

SPRENDINIŲ NEDERINIMO MOTYVŲ ĮVERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai pakeitimai parengti atsižvelgus į teritorijų planavimo dokumentą derinančių institucijų pastabas teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo derinimo stadijoje. Teritorijų planavimo dokumentas atitinkamai pakoreguojamas ir planavimo organizatoriaus sprendimu teikiamas susipažinti.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.: Pilaitės teritorijos Šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:2515 ir Nr. 0101/0167:1343) inicijavimo sutarties pagrindu (TPD proceso Nr. K-VT-13-22-813)

Pastabos Nr.	Pastaba	Paaiškinimas
<u>Vilniaus miesto savivaldybės administracija</u> 2025.12.05 Nr. REG45754138		
1.	Pagrindiniame brėžinyje nerodyti eismo krypčių rodyklių bei išimti informaciją iš sutartinių žymėjimų.	Į pastabą atsižvelgta: eismo krypčių rodyklės išimtos iš Pagrindinio brėžinio.
2.	Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais planuojant akligatvį Ds kategorijos turi būti planuojamos ir jo raudonosios linijos. Pagrindiniame brėžinyje nerašyti akligatvio kategorijos arba planuoti jo raudonąsias linijas.	Sprendiniuose nerašoma akligatvio kategorija.
3.	Viešojo transporto stotelių vietos turi būti planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Atsižvelgiant į STR reikalavimus koreguoti viešojo transporto stotelių išdėstymą.	Viešojo transporto stotelių vietos bus sprendžiamos atskiru projektu.
4.	Koreguoti 8 pastabą, ją išdėstant taip – Įvažiavimo, išvažiavimo vietos D, Ds kategorijų gatvėse gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugia seismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų.	Į pastabą atsižvelgta: 8 pastaba pakoreguota.
5.	Koreguoti 15 pastabą išimant informaciją apie perono ilgį, kadangi jis priklauso nuo viešojo transporto priemonių srauto ir pan.	Į pastabą atsižvelgta: 15 pastaba apie perono ilgį išimta.

6.	Atitinkamai koreguoti aiškinamąjį raštą, viename skyriuje aprašant planuojamus susisiekimo sprendinius. Taip pat vadovaujantis teismo sprendimu išimti visą informaciją apie Vilniaus miesto gatvių standarto taikymą.	I pastabą atsižvelgta: pakoreguotas AR, išimta informacija apie Vilniaus m. gatvių standarto taikymą.
7.	Ivertinę pagal pastabas papildytą priedą „Teritorijos urbanistinė analizė“, prašome tikslinti schemas, kuriose vaizduojamas esamas ir planuojamas užstatymas. Iš schemų, kuriose nagrinėjamas esamas užstatymas, pašalinti perspektyvinio užstatymo sprendinius. Schemose, kuriose lyginamas esamas ir perspektyvinis užstatymas, tikslinti sutartinius žymėjimus, jog būtų aiškūs vertinimo intervalai (pavyzdžiui, nurodant aukščio intervalus 7-10 m ir 10-12 m, nėra aišku į kurį intervalą patenka 10 m aukščio pastatas ir kokia spalva jis bus vaizduojamas). Schemose rodomi perspektyvinio užstatymo sprendiniai (rodikliai) nesutampa su pagrindiniame brėžinyje nustatomais rodikliais. Atitinkamai siūlytina nerodyti blokuoto užstatymo grandinėlių, kadangi detaliuoju planu planuojamas vienbučių ir dvibučių užstatymo tipas.	I pastabą atsižvelgta: patikslintos schemas ir kiti papildomi punktai.
8.	Prašome aiškiai pagrįsti nustatomus reglamento rodiklius (pastatų aukštis, tankis, intensyvumas) siejant juos su konteksto analizės išvadamis.	Nustatomi užstatymo reglamentai pagrįsti atliktos urbanistinio konteksto analizės rezultatais ir Bendrojo plano sprendiniais. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja mažaaukštis gyvenamasis užstatymas – daugiausia 2 aukštų pastatai, o esamų pastatų aukštis svyruoja nuo 5,5 iki 12 m. Bendras aukštingumo intervalas teritorijoje yra 1–4 aukštai, tačiau 4 aukštų pastatas nustatytas tik viename sklype. Atlikus esamo užstatymo parametrų analizę nustatyta, kad vidutinis užstatymo tankis nagrinėjamoje teritorijoje yra 23,8 %, o vidutinis užstatymo intensyvumas – 0,35. Kartu nustatyta, kad dalyje jau užstatytų sklypų tankis viršija 40 %, o intensyvumas – 0,5, todėl teritorijoje faktiškai susiformavęs užstatymas vietomis yra intensyvesnis už vidutinius rodiklius. Atsižvelgiant į šias konteksto analizės išvadas, planuojamai teritorijai nustatomas 2 aukštų, iki 12 m aukščio užstatymas, 30–36 % užstatymo tankis ir 0,4–0,5 užstatymo intensyvumas. Tokie rodikliai leidžia tęsti teritorijai būdingą mažaaukščio gyvenamojo užstatymo struktūrą, kartu užtikrinant nuoseklų perėjimą tarp skirtingo tankumo esamo užstatymo. Nustatomi rodikliai taip pat neviršija Bendrojo plano mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosioms zonoms nustatytų maksimalių parametrų – iki 3 aukštų, 12 m aukščio, 40 % tankio ir 0,4–0,5 intensyvumo, priklausomai nuo funkcinės zonos.

9.	Kartojama pastaba, įvažiavimus į planuojamo kvartalo tarp Smalinės ir J. Bobrovskio gatvių sklypus planuoti racionaliai iš žemesnės kategorijos gatvės. Siekiant racionalios ir optimalios urbanistinės struktūros prie C kategorijos gatvių neturėtų būti kuriami gatvių dubliai, kai įvažiavimai iš aukštesnės kategorijos gatvių mažina eismo saugumą. Užstatymu turėtų būti formuojamas gyvybingas ir patrauklus viešų erdvių perimetras.	Į pastabą atsižvelgta: pateikiami sprendiniai, kur įvažiavimai į planuojamo kvartalo tarp Smalinės ir J. Bobrovskio gatvių sklypus iš žemesnės kategorijos gatvės.
10.	Tikslinti aiškinamąjį raštą, kuriame nurodomas galimas vienbutis blokuotas užstatymas. Pagal pagrindinio brėžinio sprendinius toks užstatymo tipas nenustatomas.	Į pastabą atsižvelgta: patikslintas AR.
<u>Vilniaus rajono savivaldybės administracija</u> 2025.11.28 Nr. REG45367181		
1.	Vilniaus rajono savivaldybės administracija nepritaria detaliojo plano sprendiniams, kuriais numatoma gatvės Nr. 1 įvažiavimo–išvažiavimo jungtis su esama Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės gatve – Pušų g. Nr. VL8630. Pažymėtina, kad Pušų g. VL8630, esantį Vilniaus r. sav. teritorijoje, negali būti naudojama kaip privažiavimas/įvažiavimas į naujai planuojamą kvartalą, kadangi šiuo metu nėra numatyta ir suderinta jokios papildomos transporto apkrovos Pušų gatvei Nr. VL8630, esančiai Vilniaus r. sav. teritorijoje, taip pat pažymėtina, kad minėta gatvė nėra pritaikyta aptarnauti naujai projektuojamo kvartalo srautus ir jos funkcinė paskirtis nėra susieta su naujo kvartalo, kuris yra Vilniaus miesto teritorijoje, susisiekimo sistema. Taigi, atsižvelgiant į tai, būtina koreguoti detaliojo plano aiškinamąjį raštą, taip pat nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, kad Pušų g. Nr. VL8630, esanti Vilniaus raj. sav. teritorijoje, nebus naudojama kaip privažiavimas/įvažiavimas į šiuo detaliuoju planu naujai projektuojamą kvartalą - visas eismas į naujai projektuojamą kvartalą bus organizuojamas per Vilniaus miesto susisiekimo infrastruktūrą.	Į pastabą atsižvelgta: pateikiami sprendiniai, kur eismas į naujai projektuojamą kvartalą bus organizuojamas tik per Vilniaus miesto susisiekimo infrastruktūrą.