

**SKLYPO PRIE JUODUPIO GATVĖS (KADASTRO NR. 0101/0158:639) DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano rengimo pagrindas:**

2022-11-10 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas „Dėl leidimo rengti sklypo prie Juodupio gatvės (kadastro Nr. 0101/0158:639) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-4237/22 ir 2022-11-14 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-236/22.

**Detaliojo plano rengimo uždaviniai:** keisti žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, padalinti sklypą, nustatyti žemės sklypų naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, numatyti susisiekimo ryšių sistemą – susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

**Papildomi reglamentai:** nenustatomi.

**Tyrimai ir galimybių studijos:** neatliekamos.

**Detaliojo planavimo etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

**Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:** nereikalingas.

**Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:** nereikalingas.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:**

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254365, 2022-12-12;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255014, 2022-12-14;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254697, 2022-12-14;
4. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254863, 2022-12-14;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254966, 2022-12-14;
6. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254846, 2022-12-14 (Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-181/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-12-13);
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 255169, 2022-12-15;
8. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255815, 2022-12-20;
9. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285490, 2023-07-14;
10. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29136515, 2025-01-22.

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

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Koncepcija: nerengiama.

**Planuojamą teritoriją sudaro vienas 4,8011 ha ploto žemės sklypas, kuriam yra parengtas naudojimosi žemės sklypu tvarkos planas (A dalis -23341 kv.m. ploto ir B dalis – 24670 kv.m. ploto):**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ būdas	naudojimo ūkio/	plotas
1	Vilniaus m. sav., Nemėžio k. (kad. Nr. 0101/0158:639), unikalus Nr. 4400-0097-6738	Žemės nenustatytas	ūkio/	48011 kv.m.

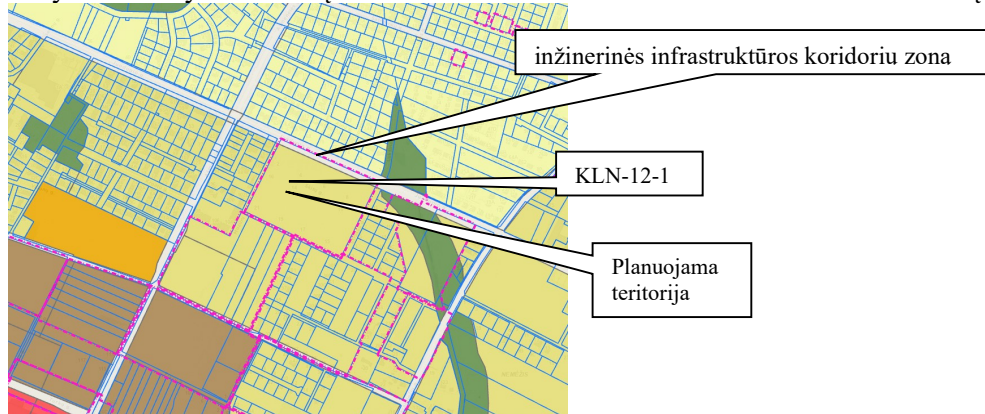
Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 10 d., planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą (visose pusėse ribojasi su gatvėmis: šiaurėje su Juodupio gatve, vakarinėje su Mozūrų gatve, pietinėje su projektuojama Karelų gatve, rytinėje su projektuojama Etruskų gatve).

Planuojamai teritorijai galioja 2021-04-29 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0158:639) buvusiame Nemėžio

kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-1429/21 patvirtintas formavimo pertvarkymo projektas ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt) sistemoje projekto Nr. ZSFP-46929). Formavimo pertvarkymo projektu, suplanuotiems 12 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypams yra suteikti adresai. Tačiau jo sprendiniai neįgyvendinti, kadastrinės bylos nesuforuotos ir neįregistruotos VĮ Registrų centre.

### **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniai**

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną Nr. KLN-12-1 ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną:



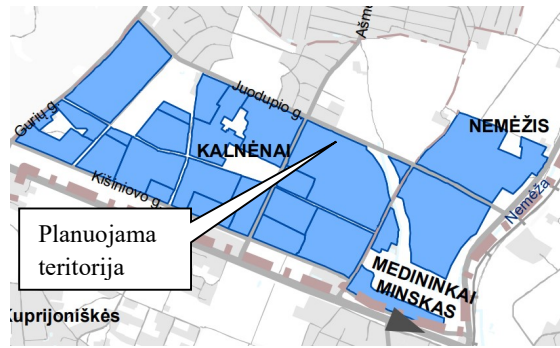
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius, planuojamai teritorijai taikomi reglamentai:

Kvartalo Nr.	KLN-12
Funkcinės zonos Nr.	KLN-12-1
Funkcinės zonos tipas	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
Teritorijos naudojimo tipas	GV;GG;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kita
Galimi žemės naudojimo būdai	G1;G2;K;V;R;B;I2;E
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	3
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	4
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	16 m
Užstatymo tipas	pr_u;pr_a;mv;vd
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0,8
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	200
Maksimalus būstų skaičius sklype	0
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype	40%
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas	5000 m <sup>2</sup>
Įgyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	2
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	9
Tekstinio reglamento Nr.	01;02;03;05;08;32;36;39

#### **Tekstiniai reglamentai:**

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo. Kadangi užstatymo intensyvumas parenkamas 0,8, atitinkantis bendrojo plano sprendinius, šis reglamentas nėra taikomas.

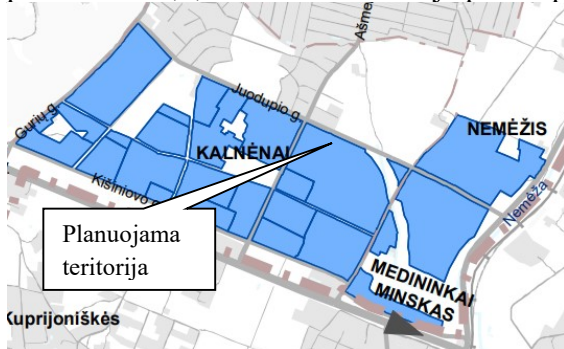


**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 01 schema“

02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės. Kadangi užstatymo intensyvumas parenkamas 0,8, atitinkantis bendrojo plano sprendinius, šis reglamentas nėra taikomas.

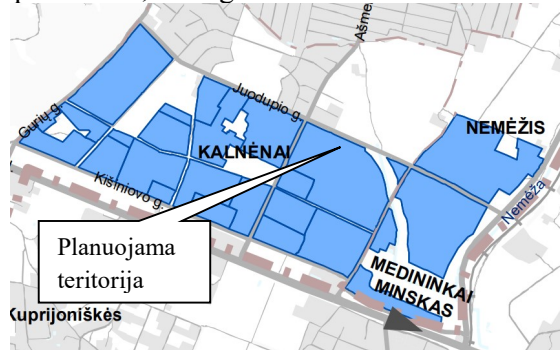


**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 02 schema“

03 - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas). Kadangi užstatymo intensyvumas parenkamas 0,8, atitinkantis bendrojo plano sprendinius, šis reglamentas nėra taikomas.

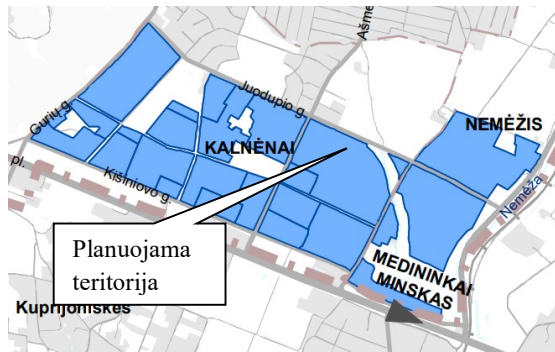


**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 03 schema“

05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos. Šio reglamento taikymas turi būti sprendžiamas techninio projekto metu.

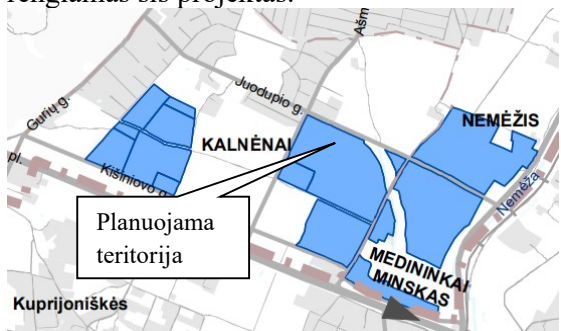


**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 05 schema“

08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys. Atsižvelgiant į šį reglamentą, rengiamas šis projektas.



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 08 schema“

32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus. Teritorijos daliai, patenkančios į gamtinio karkaso teritoriją, taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

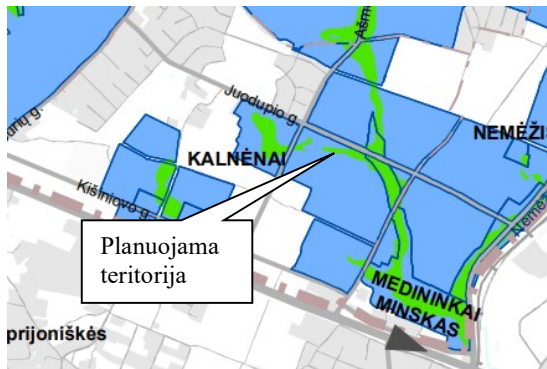


**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

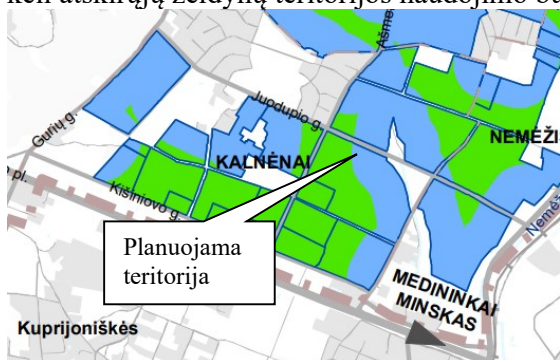
36 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Atsižvelgiant į šį reglamentą, planuojamoje teritorijoje formuojami keli atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo sklypai.



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Atsižvelgiant į šio reglamento reikavimus, dėl vakarinės planuojamos teritorijos dalies, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, formuojami keli atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo sklypai.



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 39 schema“

**Detaliojo plano sprendiniai:**

Planuojama teritorija dalinama į dešimt atskirų žemės sklypų, vadovaujantis ribojančių gatvių raudonosiomis linijomis, nustatytu žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0158:639) naudojimosi tvarkos planu, bei planavimo organizatoriaus prašymu teritoriją skaidyti į kvartalus.

Nustatomi formuojamiems žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 1 (Juodupio gatvei):**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
 numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
 numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 1590 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 2 (Juodupio gatvei):**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
 numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
 numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 1537 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 3 (Mozūrų ir Karelių gatvėms):**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
 numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

**TPD Nr. K-VT-13-22-1080**

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 2315 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 4 (Karelių gatvei):**

Teritorijos naudojimo tipas –;

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 1053 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:**

Teritorijos naudojimo tipas –;

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 10621 m<sup>2</sup>,

numatomas bendras sklypo užstatymo tankis – 35%

numatomas užstatymo intensyvumas – 0.8,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 3 aukštai (14 m, maksimali sklypo dalies altitudė – 210,0 m),

priklausomųjų želdynų plotas – 40 proc.

Formuojamam sklypui 5 nustatomos dvi reglamentinės zonos:

Sklypo dalies Nr.	5.1	5.2
Sklypo dalies plotas	5357 m <sup>2</sup>	5264 m <sup>2</sup>
žemės sklypo naudojimo būdas	daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2	daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2
užstatymo tankis	30 proc.	40 proc.
užstatymo intensyvumas	0,8	0,8
statinių aukštingumas (aukštis metrais)	3 (14m)	3 (14 m)
Priklausomųjų želdynų plotas	50 proc.	30 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 6:**

Teritorijos naudojimo tipas –;

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 9330 m<sup>2</sup>.

numatomas sklypo užstatymo tankis – 40%

numatomas užstatymo intensyvumas – 0.8,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 3 aukštai (14 m, maksimali sklypo dalies altitudė – 216,0 m),

priklausomųjų želdynų plotas – 30 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 7:**

Teritorijos naudojimo tipas –;

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 9585 m<sup>2</sup>.

numatomas sklypo užstatymo tankis – 40%

numatomas užstatymo intensyvumas – 0.8,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 3 aukštai (14 m, maksimali sklypo dalies altitudė – 215,0 m),

priklausomųjų želdynų plotas – 30 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 8:**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
 numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
 numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 10371 m<sup>2</sup>.

numatomas bendras sklypo užstatymo tankis – 37%

numatomas užstatymo intensyvumas – 0,8,

numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 3 aukštai (14 m, maksimali sklypo dalies altitudė – 213,25 m),

priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.

Formuojamam sklypui 8 nustatomos dvi reglamentinės zonos:

Sklypo dalies Nr.	8.1	8.2
Sklypo dalies plotas	2608 m <sup>2</sup>	7763 m <sup>2</sup>
žemės sklypo naudojimo būdas	daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2	daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2
užstatymo tankis	30 proc.	40 proc.
užstatymo intensyvumas	0,8	0,8
statinių aukštingumas (aukštis metrais)	3 (14m)	3 (14 m)
Priklausomųjų želdynų plotas	50 proc.	30 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 9:**

Teritorijos naudojimo tipas –;

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos E;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 809 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 10:**

Teritorijos naudojimo tipas –;

numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos E;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 800 m<sup>2</sup>.

**Informacija apie numatomus statyti statinius:**

Naujai planuojamuose žemės sklypuose Nr. 5, 6, 7 ir 8 numatoma statyti trijų ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatus. Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsiami pagrindiniai statiniai priskirtini prie „daugiabutis namas (pastatas, kurį sudaro trys ir daugiau butų ir prireikus – bendro naudojimo patalpos. Daugiabučiame name gali būti ir pagalbinio ūkio paskirties patalpos)“.

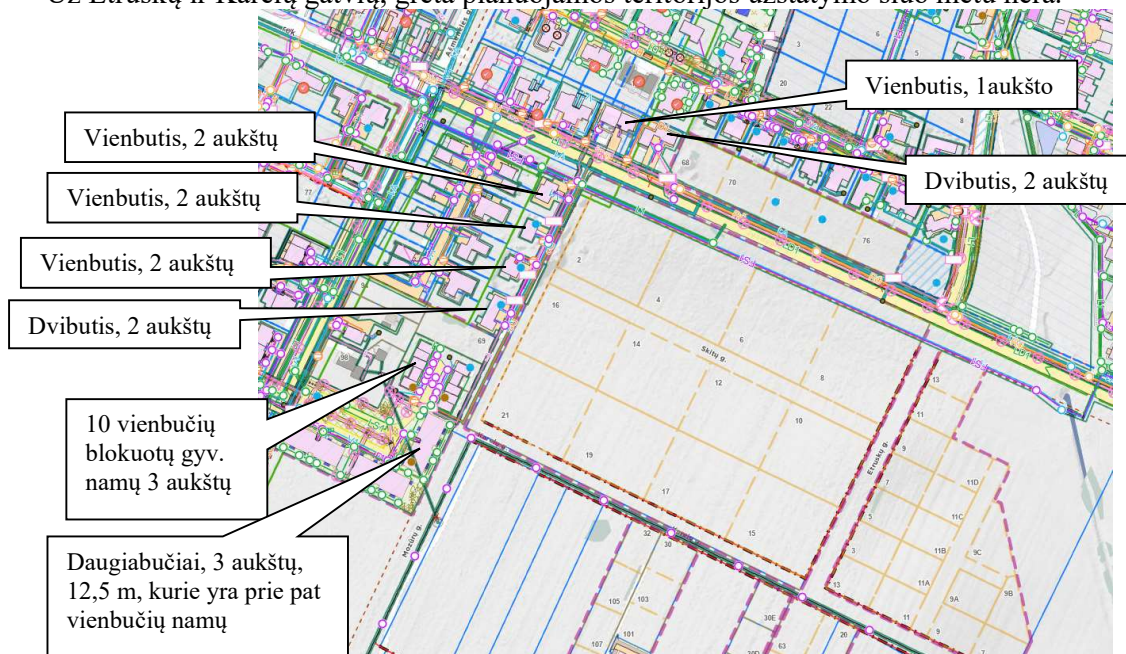
**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Sklypus Nr. 5 ir Nr. 8 kerta skirtingų reglamentų riba, dėl gamtinio karkaso. Sklypo Nr. 5.1, daliai patenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją (5357 kv.m. gamtiniame karkase) numatomas galimas užstatymo tankumas – 30 proc., o likusiai daliai nepatenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją – 40 proc. Bendras sklypui Nr. 5 užstatymo tankis – 35 proc. Sklypo Nr. 8.1, daliai patenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją (2608 kv.m. gamtiniame karkase) numatomas galimas užstatymo tankumas – 30 proc., o likusiai daliai nepatenkančiai į gamtinio karkaso teritoriją – 40 proc. Bendras sklypui Nr. 8 užstatymo tankis – 37 proc. Sklypams Nr. 6 ir Nr. 7 užstatymo tankis po 40 proc.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Sklypams numatomas užstatymo intensyvumas – 0.8, kuris atitinka Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Sklypams nustatomas galimas maksimalus statinių aukštingumas – 3 aukštai (14 m), kuris atitinka Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytą vyraujantį („foninį“) pastatų aukštų skaičių.

### Gretimos teritorijos analizė

Analizuojant Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje teikiamą informaciją, bei google maps matome, kad artimiausia urbanizuota teritorija yra tik vakarinėje ir šiaurės vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, už Mozūrų gatvės. Šiaurinėje pusėje už Juodupio gatvės pastatytų pastatų mažai, rengiami techniniai projektai. Šiaurinėje ir šiaurės vakarų pusėje vyrauja vienbutis ir dvibutis sklypų užstatymas. Pietvakarių pusėje už Mozūrų gatvės yra 3 aukštų vienbutis blokuotas ir 3 aukštų daugiabutis užstatymas. Už Etruskų ir Karelų gatvių, greta planuojamos teritorijos užstatymo šiuo metu nėra.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapiro

Nustatant daugiabučių teritorijų naudojimo reglamentus, sunku vertinti esamo vyraujančio greta, vienbučių ir dvibučių pastatų užstatymo rodiklius, kaip urbanistinio konteksto.

Vertinant platesniam kontekste, nemažai yra esamų / statomų 3 aukštų blokuotų vienbučių namų, ar trijų ir keturių aukštų daugiabučių gyvenamųjų namų.

**Planuojami sklypai sudaro kvartalą, iš visų pusių apribotą esamomis ir planuojamomis gatvėmis, nesiriboja su kitais privačiais gyvenamosios paskirties sklypais, todėl galima daryti išvadą, kad planuojami sprendiniai nedarys neigiamos įtakos aplinkinei teritorijai.**

**Užstatymo tipas** – vietovės lygmens bendruosiuose ir detaliuosiuose planuose nustatoma teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą. Sklypuose numatomi galimi užstatymo tipai – „pr\_a – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)“ ir „pr\_u – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai)“, kurie parenkami įgyvendinant sprendinius - techninių projektų metu.

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

Detaliojo plano sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, X skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimus“,

t.y. „192. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

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

Sklypuose nustatomos statybos zonos ir ribos:

- nuo besiribojančių gatvių raudonųjų linijų atitraukiant 5 m atstumu;
- tarp planuojamų gyvenamosios paskirties sklypų 5 m atstumu;
- nuo suplanuotų bendro naudojimo teritorijų – 3 m atstumu.

***Požeminė statybos riba sutampa su antžemine statybos riba.***

***Statybos linija nenustatoma.***

### **Funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis**

Stiprinama esama, besiformuojanti urbanistinė struktūra, kurios pagrindinė ašis yra Juodupio gatvė. Planuojama teritorija yra privati nuosavybė. Projektu atidalinama vieša erdvė - sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, kurie skirti gatvėms. Sklypai Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 iš visų pusių apriboti esamomis/ planuojamomis gatvėmis, todėl kvartalinė susisiekimo ryšių sistema yra užtikrinta.

Optimali urbanistinė struktūra sudaro geras sąlygas susisiekimo sitemos plėtrai ir mobilumui. Siūloma stiprinti urbanistinės struktūros gyvybingumą, didinant esamą užstatymo tankį, didinant gyventojų aktyvumą ir funkcinį veiklų įvairovę.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties (numatomas priklausomųjų želdynų plotas  $\geq 30$  proc.), naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją.

Detaliojo plano metu yra nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, kurie turi būti įgyvendinami techninių projektų metu. Techninio projekto metu turi būti įvertinamas urbanistinis integralumas, statinio, urbanistinio komplekso ir kraštovaizdžio objekto daroma su esama urbanistine struktūra ir poveikis kultūriniam kraštovaizdžiui. Taip pat reikia atsižvelgti į gyvenamųjų vietovių struktūrinių elementų išdėstymą.

### ***Sklypams Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 taikomi erdvinės sąrangos kūrimo principų reikalavimai:***

- pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikštelių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
- pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, taip pat statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos;
- kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

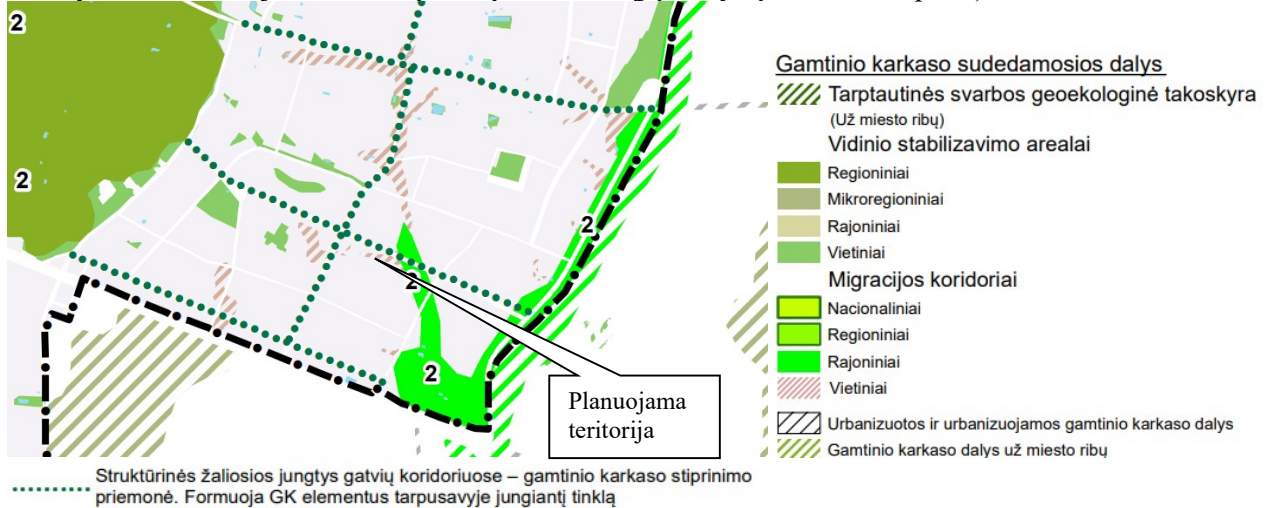
### ***Želdiniai***

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių, kurie atitiktų 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus.

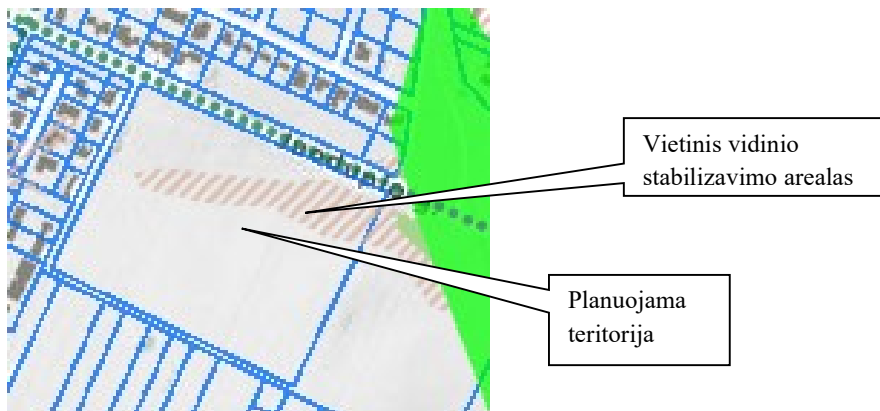
Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona.

Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą. Želdynų plotas numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas, gamtinio karkaso nuostatus bei Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją (vietinį vidinio stabilizavimo arealą), kuriai taikomi gamtinio karkaso reikalavimai (gamtinio karkaso teritorijoje užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc., priklausomųjų želdynų norma – 50 proc.).



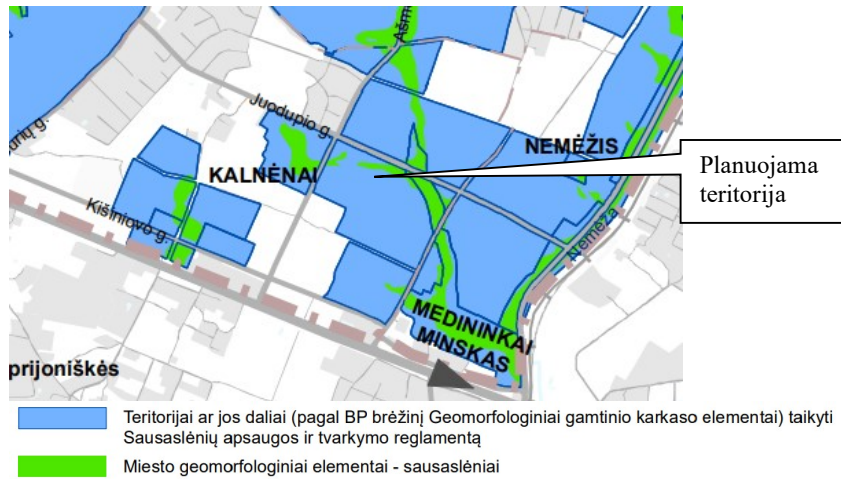
Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio

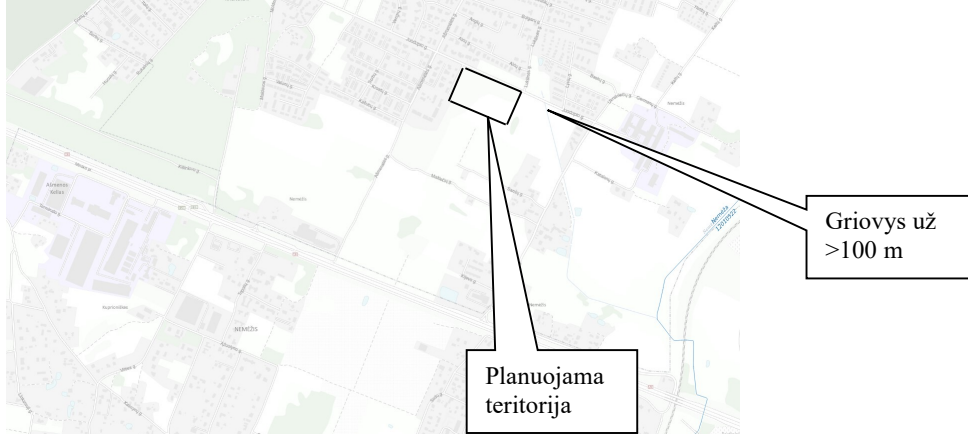
Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal esamas gatves, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, funkicinei zonai KLN-12-1, į kurią patenka ir planuojama teritorija, nustatytas 36 tekstinis reglamentas - teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfoliginiai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

Vadovaujantis vandens telkinių kadastru, planuojamoje teritorijoje ir šalia jos apie 50 m atstumu nėra jokie vandens telkinio. Artimiausias vandens griovys yra rytinėje pusėje už > 100 m. Esamo griovio vietoje, Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais numatyti intensyviai naudojami želdynai.



Ištrauka iš vandens telkinių kadastro

Planuojamos teritorijos daliai taikomas bendrojo plano 39 tekstinis reglamentas „39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų“. Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais didesnė planuojamos teritorijos rytinė dalis patenka į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną, o likusi vakarinė dalis nepatenka į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną,



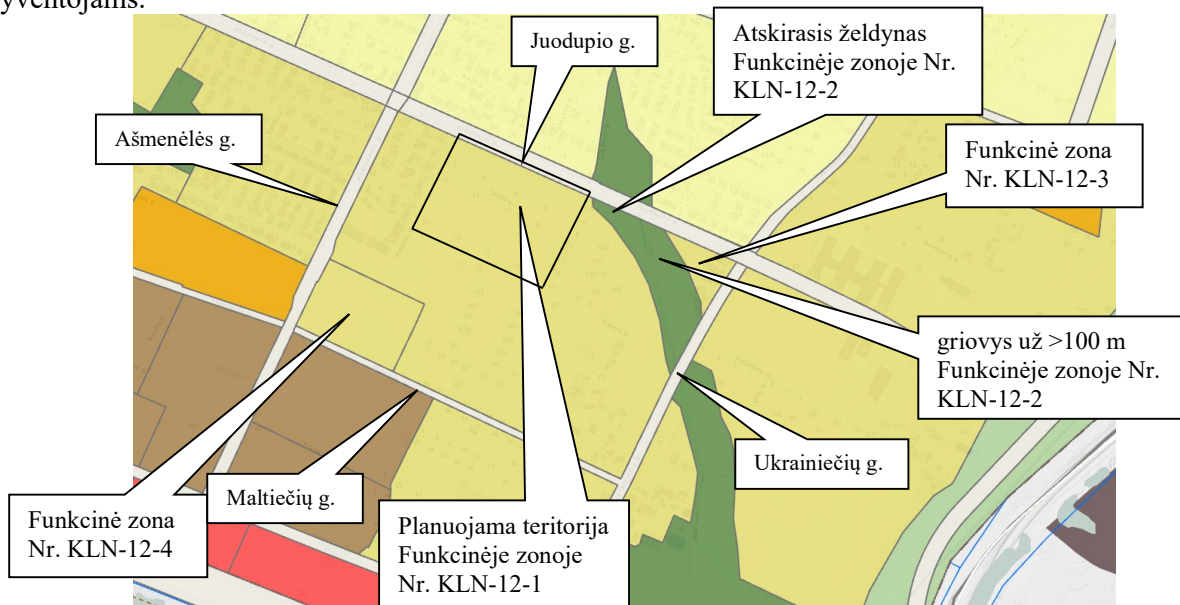
Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

Kadangi pagal bendrojo plano sprendinius, ne visas planuojamas kvartalas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, formuojami du vienas šalia kito atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo sklypai Nr. 9 ir Nr. 10. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių paaiškinamosios medžiagos 3.3.5.2.2. punktu, gyvenamųjų teritorijų funkcinėse zonose, kuriose neužtikrinamos aukščiau nustatytos želdynų pasiekiamumo ir ploto normos, taikoma viena iš kompensavimo priemonių „rengiant vietovės lygmens TPD suplanuoti atskirųjų želdynų sklypą (-us), perduodant juos savivaldybei arba užtikrinant viešo naudojimo galimybes“. Suplanuotų atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdų sklypų Nr. 9 ir Nr. 10 viešo naudojimo galimybės yra užtikrintos, rengiamais sprendiniais suplanuojant servitutus sklypuose – „teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus“, bei patekimui iki šių sklypų numatomi servitutai 5s ir 8s – „siūlomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)“ .

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių paaiškinamosios medžiagos 3.3.5.3. „Viešojo naudojimo atskirųjų želdynų plėtojimas“ punktu, savivaldybė turi parengti viešojo naudojimo atskirųjų želdynų kūrimo privačioje žemėje tvarkos aprašą, nustatantį sąlygas žemės išpirkimui, ilgalaikiai nuomai, bendro veiklos sutartims ir pan. Prioritetinėse naujos plėtros teritorijose savivaldybė pagal savo kompetenciją užtikrina viešųjų erdvių – želdynų kūrimą.

Suplanuotų atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdų sklypų Nr. 9 ir Nr. 10 naudojimas, valdymas, ar perdavimas savivaldybei sprendžiamas įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninių projektų metu.

Pagal bendrojo plano sprendinius, kvartale Nr. KLN-12, suplanuota beveik 2 ha teritorija, skirta intensyviai naudojamiems želdynams, sudaro apie 8 proc. bendro kvartalo ploto be gatvių, daroma išvada, kad detalioju planu suformavus 2 besiribojančius atskirųjų želdynų sklypus, planuojamame kvartale bus pakankamas želdynų plotas, kuris užtikrins galimybes įrengti kitokią želdyną skirtą kvartalo gyventojams.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinių

**Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto.** Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai turi atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 1s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-1590 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 2s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-1537 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 3s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s-2315 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). 4s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-1053 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 5s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-363 kv.m.). 5s1 - inžinerinių tinklų servitutas (5s1-120 kv.m.). 5s2 - inžinerinių tinklų servitutas (5s2-93 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 6 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 6s - inžinerinių tinklų servitutas (6s-108 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 7 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 7s - inžinerinių tinklų servitutas (7s-108 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 8 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 8s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (8s-362 kv.m.). 8s1 - inžinerinių tinklų servitutas (8s1-485 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 9 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 9s - servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus; inžinerinių tinklų servitutas (9s-809 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 10 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 10s - servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus; inžinerinių tinklų servitutas (10s-800 kv.m.).

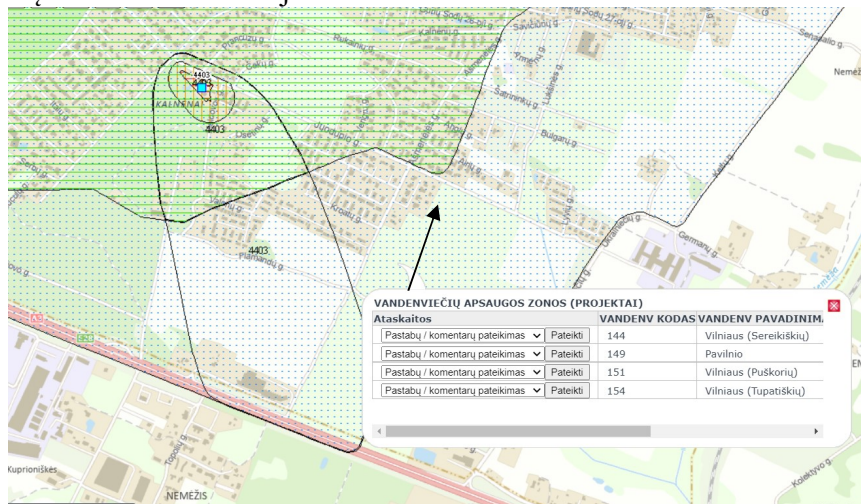
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas (zoną „D“), kurioje statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 m. Maksimali pastatų altitudė – 216 m. Tai nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG255014 reikalavimų. Visiems naujai planuojamiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, greta planuojamos teritorijos šiaurinėje ir vakarinėje pusėse yra centralizuoti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai. Priimama, kad tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl apsaugos zona nustatoma po 2,5 m abipus vamzdžio. Šiuo projektu planuojami

vandentiekio įvadai, buitinių ir paviršinių nuotekų išvadai. Sklypams nustatomas apribojimas - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Dėl projektuojamų elektros įvadų į planuojamą teritoriją, sklypams nustatomas apribojimas Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją, planuojama teritorija patenka į Vilniaus Sereikiškių (vandenvietės kodas 144), Pavilnio (vandenvietės kodas 149), Vilniaus Puškorių (vandenvietės kodas 151), Vilniaus Tupatiškių (vandenvietės kodas 154) vandenviečių 3 B juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai.



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

Techninio projekto metu siūloma teritorijoje įsivertinti inžinerines geologines sąlygas. Būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis.

Planuojamai teritorijai galioja 2021-04-29 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0158:639) buvusiame Nemėžio kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-1429/21 patvirtintas formavimo pertvarkymo projektas ([www.zpdriis.lt](http://www.zpdriis.lt) sistemoje projekto Nr. ZSFP-46929). Formavimo pertvarkymo projektu, suplanuotiems 12 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypams yra suteikti adresai. Todėl netaikomas Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-12-20 Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG255815, 8 punkto, 5 papunkčio reikalavimas – „keičiant žemės sklypo paskirtį numatyti planuojamos teritorijos ekogeologinių sąlygų įvertinimą, vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų“.

#### **Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:**

- 1) rengiant detalų planą vadovautis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis;
- 2) vykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 132, 133, 134, 135 (visa planuojama teritorija patenka į šią zoną) straipsnių nuostatas);
- 3) plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nustatyti naujų, karinių dalinių teritorijų ribas kertančių, sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotą veiklą ir infrastruktūros plėtrą krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose;
- 4) vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas;
- 5) vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo

reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas;

6) planuojant laikytis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2004 m. birželio 16 d. įsakymo Nr. 3-353 „Dėl Lietuvos Respublikos oro erdvės draudžiamų, ribojamų ir pavojingų zonų nustatymo“ nuostatų ir įvertinti, kad oro erdvėje yra nustatytos pavojingos zonos: EY P5 Vilnius, EY P6 Turniškės, EY P22 Pilaitė;

7) planuojamoje teritorijoje draudžiamas vėjo elektrinių projektavimas ir statyba, nes ji patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapiu patvirtinimo“ patvirtintame žemėlapyje nurodytas teritorijas, kuriose vėjo elektrinių projektavimas ir statyba yra draudžiami;

8) vykdyti Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo nuostatas (žr. 49 str. 19 dalies nuostatas);

9) vykdyti Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymo 13 str. nuostatas.

***Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.***

### ***Susisiekimas***

Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su C kategorijos Juodupio gatve. Juodupio gatvės raudonųjų linijų plotis - 30 m. Teritorija, patenkanti į Juodupio gatvės raudonąsias linijas, formuojama atskirais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypais Nr. 1 ir Nr. 2. Formuojami du sklypai, atsižvelgiant į privačią nuosavybę bei nustatytą žemės naudojimo tvarkos planą.

Planuojamas žemės sklypas vakarinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Mozūrų gatve ir pietinėje pusėje su D kategorijos Karelų. Mozūrų ir Karelų gatvių raudonųjų linijų plotis – po 15 m. Teritorija, patenkanti į Mozūrų ir Karelų gatvių raudonąsias linijas, formuojama atskirais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypais Nr. 3 ir Nr. 4. Formuojami du sklypai, atsižvelgiant į nustatytą žemės naudojimo tvarkos planą.

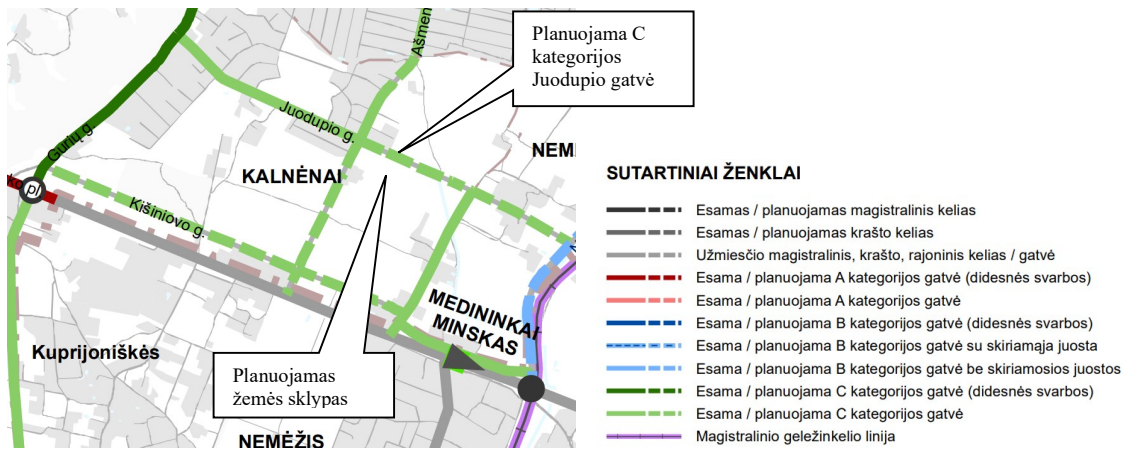
Planuojamas žemės sklypas rytinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Etruskų gatve. Etruskų gatvės raudonųjų linijų plotis 15m, telpa valstybinėje žemėje, todėl atskiras žemės sklypas nėra formuojamas.

Žemės sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, patenkantys į Juodupio, Mozūrų ir Karelų gatvių raudonąsias linijas bus perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Sklypams Nr. 1, 2, 3, 4 projektuojami sklypų dydžių kelio ir inžinerinių tinklų servitutai 1s, 2s, 3s ir 4 s, kurie suprantami kaip 215 – siūlomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) ir kaip 222 - siūlomas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servitutai nustatomi sandoriu ar administraciniu aktu.

Naikinama žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu suplanuota Skitų gatvė, kuri Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-11-17 sprendimu Nr. 1-1220 „Dėl gatvių (Dakų, Skitų ir kitų) pavadinimų suteikimo ir jų ribų“ įregistruota VĮ Registrų centro administruojamame Adresų registre.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, Juodupio gatvė planuojama C kategorijos.



Iėtrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Detalioju planu įvaėziavimai/ išvaėziavimai į/iė planuojamų sklypų numatomi iš planuojamų D kategorijos Mozūrų, Karelų ir Etruskų gatvių. Taip pat numatomas vienas įvaėziavimas, išvaėziavimas į sklypus Nr. 5 ir Nr. 8 deėiniaisiais posūķiais iš C kategorijos Juodupio gatvės. Iėlaikomi minimalūs atstumai tarp planuojamų įvaėziavimų / išvaėziavimų ir sankryėų. Eismo organizavimas turi bŭti sprendžiamas techninio projekto metu. Per šį įvaėziavimą, bei sklypuose Nr. 5 ir Nr. 8 projektuojamus kelio ir inėžinerinių tinklų servitutus 5s ir 8s galimas privaėziavimas aptarnaujančiam transportui iki atskirų želdynų teritorijos sklypų Nr. 9 ir Nr. 10. 5 m ploėio servitutais 5s ir 8s uėtikrinama teisė patekti pėstiesiems iki atskirų želdynų teritorijos sklypų Nr. 9 ir Nr. 10.

30 m ploėio planuojamos Juodupio gatvės ir po 15 m ploėio Mozūrų, Karelų, Etruskų gatvių raudonosios linijos uėtikrina galimybę planuoti pėėčiųjų, dviratininkų takus bei autotransporto ryėius, uėtikrinant, kad į šį plotį tilps visi reikalingi gatvės elementai, pagal statybos techninį reglamentą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikėmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 ir Nr. 8 ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikėmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių parkavimas gali bŭti antėzeminis arba poėzeminis, pasirenkamas techninio projekto metu. Poėzeminė statybos riba sutampa su antėzeminė statybos riba.

**Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, uėtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikėstelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.**

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviraėiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėėčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais Juodupio gatvėje planuojama tarprajoninė dviraėių trasa.



Iėtrauka iš Vilniaus bendrojo plano brėėinio „Susisiekimo sistema. Dviraėių takų tinklo schema“

### Triukšmas ir tarša

MB „Ecoamicus“ 2025 m. parengė triukšmo vertinimo ataskaitą, ir padarė išvadas:

1. Atlikus triukšmo sklaidos modeliavimą nustatyta, jog pagal ribines vertes, pateikiamas HN 33:2011 1 lentelės 4 punkte, *planuojamos teritorijos šaltinių sukiamas triukšmo lygis dienos, vakaro ir nakties laikotarpiais nei artimiausioje planuojamai teritorijai gyvenamosios paskirties aplinkoje, nei ties planuojamos teritorijos ribomis ribinių triukšmo lygio verčių neviršys.*
2. Prognozuojama, kad *ties dėl planuojamos teritorijos autotransporto sukiamo triukšmo viešojo naudojimo gatvėse tiek dėl suminės perspektyvinės autotransporto sukiamo triukšmo taršos, triukšmo lygis artimiausių planuojamai teritorijai gyvenamosios paskirties sklypų aplinkoje ribinių verčių, nustatytų HN 33:2011 1 lentelės 3 punkte, nei vienu paros laikotarpiu neviršys.*
3. *Ties planuojamoje teritorijoje numatomų gyvenamosios paskirties pastatų sklypų ribomis autotransporto srautų sukiamas triukšmas neviršys ribinių triukšmo lygio verčių pagal HN 33:2011 1 lentelės 3 punktą nei vienu paros laikotarpiu*

MB „Ecoamicus“ 2025 m. parengė teršalų pažeminiame sluoksnyje sklaidos modeliavimo ataskaitą ir padarė išvadą:

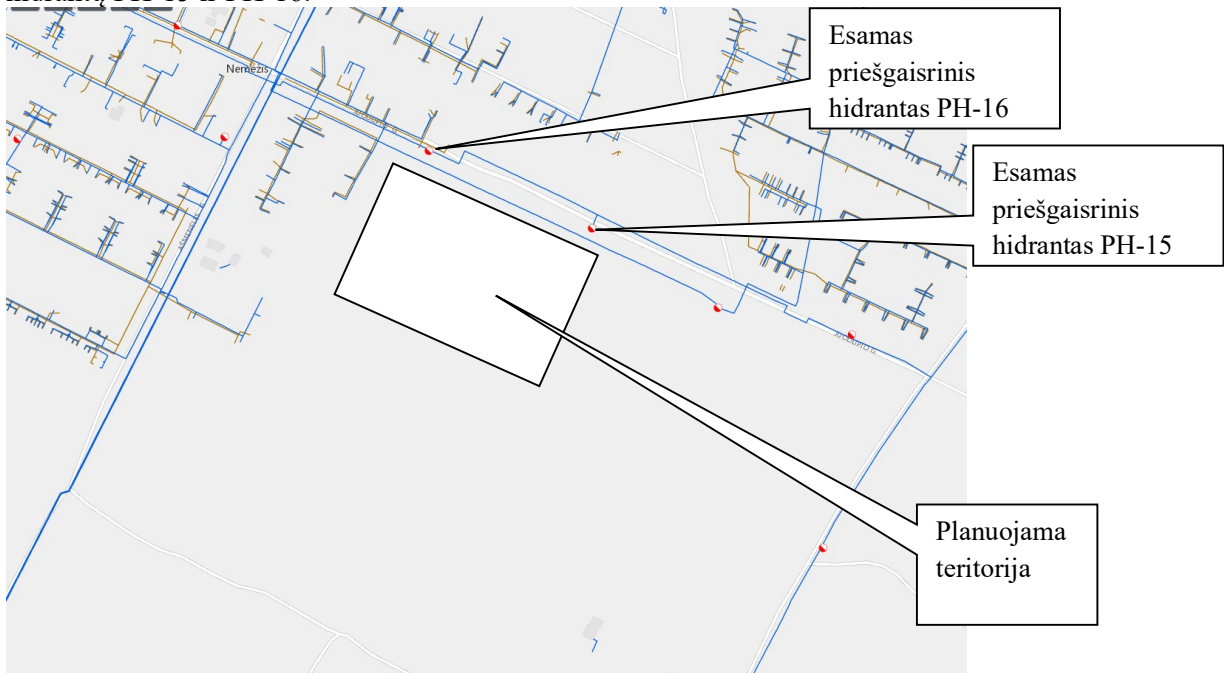
*Kaip matyti iš teršalų pažeminiame sluoksnyje sklaidos modeliavimo rezultaty, į aplinką išmetamų teršalų koncentracijos aplinkos ore vykdant planuojamą ūkinę veiklą planuojamuose sklypuose nevertinant foninės taršos, taip pat įvertinus foninį aplinkos oro užterštumą neviršys ribinių verčių.*

*Vykdydami planuojamą ūkinę veiklą planuojamoje teritorijoje (naujai projektuojamuose sklypuose), remiantis apskaičiuotomis aplinkos oro teršalų emisijų vertėmis ir fiziniiais aplinkos oro taršos šaltinių parametrais, nepalankiausiomis meteorologinėmis sąlygomis teršalų pažemio koncentracijos planuojamos ūkinės veiklos metu nesiekia ribinių verčių, užtikrinama pakankama teršalų sklaida aplinkinėse teritorijose. Taip pat reikia pabrėžti, kad vykdant planuojamą ūkinę veiklą planuojamoje teritorijoje aplinkos oro foninis užterštumas nežymiai didės tik lokaliaje teritorijoje, teršalų (nevertinant foninio aplinkos oro užterštumo) RV dalys vyrauja 0,00001-0,00043 ribose, planuojamoje teritorijoje ir jos apylinkėse išlieka vyraujanti foninė tarša.*

**Planuojama ūkinė veikla žymesnio poveikio aplinkos oro užterštumui ir kokybei neturės.**

### **Priešgaisrinė sauga**

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų Mozūrų ir Etruskų gatvėmis. Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis 2022-12-15 Nr. REG255169, lauko gaisrų gesinimas yra numatomas greta teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų PH-15 ir PH-16.



Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ Vandentiekio ir nuotekų tinklų žemėlapis

**Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinių hidrantų ar požeminio rezervuaro, vandens paėmimo vieta, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.**

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

***Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų***

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

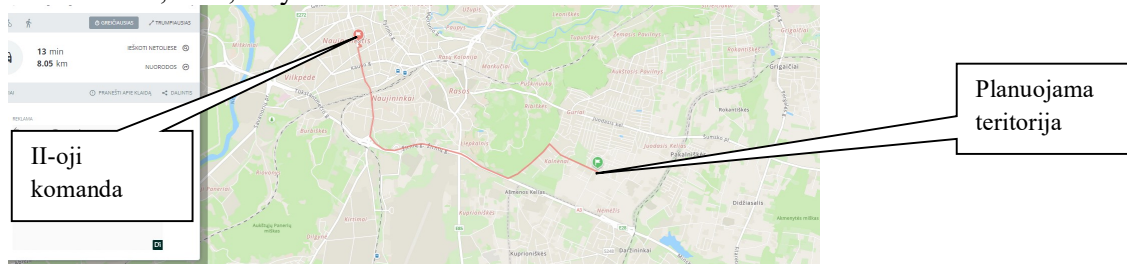
Planuojamas sklypas iš visų keturių pusių ribojamas gatvių, todėl galima teigti, kad besiribojančiuose sklypuose nėra pastatų. Tarp planuojamų dviejų sklypų statybos zonų – 10 m, tai atitinka II ugniai atsparumo laipsnį.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 2 –oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.

Atstumas – 8,5 km, atvykimo laikas – 13 min.



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

**Inžinerinė infrastruktūra**

Detalioju planu, numatoma planuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų prijungimą prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamame sklype bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

**Vandentiekis ir buitinės nuotekos:** šalia vystomos teritorijos yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Tinklai planuojami vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis 2022-12-15 Nr. REG255169.

Vandens tiekimą numatytas nuo esamų d110 mm vandentiekio tinklų Juodupio g. (sklype), priklausančių A.P. Gautas notarinis sutikimas.

Numatyta Kalnėnų vandenvietės (Moldovos g. 1), II-ojo kėlimo siurblinės rekonstrukcija.

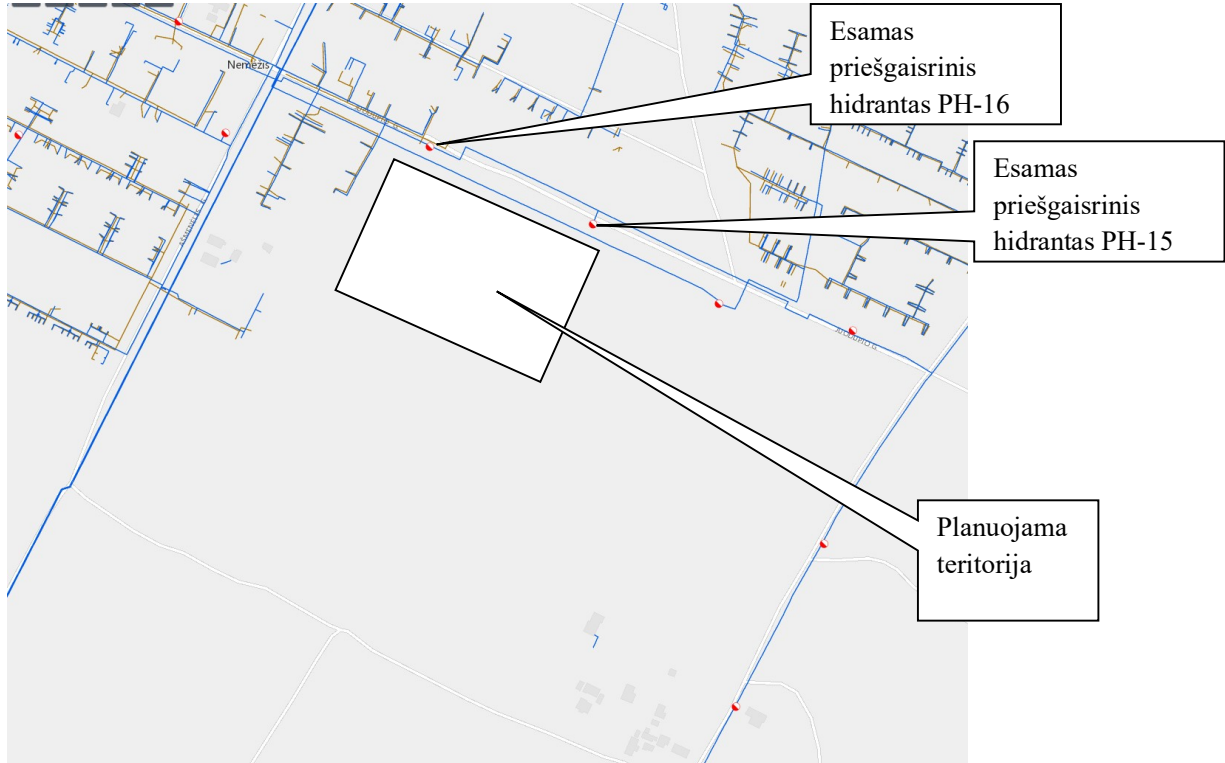
Esamiems d110 mm vandentiekio tinklams sklype numatytos apsaugos ir aptarnavimo zonos ir servitutas.

Planuojamoje teritorijoje numatyta buitines nuotekas nuvesti į esamus d160 mm nuotekų tinklus Juodupio g. Esamiems d90 mm slėginiams nuotekų tinklams sklype numatytos apsaugos ir aptarnavimo zonos ir servitutas.

Naujai klojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, įrenginiai turi būti klojami iš vamzdžių, armatūros ir fasoninių dalių, turinčių atitikties sertifikatus ir higieninius pažymėjimus. Detaliajame plane suplanuotiems tinklams nustatomos normatyvinės apsaugos zonos.

Tinklų sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Darbus atlikti pagal techninių projektų patvirtintus sprendinius.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis 2022-12-15 Nr. REG255169, gaisrų gesinimas yra numatomas greta teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų PH-15 ir PH-16.



Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ Vandentiekio ir nuotekų tinklų žemėlapis

**Paviršinės nuotekos:** Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švorių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Šalia sklypo Juodupio g. yra esamas d500 skersmens paviršinių nuotekų tinklas. Vadovaujantis UAB „GRINDA“ išduotomis planavimo sąlygomis 2022-12-14 Nr. REG254863. Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršines nuotekas nuvesti į Juodupio gatvėje esantį d500 mm lietaus nuotekų tinklą. Numatomas lietaus kiekis 652 l/s (782,4 m<sup>3</sup>/20 min). Sklype projektuojama akumuliacinė talpa 705 m<sup>3</sup> su siurbliais, kuriais reguliuojamas UAB „GRINDA“ sąlygose reikalaujamas momentinio debito sumažinimas iki 10%. Naujai klojami paviršinių nuotekų tinklai, įrenginiai turi būti klojami iš vamzdžių, armatūros ir fasoninių dalių, turinčių atitikties sertifikatus ir higieninius pažymėjimus. Detaliajame plane suplanuotiems tinklams nustatomos normatyvinės apsaugos zonos. Tinklų sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Darbus atlikti pagal techninių projektų patvirtintus sprendinius.

**Šilumos aprūpinimas.** Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš

ČŠT sistemos. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų.

**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, būtina suprojektuoti ir įrengti kompensacines priemones (pvz. prisijungimą prie centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų).

**Elektros tinklai.** Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2022-12-14 Nr. REG254966. Prie sklypų valdos ribų (laisvai Klietui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomi komercinės apskaitos skydai (toliau KS/KAS). KS/KAS prijungiami nuo kabelinės nuo 0,4 kV elektros kabelių tinklo iš transformatorinės MT-1866. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

**Buitinės atliekos.** Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas kiekviename sklype, atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

*Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio projekto metu siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.*

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

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra žemėjantis nuo sklypo rytinės ir pietinės pusių link sklypo šiaurės vakarinės pusės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus. Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamam sklypui bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinį, būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 213 punktu „kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų.“

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu. Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Techninio projekto metu būtina numatyti vaikų žaidimo aikštelę, jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimą. Būtina vadovautis:

1) STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"

10.4 punktu: „želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms“. Detaliau planu numatoma vaikų žaidimo aikštelė jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimas planuojamo sklypo šiaurės vakarinėje dalyje.

185. punktu: „Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis kaip 3 valandos, miestų centrinėse dalyse – ne trumpesnis kaip 2,5 valandos“.

242. punktu: „Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniais aptvarais. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $1 \times b$ ,  $m^2$  (čia  $b$  – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo

aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m<sup>2</sup>. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus [3.20, 3.37–3.43]“.

243. punktu: „Vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių“.

2) LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-1208 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimo aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ patvirtinimo“ 2015-10-30:

10. punktu: „Žaidimų aikštelės turi būti įrengiamos ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo įrenginių ir ne arčiau kaip 15 m atstumu nuo automobilių saugyklų ištraukiamosios vėdinimo sistemos angų“.

11. punktu: „Žaidimų aikštelė, kurios ribos nutolusios nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei 20 m, turi būti aptverta tvora ar gyvatvore“.

11<sup>1</sup>. punktu: „Tvora turi būti be išsikišančių, aštrių elementų ir įrengta taip, kad nekeltų rizikos užstrigti vaiko kūnui ar kūno daliai. Tarp vartelių varstomos dalies ir rėmo iš abiejų pusių turi būti ne mažesnis kaip 12 mm atstumas bet kurioje vartelių atidarymo padėtyje. Jei varteliuose įrengtas automatinis pritraukimo mechanizmas, 90 laipsnių kampų atverti varteliai turi visiškai užsiverti ne greičiau kaip per 5 sekundes“.

Techninio projekto metu būtina numatyti žaidimų aikštelės aptvėrimą tvora ar gyvatvore.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Formuojamas sklypas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniu vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamo sklypo išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio. Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

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

#### **Rengiant detalų planą atsižvelgta į specialiojo teritorijų planavimo dokumentus:**

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572;

**TPD Nr. K-VT-13-22-1080**

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982;
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimu, TPDR registracijos Nr. T00095476.

**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.**

PV Gražina Meidutė