@vildomus.lt, projekto vadovas S. Klumbys at. nr. A1320.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-10 įsakymas nr. A30-1840/23.

Koregavimo tipas: dalinis.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: sujungti besiribojančius sklypus (kadastro Nr. 0101/0167:1116, Nr. 0101/0167:1117, Nr. 0101/0167:1118, Nr. 0101/0167:1119), pakeisti žemės naudojimo paskirtį, padalyti žemės sklypą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Tyrimai ir galimybių studijos: pagal institucijų planavimo sąlygas.

SPAV reikalingumas: nustatomas pagal institucijų sąlygas arba teisės aktų nustatyta tvarka.

Detaliojo planavimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.

Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: nereikalingas.

Viešumo užtikrinimas: detaliojo plano koregavimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.

Planavimo terminai: nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.

Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos;

Aplinkos apsaugos agentūros;

Nacionalinės žemės tarnybos;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento;

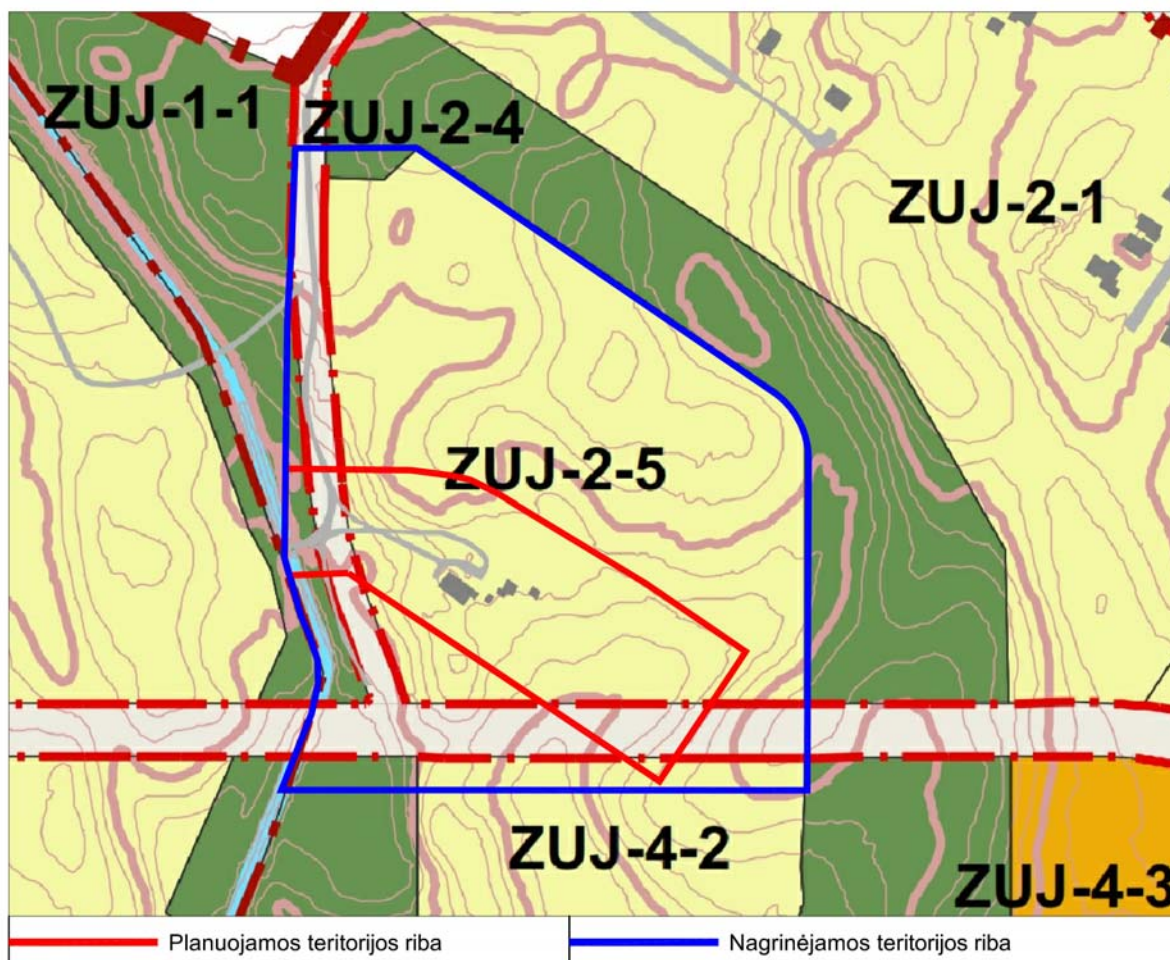
VĮ Transporto kompetencijų agentūros;

AB „Energijos skirstymo operatoriaus“;

UAB "Vilniaus vandenys".

2. Esamos būklės analizė

2.1. Planuojamai teritorijai taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai: pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD registracijos nr. T00086338) dalis planuojamos teritorijos patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias zonas (ZUJ-2-5, ZUJ-4-2), dalis į intensyviai naudojamų želdynų zonas (ZUJ-1-1, ZUJ-2-4), dalis į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (ZUJ-2-6). BP fragmentas:



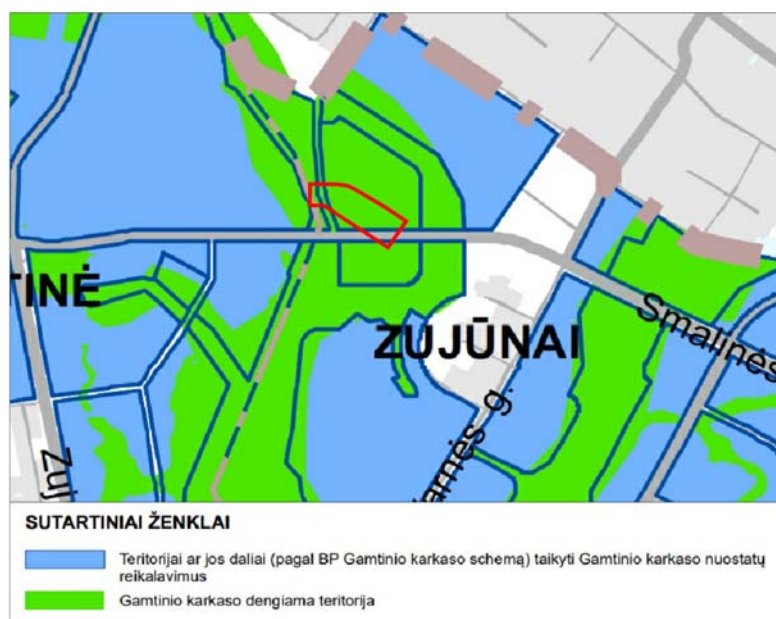
BP reglamentai:

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)
ZUJ 137,4 Zujūnai									
ZUJ-1	1,9	ZUJ-1-1	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	1,9	-	-
ZUJ-2	20,9	ZUJ-2-4	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	2,7	-	-
		ZUJ-2-5	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;ZS;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;I2;E	4,4	-	3
		ZUJ-2-6	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	KT	I2	0,5	-	-
ZUJ-4	30,5	ZUJ-4-2	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;ZS;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;I2;E	1,7	-	3

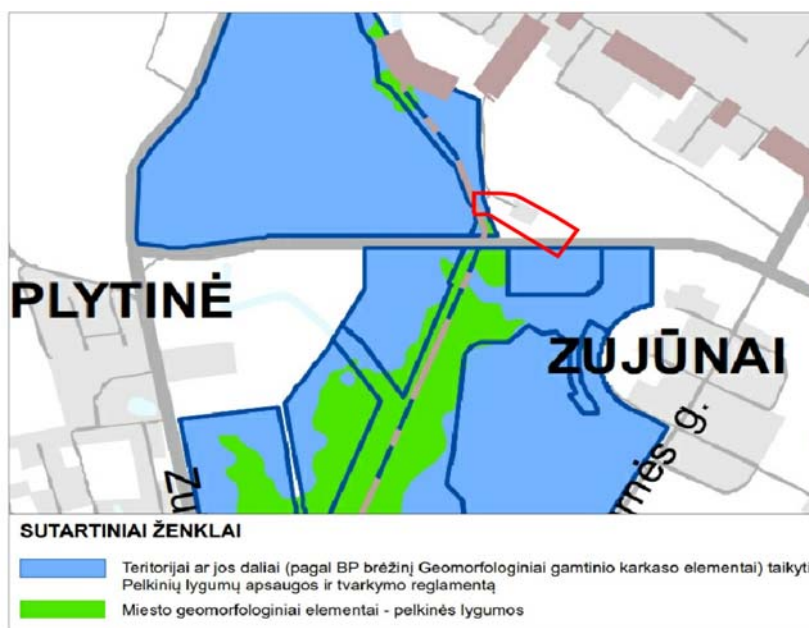
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
-	-	-	-	-	-	-	-	32;37	2	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	32	1	-	-
12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32	1	12	2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32;37	1	12	2

Tekstiniai reglamentai:

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



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



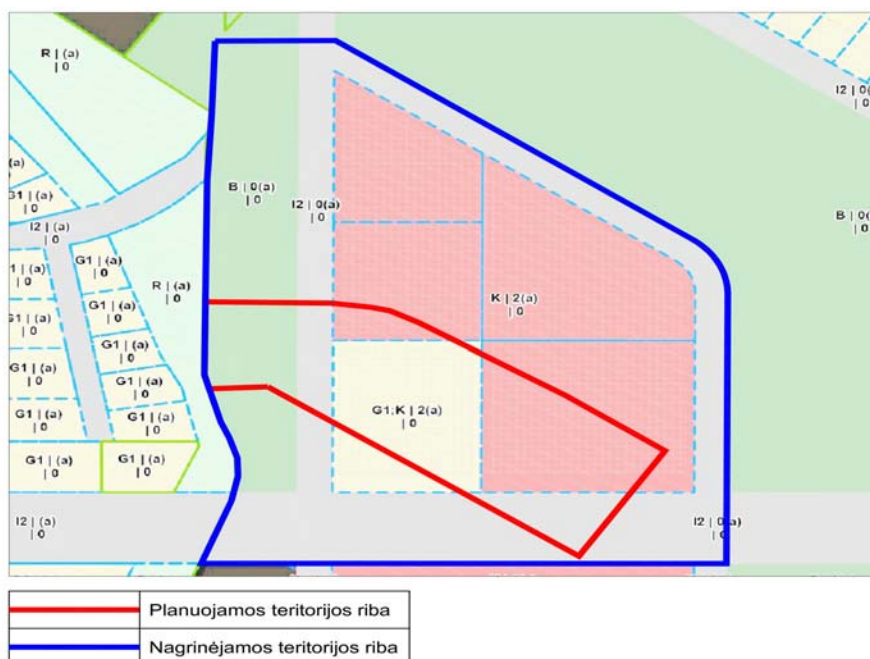
Pagal BP *Žaliųjų plotų pasiekiamumo* brėžinį planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą, (TPDR registracijos nr. T00072197) prie nagrinėjamos teritorijos nėra numatyta dviračių takų infrastruktūra.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą, (TPDR registracijos nr. T00075982) teritorija patenka į Ekologinės apsaugos prioriteto zoną.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą, (TPDR registracijos nr. T00082128), Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314 teritorija patenka į *Konkurencinę zoną*.

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano (registro nr. T00055197) fragmentas:



2.2. *Esamos teritorijos užstatymas*

Planuojama teritorija yra nesuformuoto sodybinio užstatymo kvartale.

2.3. *Esama inžinerinė infrastruktūra*

Artimiausi centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai yra apie 2,6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos. Gyvenamasis namas Šarkuvos g. 24 prijungtas prie elektros tiekimo tinklą. Gyvenamajam pastatui žemės sklype įrengta buitinių nuotekų valykla, vandens tiekimas iš sklype (kad. nr. 0101/0167:1117 esančio vandens gręžinio).

2.4. *Reljefas, esami želdiniai*

Žemės paviršiaus aukštis kinta nuo 166,1 iki 160,1. Esamų želdinių inventORIZACIJA pateikta brėžinyje "Esamos būklės brėžinys". Madžiai ir krūmai privačiuose žemės sklypuose pagal LR vyriausybės nutarimu nr. 206 (2008-03-12) patvirtintus kriterijus nepriskiriami saugotiniams. Prie vakarinės planuojamos teritorijos ribos teka 3,2 km ilgio Varnės upelis (12010482).

2.5. *Oro, dirvožemio, triukšmo tarša*

Pagal vidutinės metinės koncentracijos ore žemėlapių duomenis anglies monoksido (CO), kietųjų dalelių, azoto dioksido (NO₂), sieros dioksido (SO₂), lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija teritorijoje neviršija leistinų normų. Duomenų apie padidintą dirvožemio užterštumą nėra. Planuojama teritorija nutolusi nuo esamų gatvių ar pramonės objektų, triukšmo tarša nenustatyta. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną.

2.6. *Į planuojamą teritoriją patenkantys žemės sklypai ir valstybinės žemės plotas*

Žemės sklypas Šarkuvos g. 24 (kad. nr. 0101/0167:1116), juridinis sklypo plotas - 0,2520 ha. Esama žemės sklypo žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypui taikomi apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Žemės sklype yra registruoti statiniai: vienbutis gyvenamasis namas (uniklus nr. 4400-2146-0162); pagalbinio ūkio pastatas (4194-0045-6014). Žemės sklypo ir statinių savininkas - fiziniai asmenys.

Žemės sklypas (kad. nr. 0101/0167:1117), juridinis sklypo plotas - 0,0994 ha. Esama žemės sklypo žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypui taikomi apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Žemės sklypo savininkas - fizinis asmuo.

Žemės sklypas (kad. nr. 0101/0167:1118), juridinis sklypo plotas - 0,1361 ha. Esama žemės sklypo žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo savininkas - fizinis asmuo.

Žemės sklypas (kad. nr. 0101/0167:1119), juridinis sklypo plotas - 0,4875 ha. Esama žemės sklypo žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypui taikomi apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Žemės sklypo savininkas - fizinis asmuo.

Valstybinė žemė, plotas 0,4125 ha, kurioje yra elektros oro linija, privažiavimo keliai, prie vakarinės ribos teka 3,2 km ilgio Varnės upelis (12010482).

2.7. Į nagrinėjamą teritoriją patenkantys žemės sklypai ir valstybinė žemė: du žemės ūkio paskirties sklypai (kad. nr. 0101/0167:1141, 0101/0167:1150), žemės ūkio paskirties sklypų dalys (kad. nr. 0101/0167:1462, 0101/0167:1549, 0101/0167:1468, 0101/0167:1441, 0101/0167:1445, 0101/0167:1463, 0101/0167:1473, 0101/0167:1474, 0101/0167:1273, 0101/0167:2102, 0101/0167:1464, 0101/0167:1444, 0101/0167:1120, 0101/0167:1203, 0101/0167:1204), valstybinės žemės plotai - apie 0,63 ha.

3. Sprendiniai

Nagrinėjamą teritoriją riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai - Smalinės, Šarkuvos ir Teplivos gatvės kas atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo **kvartalo** apibrėžimą. Formuojant užbaigtą urbanistinę struktūrą planuojama teritorija apima bendro naudoji teritoriją iki naturalios gamtinės ribos - Varnės upelio. Vadovaujantis LR aplinkos ministro įsakymu nr. D1-7 (2014-01-02) patvirtintomis *Teritorijų planavimo normomis*, LR žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro įsakymu nr. 3D-37/D1-40 (2005-01-20) patvirtintu *Žemės naudojimo būdų turinio aprašu* siūlomas teritorijos naudojimas:

Tritrijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai, sklypų skaičius	Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), 9 sklypai	Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais
		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendrojo naudojimo teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), 1 sklypas	Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
		Bendrojo naudojimo teritorijos (B), 1 sklypas	Neužstatoma
		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), 3 sklypai	
Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos (BZ)		Atskirųjų želdynų teritorijos (E), 1 sklypas	
Inžinerinės infrastruktūros koridoriai (TK)		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), 3 sklypai	

Planuojama teritorija nesiriboja su teritorijomis, kuriose yra gyvenamieji pastatai. Pastatų aukštis siūlomas atsižvelgiant į naujai formuojamų sklypų dydį - ne daugiau nei 10 metrų nuo žemės

paviršiaus. Pastatai projektuojami ne arčiau nei 3 metrai iki sklypo ribos, pastatui esant aukštesniam nei 8,5 metro, jis nuo sklypo ribos atitraukiamas po 0,5 m kiekvienam 1,0 metrui aukščio arba gaunamas gretimo sklypo savininko (-ų) rašytinis sutikimas. Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis gyvenamajame sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 40%. Žemės sklypuose planuojami apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nr. XIII-2166 reikalavimus: aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Paviršinio vandens telkiniai (IV skyrius, šeštasis skirsnis); Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis); Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (IV skyrius, aštuntasis skirsnis). Sklypuose nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 planuojamos geriamojo vandens gręžinių apsaugos zonos. Skypai patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Projektuojami servitutai:

Servituto Nr.	Plotas m kv.	Kodas	Tarnaujantis sklypas	Viešpataujantis sklypas (nr. projekte)	Servituto Nr.	Plotas m kv.	Kodas	Tarnaujantis sklypas	Viešpataujantis sklypas (nr. projekte)
S1	47	222	Nr.1	10	S9	52	215 222	Nr. 8	9
S2	160	92 215 222	Nr. 3	2	S10	1245	215 222	Nr. 13	nuo 1 iki 10
S3	9	222	Nr. 4	2, 3, 5	S11	31	215 222	Nr. 14	nuo 1 iki 10
S4	183	92 215 222	Nr. 4	5, 6, 7	S12	183	215 222	Nr. 15	4, 5, 6, 7, 8, 9
S5	9	222	Nr. 5	2, 3, 4	S13	202	215 222	Nr. 16	4, 5, 6, 7, 8, 9
S6	96	222	Nr. 6	4, 5, 7	92 - kiti servitutai (tarnaujantis) - skirtas nuotekų valyklai; 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis); 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).				
S7	53	222	Nr. 6	7					
S8	183	215 222	Nr. 7	4, 5, 6					

Žemės sklypas nr. 1, plotas - 0,0963 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 20%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 171,0.

Žemės sklypas nr. 2, plotas - 0,0900 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia

leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 173,0. Sklype yra registruotas vienbutis gyvenamasis namas (uniklus nr. 4400-2146-0162), kurio dalis patenka į esamos elektros oro linijos apsaugos zoną. Rekonstruojant esamą ar statant naują (-us) pastatą (-us) jie turės būti statomi detaliojo plano statybos zonoje.

Žemės sklypas nr. 3, plotas - 0,0913 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 173,5.

Žemės sklypas nr. 4, plotas - 0,0940 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 173,0.

Žemės sklypas nr. 5, plotas - 0,0945 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 172,0.

Žemės sklypas nr. 6, plotas - 0,0860 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 171,0.

Žemės sklypas nr. 7, plotas - 0,0860 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 171,5.

Žemės sklypas nr. 8, plotas - 0,0818 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas –

vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 171,0.

Žemės sklypas nr. 9, plotas - 0,0765 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 32%; Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%; Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 171,0.

Žemės sklypas nr. 10, plotas - 0,1360 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Rekreacinės teritorijos (R); Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Atskirųjų želdynų teritorijos (E). Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 25% (G1), 40% (K, V, R); Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4; Užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis užstatymas; Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50% Aukštingumas – 1-3 aukštai; Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m; Didžiausia leistina pastato viršaus absoliutinė altitudė – 173,5.

Žemės sklypas nr. 11, plotas - 0,732 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Žemės sklypas nr. 12, plotas - 0,1423 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Žemės sklypas nr. 13, plotas - 0,1245 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Žemės sklypas paramos sutartimi perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Žemės sklypas nr. 14, plotas - 0,0031 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Žemės sklypas paramos sutartimi perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Žemės sklypas nr. 15, plotas - 0,0183 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

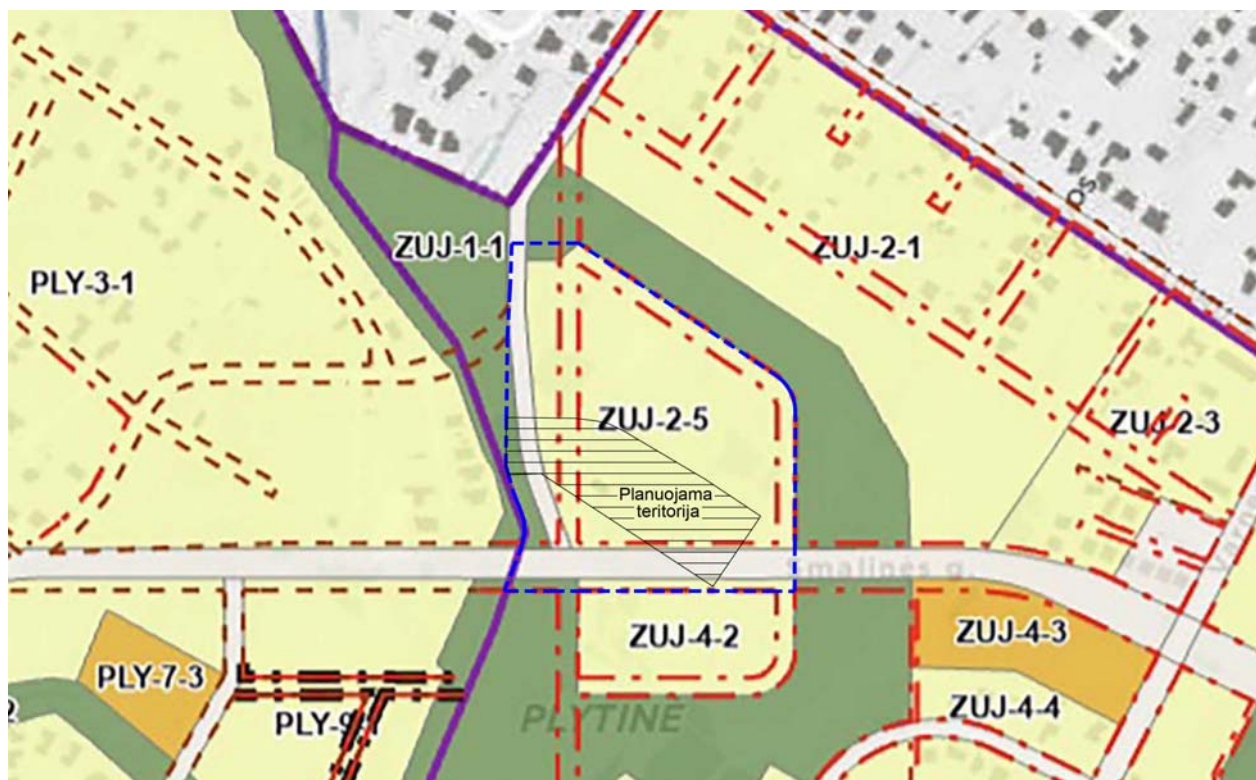
Žemės sklypas nr. 16, plotas - 0,0202 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Žemės sklypas nr. 17, plotas - 0,0640 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).

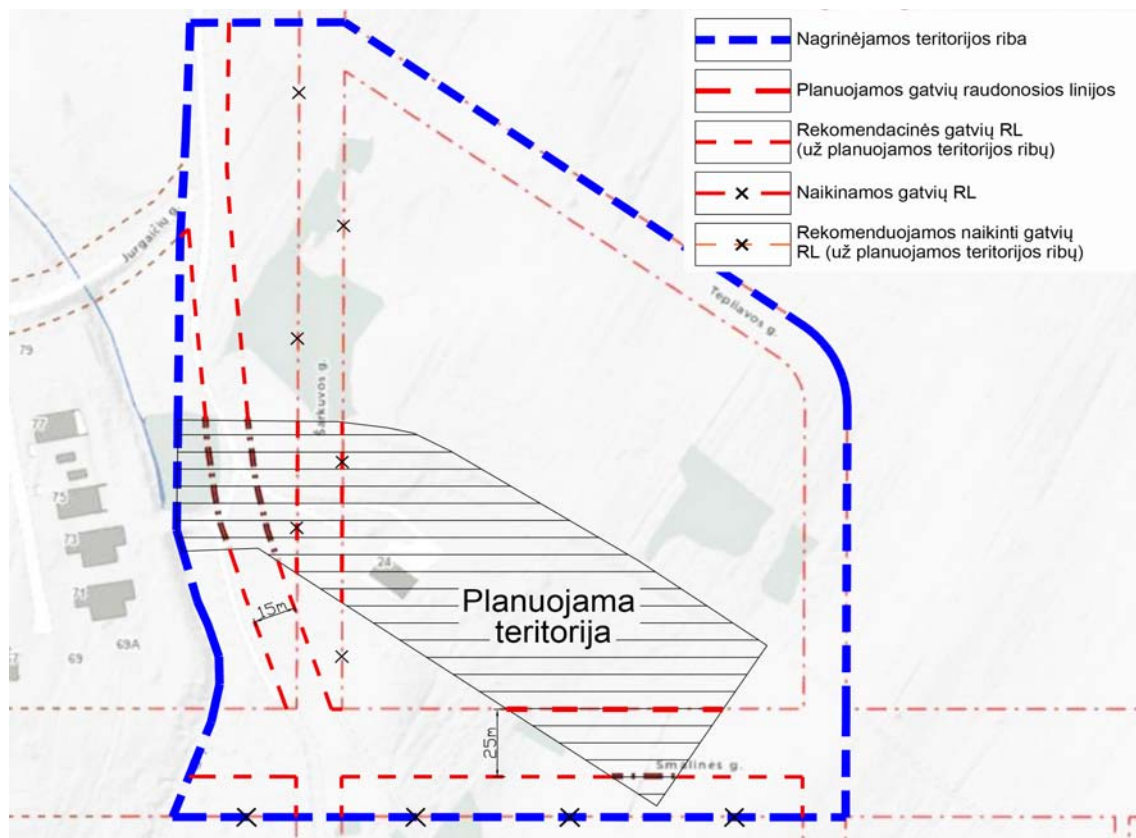
Žemės sklypas nr. 18, plotas - 0,0125 ha. Žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo teritorijos (B); Priklausomųjų želdynų bendras plotas – ne mažiau nei 50%

4. Transporto sprendiniai

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane Smalinės ir Šarkuvos gatvių inžinerinės infrastruktūros koridorių zona (nagrinėjamoje teritorijoje) nepilnai sutampa su gatvių raudonosiomis linijomis, kurios buvo numatytos Pilaitės šiaurinės dalies detaliuoju planu.



Siūloma formuoti gatvių raudonąsias linijas sutapdinant jas su bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros koridorių zona pagal schemą:



Esama inžinerinė infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje neišvystyta - yra žvyro dangos privažiavimo kelias nuo Jurgaičių gatvės iki gyvenamojo namo Šarkuvos g. 24. Pagal koreguojamo Pilaitės šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje numatytos dvi gatvių jungtys: Smalinės ir Šarkuvos gatvių. Projektuojant ir statant pastatus planuojama įrengti Šarkuvos gatvės atkarpą (D kategorijos, 15 metrų pločio tarp gatvės raudonųjų linijų) iki sankirtos su esama Jurgaičių gatve ir vidaus privažiavimo kelią (8-9 metrų pločio, kurio gale planuojama apsisukimo aikštelė). Nutiesus magistralinę Smalinės gatvę - Šarkuvos gatvės atkarpą iki sankryžos su Smalinės gatve. Privažiavimo keliui nustatoma 3 m pločio kelių apsaugos zona.

Privačioje žemėje planuojami susisiekimui skirti žemės sklypai (nr. 13 ir 14) paramos sutartimi perduodami Vilniaus miesto savivaldybei.

Automobilių saugojimo vietų poreikis bus nustatomas vadovaujantis 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai. “XIII skyriaus 30 lentelės reikalavimais. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobiliai saugomi gyvenamųjų pastatų sklypuose. Projektuojant pastatus turi būti išlaikomi norminiai atstumai nuo gyvenamųjų pastatų langų iki automobilių saugojimo aikštelių gretimuose sklypuose.

5. Aplinkosauginiai sprendiniai

Vadovaujantis informacija iš Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos, planuojama teritorija nepatenka į saugomas ir Europos ekologinio tinklo Natura 2000 gamtosaugines teritorijas. Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota saugomų gyvūnų ar augalų rūšių. Artimiausia, apie 1,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos nutolusi Buveinių apsaugai svarbi teritorija – Mūrinės miškas, Medžiakalnio geomorfologiniame draustinyje.

Neužstatytoje planuojamos teritorijos dalyje vyrauja pievos su augančiais medžiais/krūmais. Sklypų zonose, kur numatomas užstatymas, bus nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas sklypo pakraštyje. Baigiant statybos, darbus dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui. Saugotini želdiniai pažymėti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninius projektus turi būti atliekama esamų želdinių inventorizacija su arboristiniu vertinimu, želdiniai tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu; Kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinų apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211.

Planuojamai teritorijai taikomas Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (BP tekstinis reglamentas 37). Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausio miesto geomorfologinio elemento pelkinių lygumų - apie 50 metrų atstumas.

Prie vakarinės plauojamos teritorijos ribos teka Varnės upelis (registro nr. 120104282), kurio ilgis - 3,2 km. Formuojamo žemės sklypo nr. 16 teritorijoms numatomi apribojimai pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nr. XIII-2166 skyrių reikalavimus: paviršinio vandens telkiniai (IV skyrius, šeštasis skirsnis); paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis); paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (IV skyrius, aštuntasis skirsnis).

Detalioju planu numatoma keisti žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, planuojama teritorija nepatenka į kompaktiškai užstatytą teritoriją (didesnė kaip 5 ha užstatytą teritoriją (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų).



Buitinių atliekų surinkimo (rūšiuojant) vietas suplanuotos prie įvažiavimų į sklypus. Atliekų išvežimą vykdo savivaldybės įmonės.

Formuojant gyvenamąsias, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias sudaro priklausomieji želdynai.

Pagal BP žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

6. Gaisrinė sauga

Gaisrinė sauga bus užtikrinama priešgaisrinės tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Artimiausia Vilniaus APGV I-oji komanda (R. Jankausko g. 2/Asanavičiūtės g. 28, Vilnius) nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 6 km. Suplanuoti privažiavimo keliai ne toliau nei 25 metrai iki pastatų. Gaisrinio vandens tiekimas numatomas iš sklype nr. 4 planuojamų įrengti požeminių gaisrinių rezervuarų (108 m kub. talpos). Prie gaisrinio vandens paėmimo vietos numatyta 12x12 m apsisukimo aikštelė. Gaisriniai rezervuarai gali būti neįrengiami jei iki pastatų statybos užbaigimo nutiesti kvartaliniai vandentiekio tinklai su gaisriniais hidrantaus (norminiu atstumu iki pastatų). Projektuojant pastatus turi būti išlaikomi norminiai atstumai tarp pastatų (pagal pastatų ugniaatsparumo laipsnį) bei numatomų gesinti pastatų ir gaisrinio vandens paėmimo vietos.

7. Inžineriniai tinklai

7.1. Elektros tiekimas

Planuojama jungtis nuo kvartale esančių elektros inžinerinių tinklų pagal techninių projektų etapuose išduotas prisijungimo sąlygas. Planuojamoje teritorijoje esančią elektros oro liniją (0,4 kV) planuojama panaikinti, paklojant elektros kabelį.

7.2. Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas

Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausių centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų surinkimo inžinerinių tinklų (Pilaitės pr.) - apie 2,6 km. Vandens tiekimui laikinai numatoma naudoti vieną esamą ir du naujus geriamojo vandens gręžinius (našumas iki 10 m kub.). Vadovaujantis Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymu Nr. D1-236 patvirtinto "Nuotekų tvarkymo reglamento" IV skyriaus 25 ir 26.2 punktais numatoma įrengti laikinas buitinių nuotekų valyklas su išvalytų nuotekų priimtuvais (infiltracija). Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus pastatų savininkai privalės prie jų prisijungti.

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų nėra. Rengiant inžinerinius sprendinius vadovautasi Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento" III skyriaus 7 punkto nuostatomis. Laikytis šio reikalvimų įgalina detaliuoju planu nustatomi architektūriniai urbanistiniai reikalavimai. Paviršinės nuotekos tvarkomos planuojamų sklypų ribose, jas infiltruojant į gruntą, panaudojant laistymui, kitoms ūkio reikmėms.

7.3. Šildymas

Ties planuojama teritorija nenutiesti centrinio šildymo tinklai. Pastatų šildymui numatoma naudoti šilumos siurblius.