

PROJEKTO SUDĖTIS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI
- 1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ IR VERTINIMAS

- 2.1. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA
- 2.2. GAMTINĖ APLINKA
- 2.3. URBANISTINĖ APLINKA. GRETIMYBĖS

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

3.1. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IR KITŲ GALIOJANČIŲ PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

- 3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS
- 3.3. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI
- 3.4. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA
- 3.5. GAISRINĖ SAUGA
- 3.6. SUSISIEKIMO DALIS
- 3.7. INŽINERINIAI TINKLAI

4. BRĖŽINIAI

- 4.1. ESAMOS BŪKLĖS BRĖŽINYS.
- 4.2. PAGRINDINIS BRĖŽINYS.

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos per. 3, Vilnius.

Planavimo iniciatorius: UAB „VALOR LT“, T. Narbuto g. 5-1, LT-08105 Vilnius.

Planavimo dokumento rengėjas: UAB „Formatas A1“, buveinės adresas A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius.

Planavimo dokumento pavadinimas, adresas: Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas. Teritorija apima sklypus, kurių kadastro Nr. 0101/0167:4426, adresas Jono Budrio g. 15, Nr. 0101/0167:4427, Nr. 0101/0167:4428, Nr. 0101/0167:3348, Nr. 0101/0167:3222 ir nesuformuotos valstybinės žemės plotą, Pilaitės seniūnija, Vilnius. Planuojamos teritorijos plotas apie 1,03 ha.

Detaliojo plano rengimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. birželio 20 d. įsakymas Nr. A30-2556/212 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2022 m. liepos 7 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-148/22.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

1. Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;

2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2022-08-12 patvirtintomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 237340 (2022-08-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-84/22(2.15.1.21E-TPP)), o taip pat institucijų išduotomis sąlygomis:

- Nacionalinio visuomenės sveikatos apsaugos ministerijos, 2022-11-23 Nr. REG251165;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2022-11-15 Nr. REG250141;

- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, 2022-11-17 Nr. REG250654;

- Aplinkos apsaugos agentūra, 2022-11-15 Nr. REG250029;

- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2022-11-22 Nr. REG251156;

- AB "Energijos skirstymo operatorius", 2022-11-14 Nr. REG249787;

- Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA", 2022-11-15 Nr. REG250015;

- Telia Lietuva, AB, 2022-11-17 Nr. REG250624;

- AB Vilniaus šilumos tinklai, 2022-11-15 Nr. REG250213;

- Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS", 2022-11-17 Nr. REG250459.

Planavimo sąlygose įvardinti pagrindiniai reikalavimai, galiojantys teritorinio planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindinis šio **detaliojo planavimo tikslas:** Atlikti apie 1,03 (vieno ir trijų šimtųjų) ha teritorijos prie J. Budrio gatvės detaliojo plano rengimą sklypuose, kurių kadastro Nr. 0101/0167:4426, Nr. 0101/0167:4427, Nr. 0101/0167:4428, Nr. 0101/0167:3348, Nr. 0101/0167:3222 ir nesuformuotos valstybinės žemės plote, tikslu nustatyti kitą žemės sklypų paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų ir kitus naudojimo būdus, suplanuoti susisiekimą ir inžinerinę infrastruktūrą, nustatyti privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų; nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Rengiamas Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas, planuojamos teritorijos plotas yra apie 1,03 ha. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, o taip pat detaliojo planu nenustatant suplanuotos ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, plėtros, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

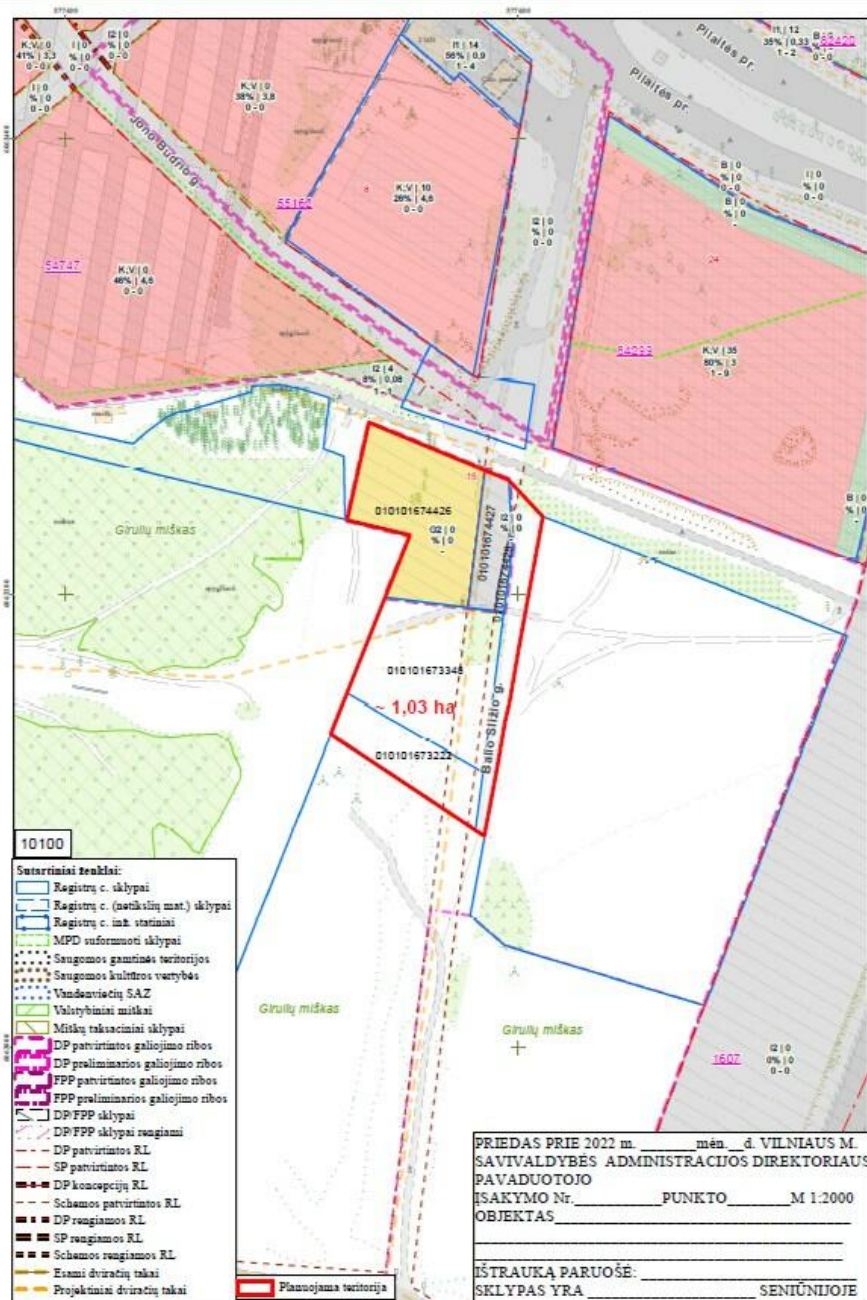
(Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedas:

10. Inžineriniai ir kiti statiniai: 10.2. urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmeniu bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų

Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais);).

Planuojama teritorija:



1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

Planuojamai teritorijai taikomi:

Bendrieji planai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

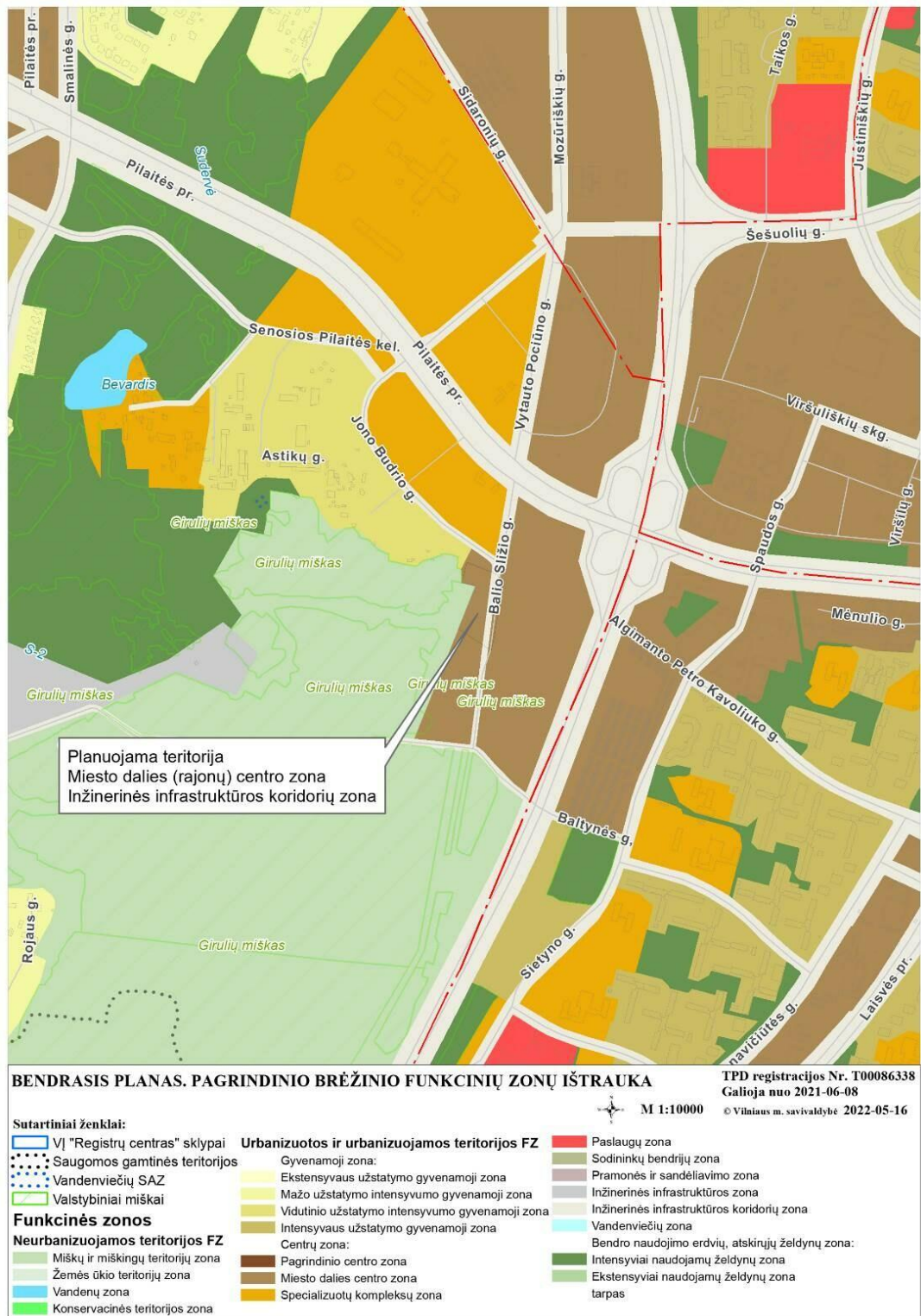
1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128).

Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai ar schemos:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19 (įrašyta į planavimo sąlygas, tačiau TPDR išregistruota 2022-03-22).

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti **Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano** (reg. Nr. T00086338) sprendiniai:



Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje nustatytų funkcinių zonų ribas: – Miesto dalies (rajonų) centro zoną PIL-3-9, PIL-5-1 ir Inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

Didžioji planuojamos teritorijos dalis patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano funkcinę zoną PIL-3-9. Tai Miesto dalies (rajonų) centro zona. Galimi naudojimo tipai - GC;GM;PA;SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - G2; K; V; R; B; I2; E.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 9.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35.

Užstatymo tipas - pr_u; pr_a; mv; lp.

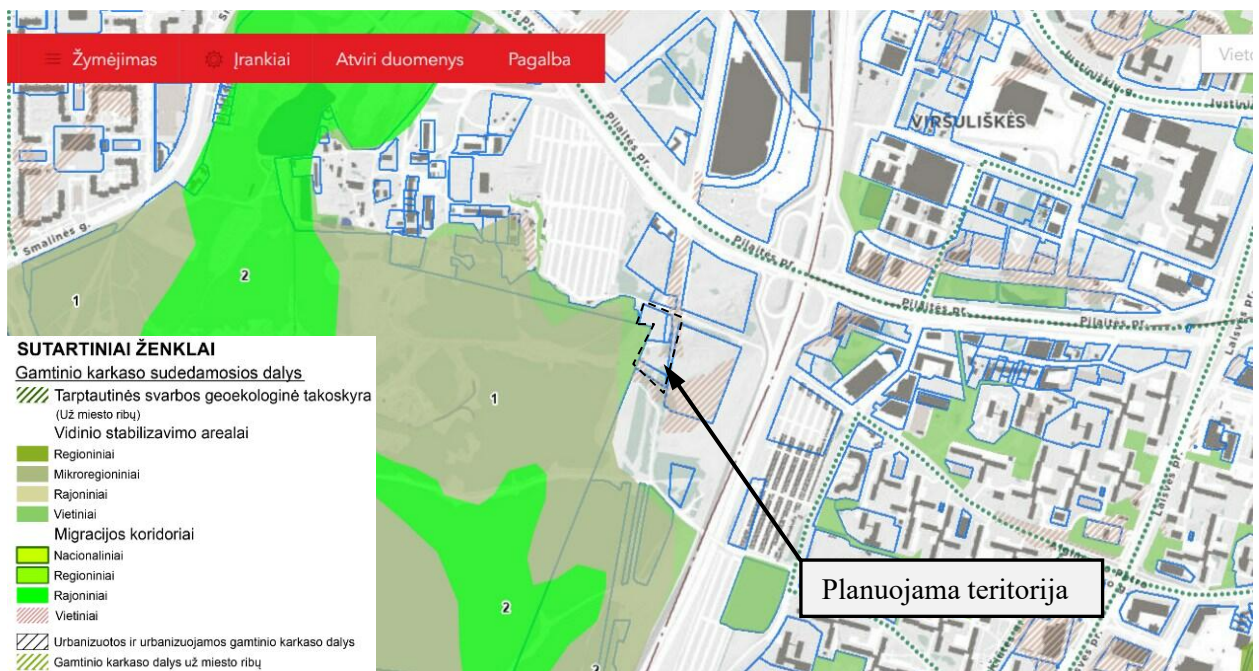
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 3.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80.

Tekstinio reglamento Nr.01; 02; 03; 05; 08; 13; 32; 36.

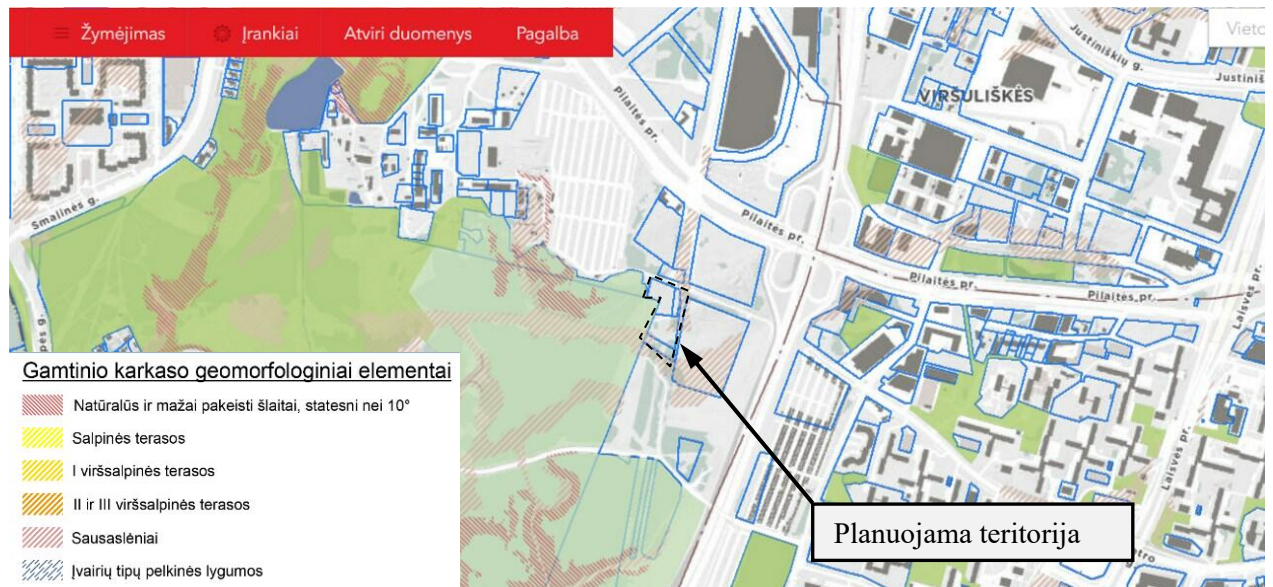
- 01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;
- 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;
- 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);
- 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;
- 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;
- 13- Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą;
- 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 36- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemeje nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas (šaltinis vilnius.lt):



Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai dalyje planuojamos teritorijos pažymėta sausaslėnio teritorija, todėl planuojamos teritorijos dalyje turi būti taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai (šaltinis vilnius.lt):



Pagrindiniai BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai nurodyti apsaugos ir tvarkymo reikalavimai taikomi planuojamoje teritorijoje:

„74. Sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ir Gamtinio karkaso schema. Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

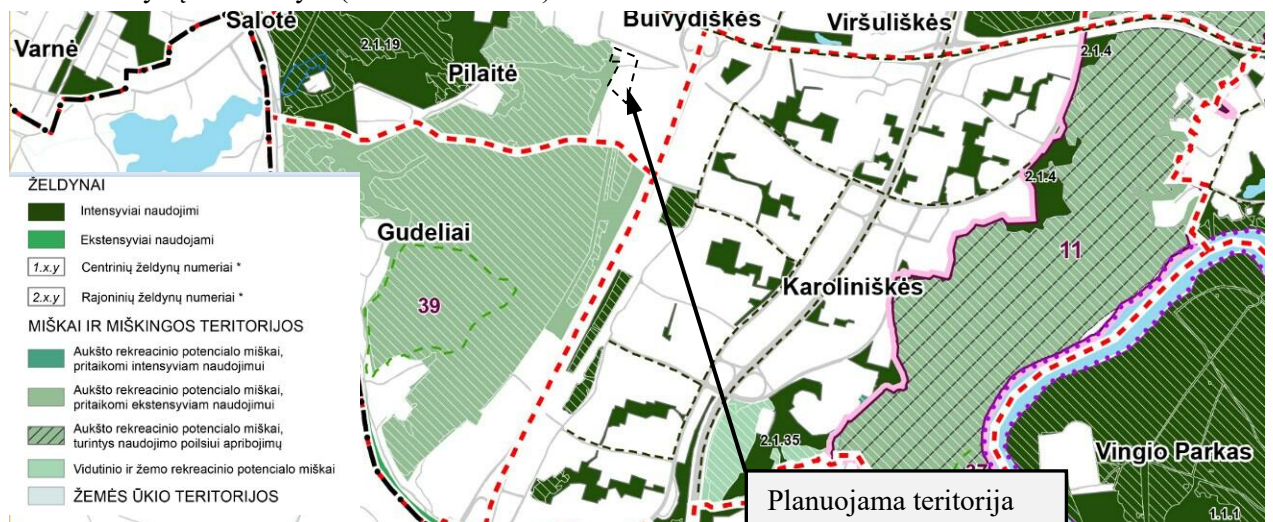
74.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

74.2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

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 koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos;

74.4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.“

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinyje „Miesto žaluma“ planuojamoje teritorijoje miesto želdynų nenumatyta (šaltinis vilnius.lt):

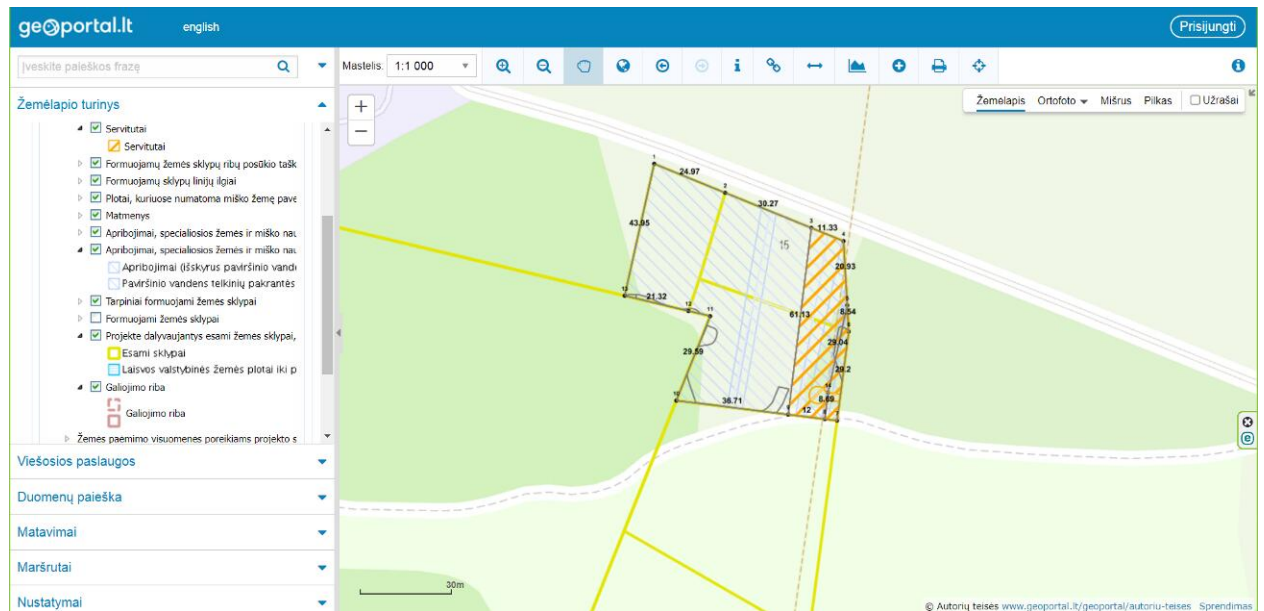


Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

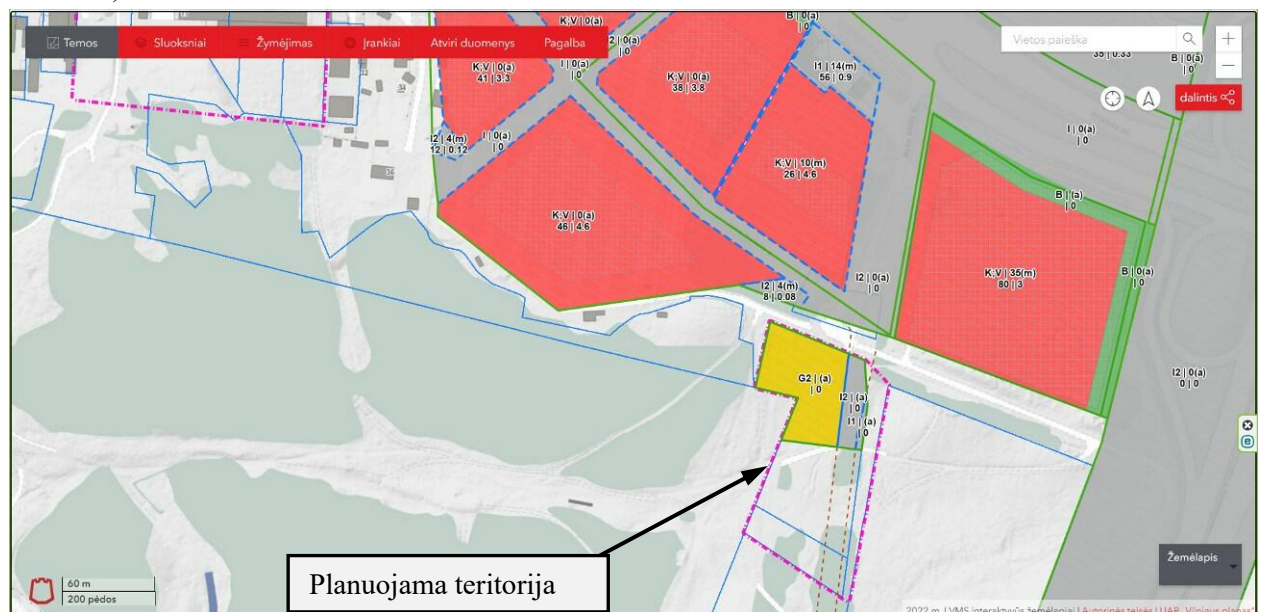
Bendrojo plano susisiekimo infrastruktūros sprendiniai, Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemas (TPDR išregistruota) ir kiti TPD analizuojami skyriuje Susisiekimo infrastruktūra.

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982). Rengiant Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą šalia paviršinių vandens telkinių buvo nustatytos nagrinėjamos teritorijos ribos. Nagrinėjamose ribose sprendiniuose nustatytas teritorijos rekreacinis potencialas bei rekreacinės veiklos turinys – teritorijos plėtros kryptys ir vystymo galimybės. Detaliojo plano planuojama teritorija nepatenka į specialiojo plano nustatytas nagrinėjamas ribas.

Planuojamoje teritorijoje yra parengtas Žemės sklypų J. Budrio g. 15 (kad.Nr. 0101/0167:3364, 0101/0167:3503 ir 0101/0167:3221) formavimo ir pertvarkymo projektas, kuris 2021-04-06 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1133/21 yra patvirtintas. Planavimo dokumento sprendiniai parengti, vadovaujantis planavimo tikslais: sklypų ribų keitimas (jungimas); sklypų ribų keitimas (padalijimas); teritorijos (sklypo) tikslinės paskirties keitimas; teritorijos (sklypo) naudojimo būdo keitimas. Sprendiniuose sklypai apjungti ir padalinti, žemės naudojimo paskirtis pakeista į kitą, žemės naudojimo būdai sklypams nustatyti – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, nustatyti servitutai (šaltinis geoportal.lt):



Greta planuojamos teritorijos esamų galiojančių detaliųjų planų pagrindiniai reglamentai (šaltinis vilnius.lt):



Aktualūs galiojančių teritorijų planavimo dokumentų inžinerinės infrastruktūros sprendiniai aptariami susisiekiama ir inžinerinės infrastruktūros skyriuose.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ IR VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra tarp Pilaitės prospekto ir Vakarinio aplinkkelio, apie 190 m į vakarus nuo Vakarinio aplinkkelio ir apie 170 m į pietus nuo Pilaitės prospekto. Planuojamą teritoriją rytų pusėje kerta Balio Sližio gatvės raudonosios linijos. Šiauriau planuojamos teritorijos yra suplanuotos Jono Budrio gatvės raudonosios linijos. Iki planuojamos teritorijos privažiuoti galima nuo už apie 170 m į šiaurę esančios šviesoforinės Pilaitės prospekto ir Vytauto Pociūno bei Balio Sližio gatvių sankryžos. Planuojama teritorija yra neužstatyta ir neužstatytoje aplinkoje.

2.1. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA

Planuojama detaliojo plano teritorija apima apie 1,03 ha, penkis privačios nuosavybės žemės sklypus.

Planuojami sklypai:

Eil. Nr.	Sklypo unikalus / kadastrinis Nr.	Žemės naudojimo paskirtis / naudojimo būdas / pobūdis	Sklypo plotas, ha	Adresas, pastabos
1.	4400-5643-5484 / 0101/0167:4426	Kita / Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	0,3121	Vilnius, Jono Budrio g. 15. UAB „VALOR LT“
2.	4400-5643-4992 / 0101/0167:4427	Kita / Susisiekiama ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	0,0770	Vilnius. UAB „VALOR LT“
3.	4400-5643-5157 / 0101/0167:4428	Kita / Susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	0,0111	Vilnius. UAB „VALOR LT“
4.	4400-4320-7250 / 0101/0167:3348	Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	0,3441	Vilniaus m. sav., Pilaitės k. Nuosavybė – fiziniai asmenys
5.	4400-4281-8211 / 0101/0167:3222	Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	0,1536	Vilnius. UAB „VALOR LT“

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.

1. Sklypas kad. Nr. 0101/0167:4426:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 998 kv.m.
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 3121 kv.m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 325 kv.m.

Nustatyti servitutai (viešpataujantys): kelio servitutas - teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-5157, dalimi; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-5157, dalimi; kelio servitutas - teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-4992, dalimi; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-4992, dalimi.

2. Sklypas kad. Nr. 0101/0167:4427:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 252 kv.m.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 44 kv.m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 248 kv.m.
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 770 kv.m.

Nustatyti servitutai (tarnaujantys): kelio servitutas; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas;

Nustatyti servitutai (viešpataujantys): kelio servitutas - teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-5157, dalimi; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-5157, dalimi.

3. Sklypas kad. Nr. 0101/0167:4428:

Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 111 kv.m.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 36 kv.m.

Nustatyti servitutai (tarnaujantys): kelio servitutas; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas;

Nustatyti servitutai (viešpataujantys): kelio servitutas - teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-4992, dalimi; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – teisė naudotis žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-5643-4992, dalimi.

4. Sklypas kad. Nr. 0101/0167:3348:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 247 kv.m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 1300 kv.m.

Nustatytas servitutas (tarnaujantis): teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas.

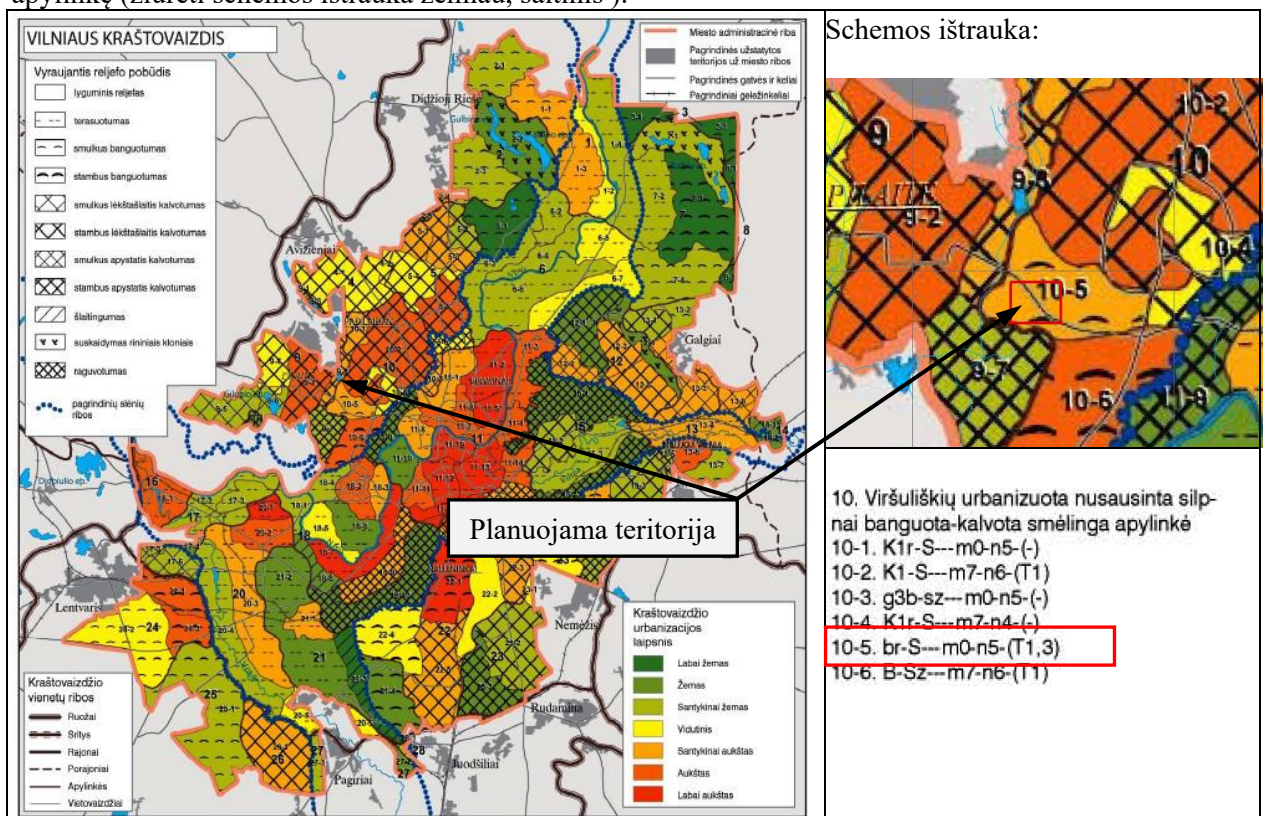
5. Sklypas kad. Nr. 0101/0167:3222:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 22 kv.m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 470 kv.m.

Nustatytas servitutas (tarnaujantis): teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas.

2.2. GAMTINĖ APLINKA

Vadovaujantis Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinio rajonavimo kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje schema (P. Kavaliauskas, 2011), planuojama teritorija patenka į santykinai aukšto urbanizacijos laipsnio teritoriją – Viršuliškių urbanizuotą nusausintą silpnai banguotą-kalvotą smėlingą apylinkę (žiūrėti schemos ištrauka žemiau, šaltinis):

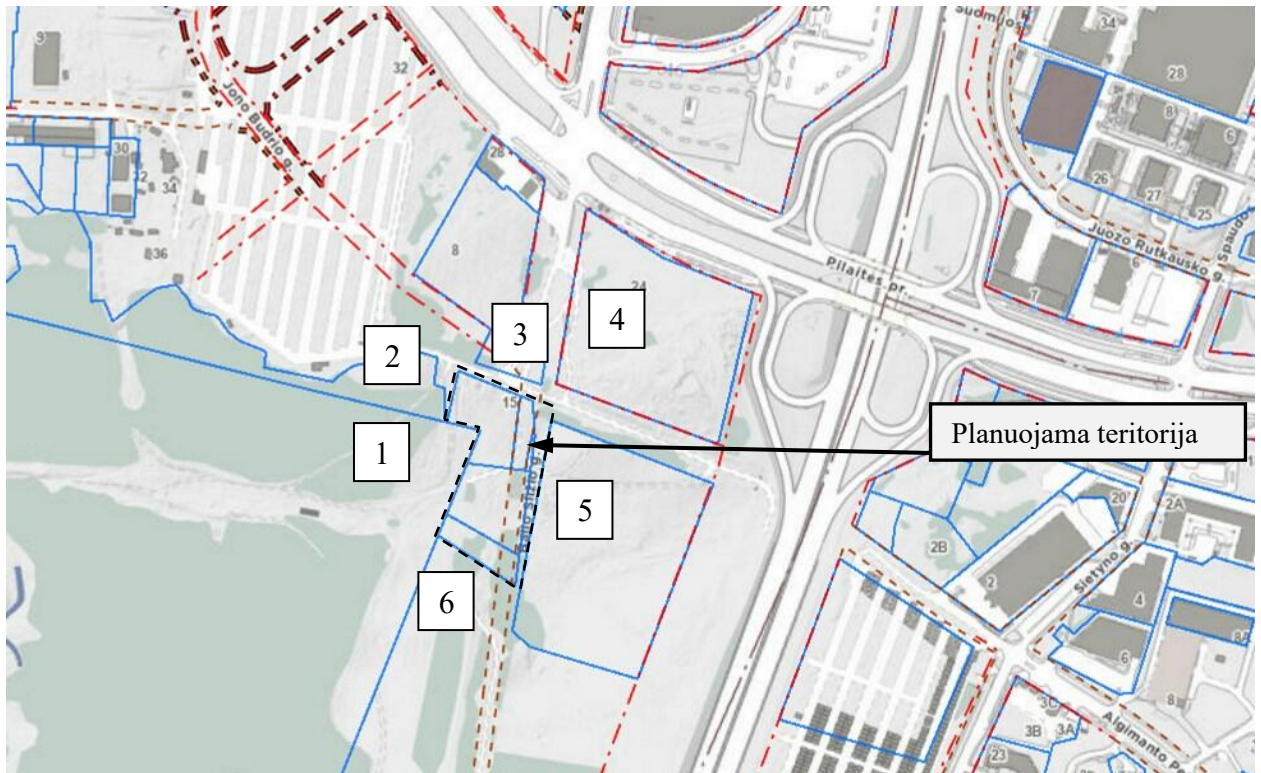


Pagal geologinį – geomorfologinį rajonavimą planuojama teritorija yra Dzūkų pakraštinės moreninės aukštumos srities Sudervės moreniniame rajone, Gudelių mikrorajone. Pagal litologiją teritorijoje vyrauja įvairūs smėliai. Reljefo formos gana ryškios. Planuojamos teritorijos reljefas yra žemėjantis pietų kryptimi – perkritimas apie 10 m (altitudės nuo apie 153,0 iki apie 143,10).

Paviršinis hidrografinis tinklas. Hidrologiniu požiūriu planuojama teritorija priklauso Neries upės pabaseiniui. Planuojamos teritorijos ribose paviršinio vandens telkinių nėra. Iki artimiausio Sudervės upelio yra apie 760 m:

nuosavybės kitos paskirties neužstatytu žemės sklypu, kuriam naudojimo būdas nenustatytas. Pietų pusėje už planuojamos teritorijos ribos yra valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti žemės sklypai.

Pateikiama planuojamos teritorijos su gretimybėmis schema:



Kaimyniniai planuojamai teritorijai žemės sklypai ir teritorijos:

1. sklypas kadastro Nr.0101/0167:248 (Vilnius, Taurupės g. 12A);
2. sklypas kadastro Nr.0101/0167:3351 (Vilnius);
3. sklypas kadastro Nr.0101/0167:3504 (Vilnius);
4. sklypas kadastro Nr.0101/0030:78 (Vilnius, Pilaitės pr. 24);
5. sklypas kadastro Nr.0101/0038:247 (Vilnius);
6. valstybinė žemė, nesuformuoti žemės sklypai.

Mažiausi atstumai nuo planuojamos teritorijos ribos iki gretimų pastatų yra:

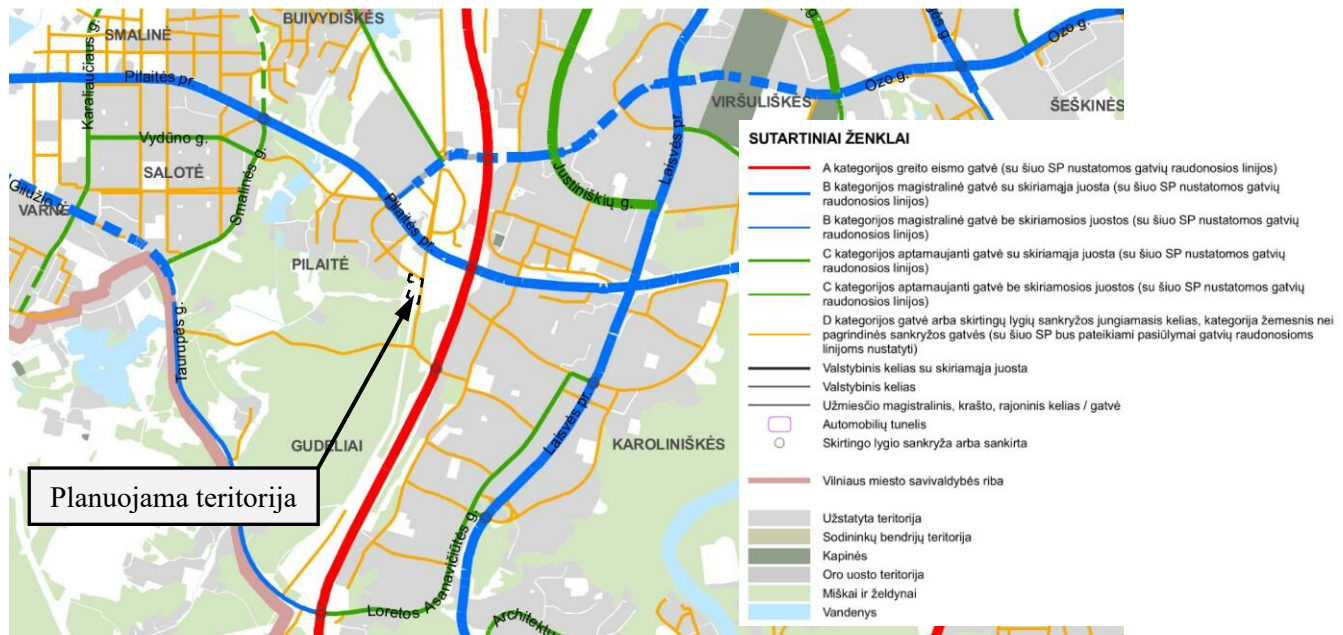
1. Planuojama teritorija yra nutolusi nuo degalinės, esančios šiaurės kryptimi prie Pilaitės prospekto, daugiau kaip 152 m.
2. Planuojama teritorija yra nutolusi nuo šiaurės vakarų kryptimi esančio metalinių garažų masyvo, daugiau kaip 80 m.
3. Planuojama teritorija nutolusi nuo rytų pusėje esančio Vakarinio aplinkkelio raudonųjų linijų apie mažiausiai 120 m.

Nuo planuojamos teritorijos iki arčiausiai esančios saugomos teritorijos – Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio yra ne mažiau kaip 1250 m, o iki nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos - Pilaitės dvaro sodybos (kodas 914) – 550 m.

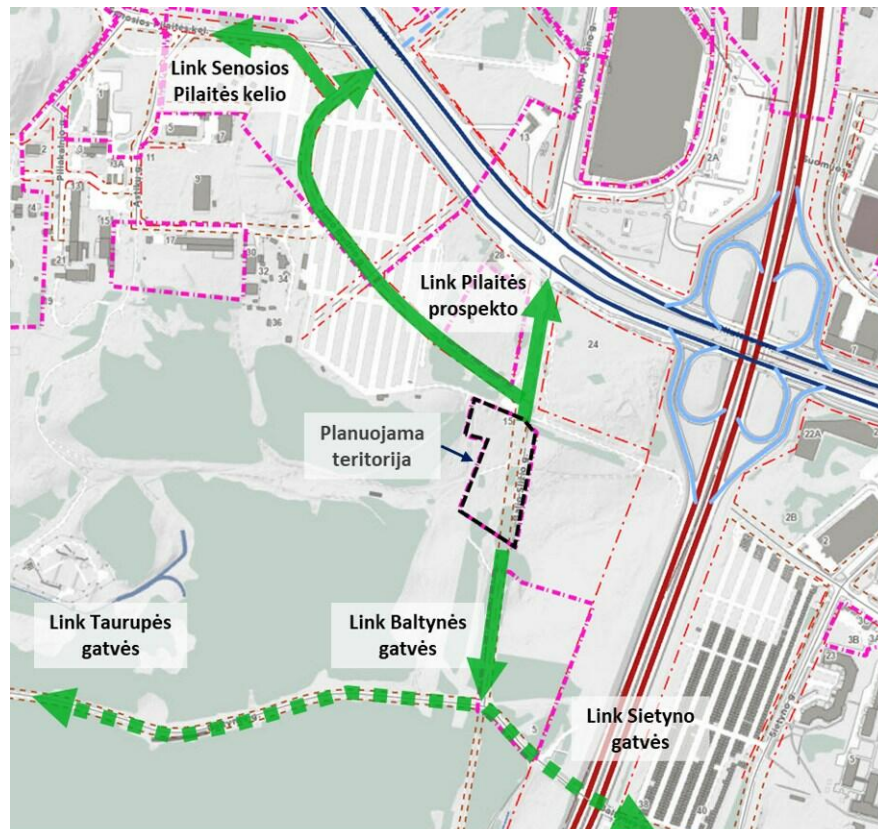
Esamoje būklėje planuojamos teritorijos urbanistinė aplinka nėra susiformavusi, teritorija yra neužstatyta. Pagal miesto bendrojo plano sprendinius teritorija numatyta intensyviai urbanizuoti. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose numatytą Miesto dalies (rajonų) centro zoną.

Esamoje būklėje teritorijos urbanistinę struktūrą formuojantis infrastruktūros – gatvių tinklas yra realizuotas fragmentiškai. Gatvių inžinerinės infrastruktūros koridorių tinklas yra suplanuotas miesto bendrojo plano sprendiniuose, šiuo metu detalizuojamas rengiamu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B ir C kategorijų gatvių ribų nustatymo specialiuoju planu. Žemiau pateikiama ištrauka iš patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B ir C kategorijų gatvių ribų nustatymo specialiojo plano koncepcijos (šaltinis vilnius.lt) su pažymėta planuojama teritorija ir gatvių tinklo struktūra:

Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

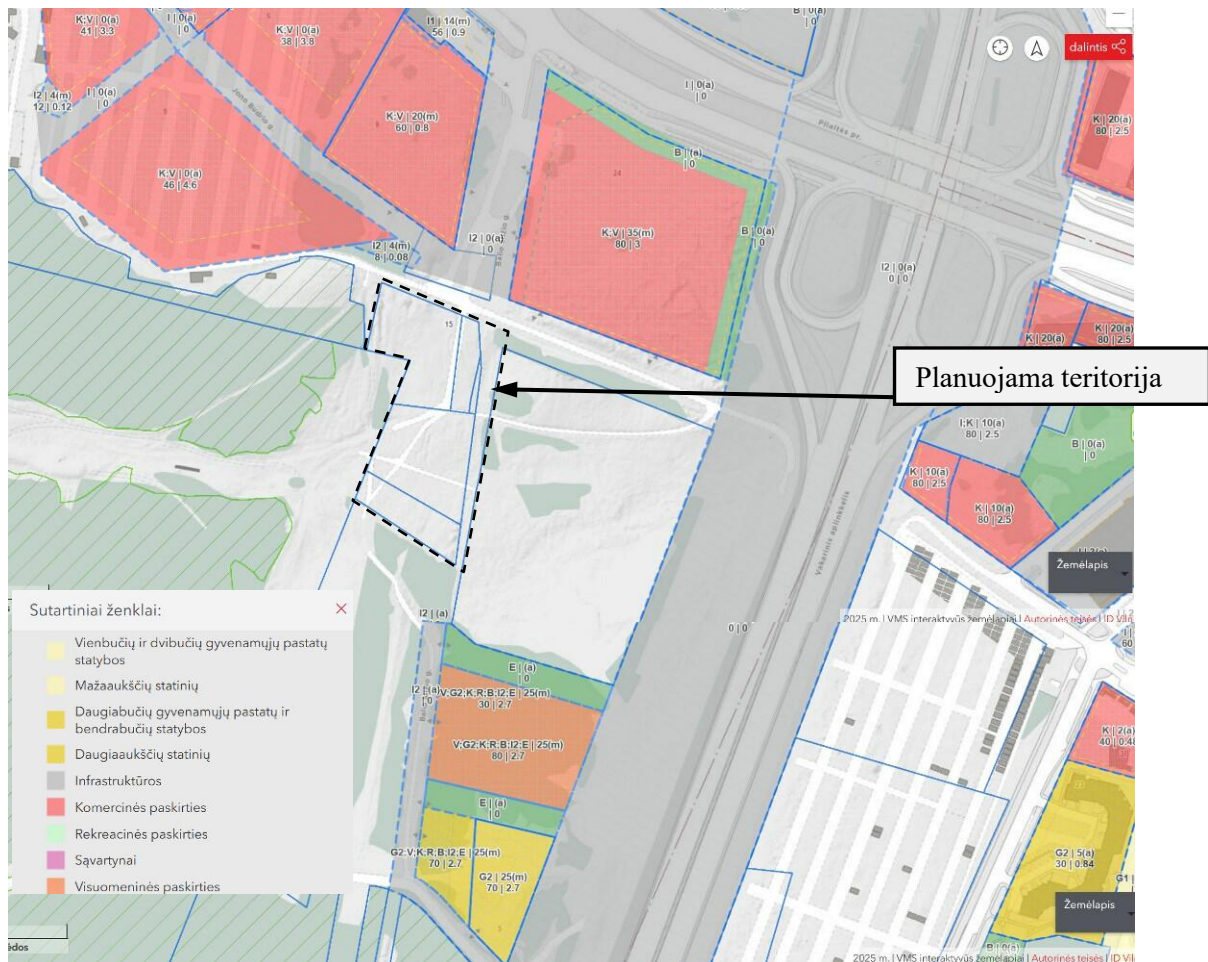


Įrengus suplanuotą Jono Budrio gatvę bei Balio Sližio gatvės atkarpą, planuojama teritorija iš šiaurės bus pasiekama nuo Pilaitės pr. ir Senosios Pilaitės kelio. Teritorijos pasiekimui iš Baltynės g. pietuose numatyta Vilniaus miesto bendroju planu suplanuota Balio Sližio gatvės atkarpa nuo Baltynės iki Jono Budrio gatvės (žiūrėti schemą žemiau):

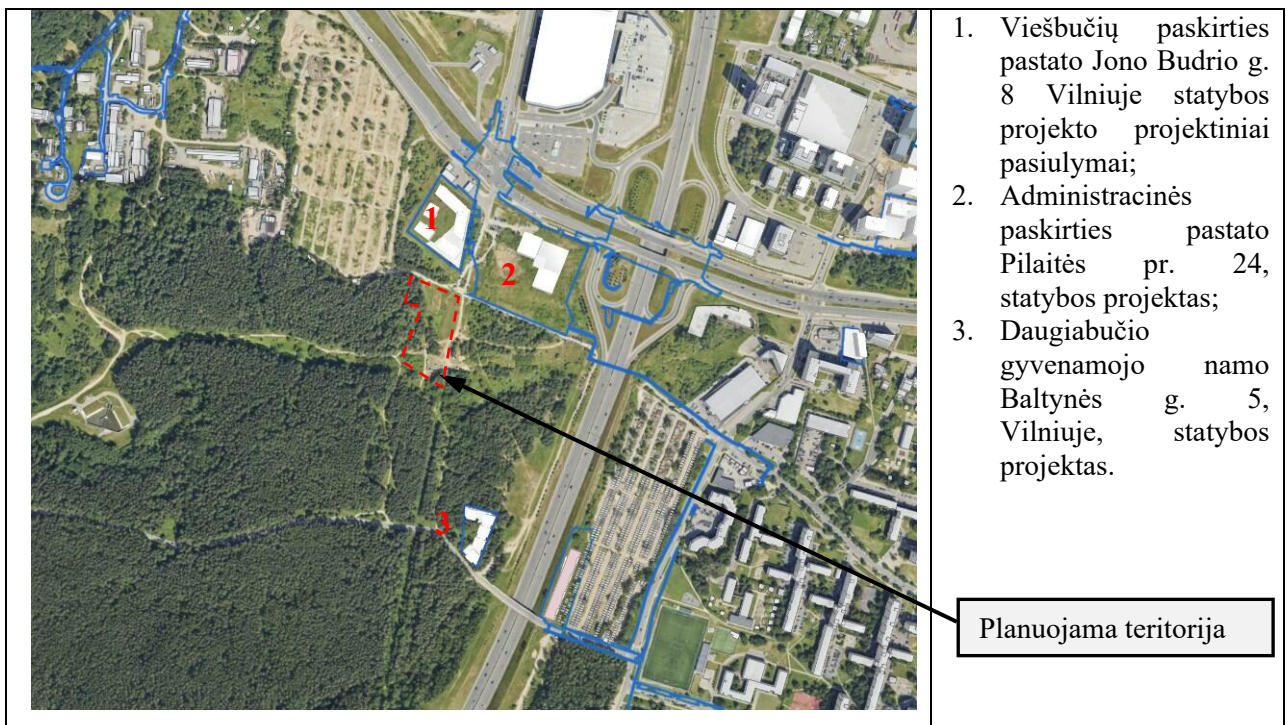


Vertinant planuojamų sklypų urbanistinį užstatymo kontekstą artimesnėje aplinkoje ir siekiant detaliojo plano sprendiniuose pasiekti norimą integruotumą jį supančiose teritorijose, buvo atlikta aplinkinėse teritorijose galiojančių patvirtintų detaliųjų planų reglamentų analizė (žemiau žemėlapis, šaltinis vilnius.lt). Aplinkinėje teritorijoje pietinėje dalyje esančiuose sklypuose galioja teritorijų planavimo dokumentais nustatyti reglamentai: užstatymo intensyvumas – 2,7, užstatymo tankis – 30% iki 80%, pastatų aukštis – 25 m. Šiaurinėje pusėje planuojamos teritorijos galiojančių TPD reglamentai siekia: užstatymo intensyvumas 0,8 / 3, užstatymo tankis 60% iki 80%, pastatų aukštis 20 – 35 m.

Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas



Aplinkoje teritorijų planavimo dokumentais suplanuota užstatymo morfostruktūra – pietiniame TPD – perimetrinis (pr), šiaurinėje pusėje galiojančiuose TPD numatytas – laisvo planavimo (lp), perimetrinis (pr_u, pr_a), miesto vilų (mv) užstatymo morfotipas. Detalesiais planais numatytas užstatymas pradedamas realizuoti – rengiami projektiniai pasiūlymai (ar suprojektuoti pastatai) Vilniaus 3D modelyje (šaltinis vilnius.lt):





3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. birželio 20 d. įsakymu Nr. A30-2556/212 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2022 m. liepos 7 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-148/22, išduotomis planavimo sąlygomis.

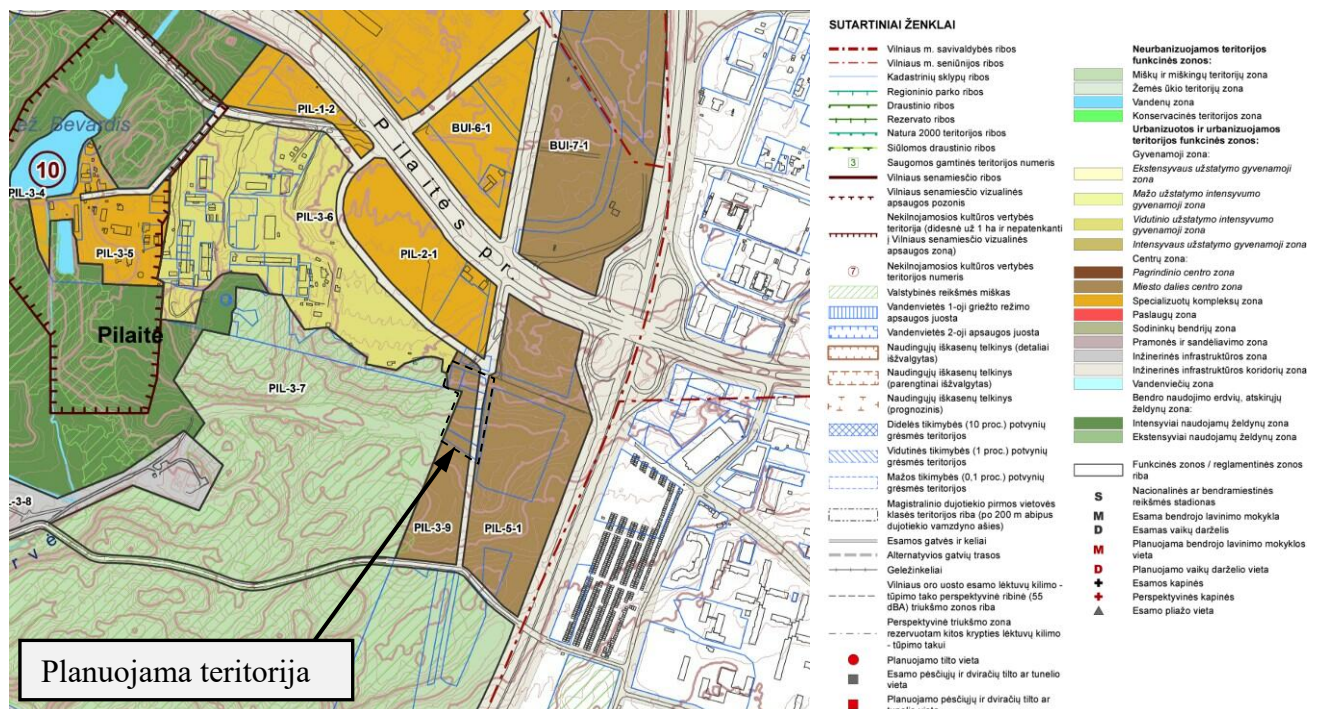
Detaliojo planavimo tikslas: Atlikti apie 1,03 (vieno ir trijų šimtųjų) ha teritorijos prie J. Budrio gatvės detaliojo plano rengimą sklypuose, kurių kadastro Nr. 0101/0167:4426, Nr. 0101/0167:4427, Nr. 0101/0167:4428, Nr. 0101/0167:3348, Nr. 0101/0167:3222 ir nesuformuotos valstybinės žemės plote, tikslu nustatyti kitą žemės sklypų paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų ir kitus naudojimo būdus, suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, nustatyti privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų; nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

3.1. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IR KITŲ GALIOJANČIŲ PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis ir atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-08) sprendinius. Aiškinamojo rašto Esamos būklės analizėje detalizuojamas atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (T00072197, 2014-07-11), Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR registracijos Nr. T00075982) ir kitų aukštesnio lygmens planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje nustatytų funkcinių zonų ribas: – Miesto dalies (rajonų) centro zoną PIL-3-9, PIL-5-1 ir Inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (žiūrėti ištraukos iš Vilniaus BP schema):



Plačiau BP reikalavimai išdėstyti aiškinamojo rašto 1.2.1. punkte.

3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS

Planuojamo sklypo teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje ir brėžinyje reglamentų aprašomojoje lentelėje. Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau BP) sprendiniuose nustatytais reglamentais, įgyvendinant išduotose planavimo sąlygose išdėstytus reikalavimus. Rengiant TPD sprendinius tarpe kitų reikalavimų vadovujamasi bendrojo plano tekstinio reglamento I skyriaus Trečio skirsnio 12, 14 ir 15 punktų nuostatomis: „12. BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD.... 14. BP pažymėti inžinerinės infrastruktūros koridoriai gali būti tikslinami ar papildomi rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD, inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus arba žemės valdos projektus; 15. BP nedetalizuoja susisiekimo ir inžinerinių sistemų techninių sprendinių. Numačius kitokius sprendinius nei pažymėta BP, funkcinių zonų ribos gali būti tikslinamos vietovės lygmens TPD arba žemės valdos projektuose....“.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje ir brėžinyje reglamentų aprašomojoje lentelėje. Pagal numatytus planavimo tikslus nustatomas teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypų paskirtis (nekeičiama), nustatomi (paliekami esami) žemės naudojimo būdai ir, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano bei kitų teritorijai taikomų specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimais, numatomas, tvarkomas sklypų užstatymas, nustatomas užstatymo tankis, intensyvumas, leidžiamasis statinių aukštis, numatomi papildomi reikalavimai.

Žemės sklypų formavimas.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1, plotas 8062 m², apjungiant:

- esamą žemės sklypą kadastro Nr. 0101/0167:4426 (sprendiniuose pažymėtą Nr.1.4.), plotas 3121 m²;
- atidalintą žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:3222 dalį (sprendiniuose pažymėtą Nr.1.1.), plotas 1294 m²;
- atidalintą žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:3348 dalį (sprendiniuose pažymėtą Nr.1.2.), plotas 2937 m²;
- atidalintą žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:4427 dalį (sprendiniuose pažymėtą Nr.1.3.), plotas 710 m²,

kurių privalomieji reglamentai:

1. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
 2. žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Dvyliktasis skirsnis).

Tarp gatvių raudonųjų linijų planuojamos teritorijos ribose suformuojamas vienas žemės sklypas Nr. 2, plotas 2182 m², apjungiant:

- atidalintą žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:3222 dalį (sprendiniuose pažymėtą Nr.2.1.1.), plotas 242 m²;
- atidalintą žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:3348 dalį (sprendiniuose pažymėtą Nr.2.1.2.), plotas 504 m²;
- atidalintą žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:4427 dalį (sprendiniuose pažymėtą Nr.2.1.3.), plotas 60 m²;
- esamą žemės sklypą kadastro Nr. 0101/0167:4428 (sprendiniuose pažymėtą Nr.2.1.4.), plotas 111 m²;

ir prijungiant:

- suformuotą įsiterpusios valstybinės žemės sklypą (sprendiniuose pažymėtą Nr.2.2.), plotas 1265 m², kurių privalomieji reglamentai:
 1. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
 2. žemės naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2).Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Dvyliktasis skirsnis).

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3. Sklypas Nr. 3 formuojamas valstybinėje žemėje, įsiterpusioje tarp gatvių raudonųjų linijų ir privataus žemės sklypo.

Projektuojamo sklypo privalomieji reglamentai:

- Sklypo plotas 15 m².
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė.
- Žemės naudojimo būdai - Bendro naudojimo teritorija (B); galimas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, formuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 (atitinkamai ir formuojamam įsiterpusios valstybinės žemės sklypui Nr.2.2.) nustatoma konkreiti žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas. Detaliojo plano sprendiniuose nustatomi šie **konkretūs teritorijos, sklypų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai**:

Sklypas Nr. 1 – plotas 8062 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2); Komercinės paskirties objektų teritorija (K);
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – 65%; 70%;
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 2,0; 2,5;
- leidžiamasis pastatų aukštis – 25,00 m; 35,00* m;
- statinio aukščio altitudė – 177,50; 182,50* m;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija – 30%, 10%;
- pastatų aukštų skaičius – 1-7; 1-9* aukštų;
- užstatymo tipas – perimetrinis, miesto vilų, laisvo planavimo užstatymas;
- statinių paskirtys – (G2) gyvenamieji daugiabučiai ir įvairių socialinių grupių pastatai; (K) viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai.

Sąlyginis didžiausiai nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%.

Automobilių stovėjimo, saugojimo vietos antžeminėse ir požeminėse aikštelėse.

Nustatomos reglamentinės zonos sklype:

Nr.1A sklypo dalies plotas 5409 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2); Komercinės paskirties objektų teritorija (K);
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo tankis – 70%; 80%;
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo intensyvumas – 2,0; 2,5;
- leidžiamasis pastatų aukštis – 25,00 m; 35,00* m;
- statinio aukščio altitudė – 177,50; 182,5* m;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija – 30%, 10%;
- pastatų aukštų skaičius – 1-7; 1-9* aukštų;
- užstatymo tipas – perimetrinis, miesto vilų, laisvo planavimo užstatymas;

- statinių paskirtys – (G2) gyvenamieji daugiabučiai ir įvairių socialinių grupių pastatai; (K) viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai.

Nr.1A.1 sklypo dalies plotas 760 m²:

- leidžiamasis pastatų aukštis – 35,00* m;
- statinio aukščio altitudė – 182,5* m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-9* aukštų.

Nr.1A.2 sklypo dalies plotas 3184 m²:

- leidžiamasis pastatų aukštis – 30,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 177,5 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-7 aukštų.

Nr.1A.3 sklypo dalies plotas 1465 m²:

- leidžiamasis pastatų aukštis – 20,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 167,5 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-5 aukštų.

Nr.1B sklypo dalies plotas 2653 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2);
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo tankis – 50%**;
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo intensyvumas – 2,0;
- leidžiamasis pastatų aukštis – 30,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 173,50 m;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija – 30%;
- pastatų aukštų skaičius – 1-7 aukštų;
- užstatymo tipas – perimetrinis, miesto vilų, laisvo planavimo užstatymas;
- statinių paskirtys – (G2) gyvenamieji daugiabučiai ir įvairių socialinių grupių pastatai.

Nr.1B.2 sklypo dalies plotas 837 m²:

- leidžiamasis pastatų aukštis – 30,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 173,5 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-7 aukštų.

Nr.1B.3 sklypo dalies plotas 1816 m²:

- leidžiamasis pastatų aukštis – 16,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 159,5 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-4 aukštų.

* Iki 20% pastatais užstatomo ploto, skaičiuojamo bendrai visoje sklypo teritorijoje, gali siekti 35 m, 9 aukštus.

** Sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso (vietinio migracijos koridoriaus) teritoriją, galioja Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai dėl užstatymo tankio iki 30% gamtinio karkaso teritorijos ploto.

Papildomi tekstiniai reglamentai:

a - Užstatymą formuoti žemėjantį link miško teritorijos: nuo lokalizuoto reglamentinėje zonoje 1A.1 aukščiausio 9 aukštų pastato, iki 7 aukštų reglamentinėse zonose 1A.2 ir 1B.1, iki 5 ir 4 aukštų arčiausiai miško vakarinėje sklypo dalyje išskirtose reglamentinėse zonose 1A.3 ir 1B.2;

b - Pastatų tūriai turi būti skaidomi, siekiant užstatymo "erdvinio prašviečiamumo" miško masyvo kryptimi.

Sklype išskiriamas žalioji inžinerinių tinklų koridorius – tai želdynų (priklausomųjų) prioriteto zona. Sekančiose projektavimo stadijose, LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyta tvarka, išskirto servituto zonoje turi būti numatomas viešas praėjimas nuo Balio Sližio gatvės iki miško su poilsio infrastruktūra, gali būti įrengiamos žaidimų, sporto aikštelės, privažiavimai, automobilių stovėjimo vietos.

Servitutai sklype:

S1 - planuojamas servitutas 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 202 kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 1542 m². Po

Detaliojo plano patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto, servituto ribos, plotas ir turinys gali būti patikslinti sudarant sutartį dėl servituto nustatymo tarp viešpataujančių ir tarnaujančių daiktų savininkų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygu įstatymu nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus Pirmasis skirsnis);
- 2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Ketvirtas skirsnis);
- 3) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus Dešimtas skirsnis);
- 4) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Dvyliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 2 – plotas 2182 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai – Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2).

Tai neužstatoma susisieikimo ir inžinerinių tinklų teritorija, užstatymo reglamentai nenustatomi.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygu įstatymu nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- 2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 3) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 4) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- 5) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 3 – plotas 15 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai – Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2).

Tai neužstatoma teritorija, užstatymo reglamentai nenustatomi.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygu įstatymu nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- 4) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Bendrieji ir kiti reikalavimai ir pastabos:

1. Rengiant statybos projektą, vadovaujantis STR "Gyvenamieji pastatai", 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. Vadovaujantis STR statybos projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai bei galiojantys teisės aktai. Nuo gretimų besiribojančių sklypų ribų iki projektuojamų pastatų išlaikomas 3 m atstumas, jeigu projektuojamų pastatų aukštis neviršija 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šie atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

2. Esamų medžių sklype tvarkymas konkretizuojamas statybos projekto stadijoje. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į infrastruktūros teritoriją šalinimas ar persodinimas galimas rengiant statybos projektą, įvertinus projektuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. Detaliajame plane nustatyti sprendiniai per se (lot. - savaime, pats vienas) nesprenžia želdinių ir/ar jų šalinimo klausimų bei nėra planavimo organizatoriaus pritarimas želdinių šalinimui.

3. 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“. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų, vaikų žaidimų aikštelių. Pėsčiųjų praėjimai sklype numatomi pagal esamas pėsčiųjų trasas, jų konkreti vieta ir techniniai parametrai konkretizuojami statybos projekto stadijoje.

4. Požeminis užstatymas galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.01:2004 X skirsnio ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

5. Rengiant statybos projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

6. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas statybos techninio projekto stadijoje. Kol neiškelti esami inžineriniai tinklai, galioja apsaugos zonos, nustatytos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

7. Projektuojant statybos projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių statybos projektus. Projektuojami pastatai I atsparumo ugniai laipsnio.

8. Šildymo reglamentas - teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai pagal atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą (reg. Nr. T00082128), patvirtintą Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis ir atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto patvirtintų Teritorijų planavimo sąlygų 2022-08-12 Nr. REG237340 reikalavimus:

Planavimo sąlygų reikalavimas	Atitikimas pateiktiems reikalavimams
1) įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;	<i>gretimybės įvertintos AR skyriuje 2.2. GRETIMYBĖS;</i>
2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes;	<i>įvertinta AR skyriuje 1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA bei 2.4. GAMTINĖ APLINKA – želdinių medžių yra labai nedaug, vieša gatvių struktūra yra formuojama, numatoma susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorija, privažiavimai;</i>
3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją;	<i>Esami medžiai augantys numatomoje infrastruktūros teritorijoje įvertinti (taksacija numatoma atlikti statybos projekto rengimo metu);</i>
4) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;	<i>planuojamoje teritorijoje yra esama pėsčiųjų ir numatoma autotransporto judėjimui skirta infrastruktūros teritorija, planuojamame gyvenamųjų teritorijų sklype nenumatoma bendramiestinių dviratininkų ar autotransporto ryšių, numatomi įvažiavimai, numatomos pėsčiųjų jungtys;</i>
5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;	<i>įvertinimas aprašytas AR skyriuose 2.3. URBANISTINĖ APLINKA; sprendiniuose reglamentais nustatomas platesnėje aplinkoje būdingas užstatymo formavimas;</i>
6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;	<i>viešų erdvių – Balio Sližio gatvės parametrai numatomi pakankami, viešos erdvės Balio Sližio gatvės „perimetras“ planuojamoje teritorijoje formuojamas daugiabučių gyvenamųjų pastatų, kurių pirmuosiuose aukštuose numatomos prekybos ar paslaugų patalpos, bus gyvybingas. Numatoma susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (sklypas) formuojama kaip viešoji erdvė su želdynais, pėsčiųjų takais. Sklype Nr. 1</i>

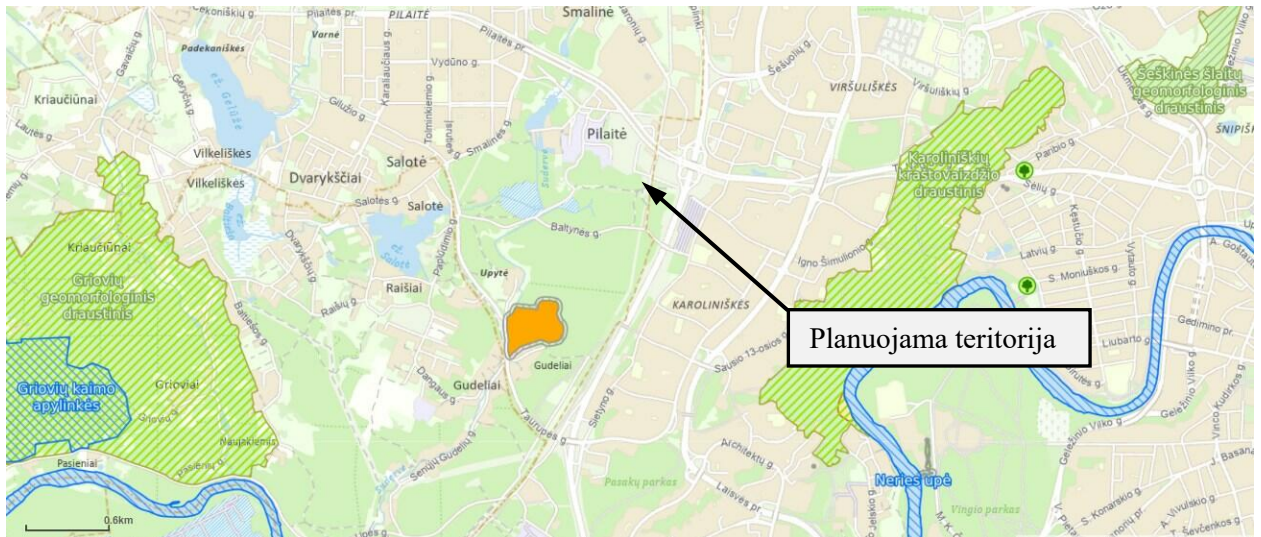
Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

	<i>gyvenamasis užstatymas turi savo privačias erdves, o numatyta poilsio infrastruktūra vidinėje sklypo dalyje yra skiriama rajono gyventojų poilsiui (žr. Priedas 1 Balio Sližio g PPP);</i>
7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;	<i>Planuojamoje teritorijoje yra gyvenamoji, galima komercinė veikla, planuojamoms veikloms sanitarinė apsaugos zona nereikalinga;</i>
8) neaktualu	<i>neaktualu</i>
9) nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;	<i>aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis sprendiniai aprašyti AR skyriuose 3.7. ir 3.8.;</i>
10) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus;	<i>Įvažiavimai į sklypą planuojami iš Balio Sližio gatvės; įvažiavimai į gyvenamosios teritorijos sklypą numatomi trys;</i>
11) eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E- TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;	<i>šie reikalavimai įrašyti AR 3.7. skyriuje;</i>
12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;	<i>Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;</i>
13) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;	<i>asmenų teisės ir teisėti interesai nepažeidžiami, reikalavimai išdėstyti šio skyriaus punktuose „Bendrieji ir kiti reikalavimai...“;</i>
14) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;	<i>detaliojo plano sprendiniai atitinka LR TPĮ ir kitų teisės aktų nuostatas;</i>
15) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;	<i>TPD viešinimas užtikrinamas;</i>
16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.	<i>Alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu.</i>

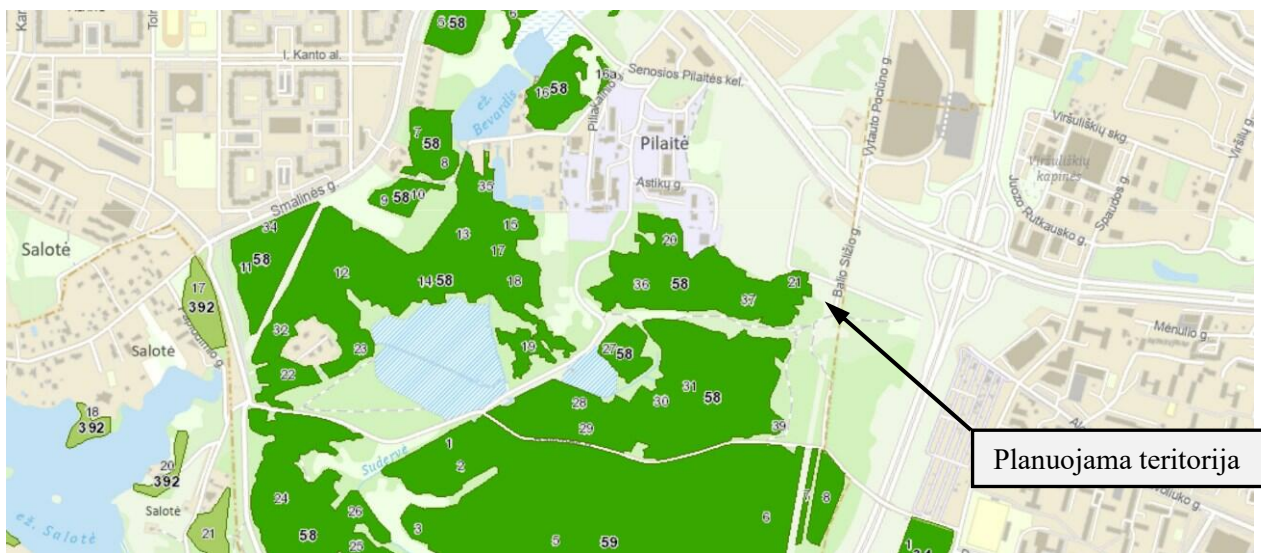
3.3. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI

Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Saugomų registruotų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir su planuojama teritorija nesiriboja. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapiu su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis geportal.lt):

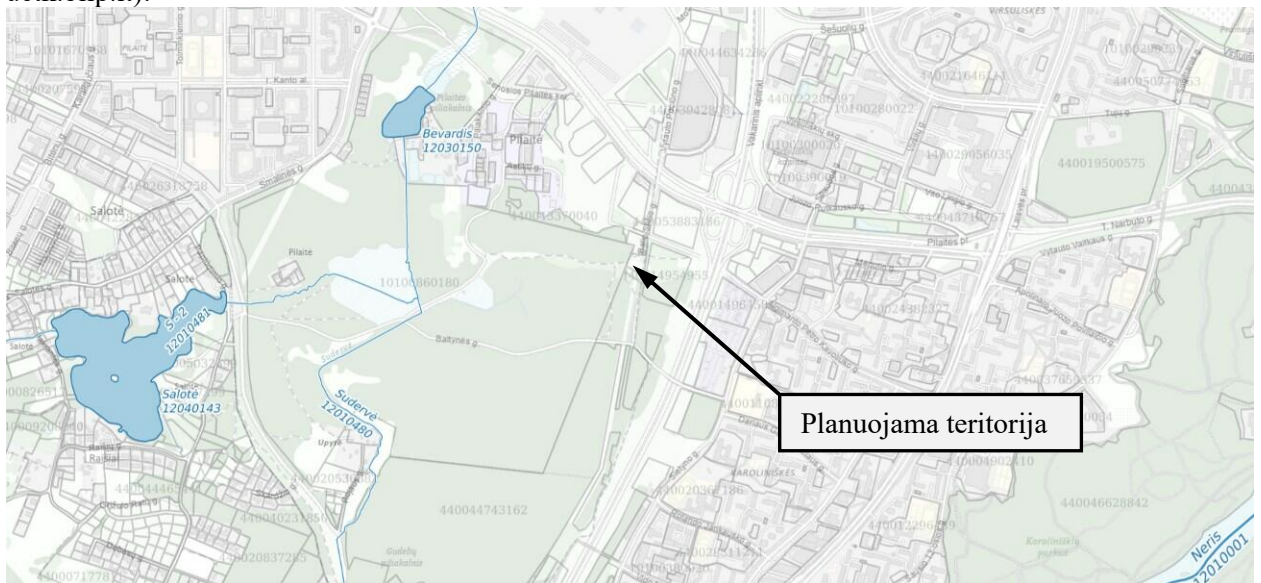
Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas



Planuojamoje teritorijoje miškų nėra. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR valstybės miškų kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis kadastras.amvmt.lt):



Artimoje aplinkoje jokio paviršinio vandens telkinio nėra. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR valstybės upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis uetk.biip.lt):



Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemoje didžioji planuojamos teritorijos dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, tačiau nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į vietinės reikšmės migracijos koridorių (žiūr. AR skyrius 1.2.1.). Tai sausaslėnio teritorija, kurios didžioji dalis lokalizuojama susisiektimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriaus ribose.

Numatoma, kad sausaslėniam, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Taip pat numatoma, kad sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai.

Planuojamo sklypo Nr. 1 nedidelės teritorijos dalys patenka į šią gamtinio karkaso teritoriją, todėl atskirtoje reglamentinėje zonoje sklypo dalyje 1B reglamentai nustatomi pagal Gamtinio karkaso nuostatus.



Gamtinio karkaso teritorijos dalys išskiriamos sklype Nr. 1 išskirtoje sklypo dalyje reglamentinėje zonoje Nr. 1B. Išskiriami plotai lokalizuoti pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius ir nužymėti (žiūrėti pagrindinį brėžinį), išskirtos gamtinio karkaso teritorijų dalys užima 590 m² ir 115 m² sklypo ploto. Sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso (vietinio migracijos koridoriaus) teritoriją, galioja Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai dėl užstatymo tankio – šiose teritorijose užstatyti galima ne daugiau 30%.

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių yra nedaug. Tik viena esama pušis yra planuojamame sklype Nr. 1 ir ji nepatenka į statybos zoną, medis išsaugomas. Numatoma, kad sklype priklausomieji želdynai sudarys ne mažiau nei reikalaujama pagal priklausomųjų želdynų normas.

Suplanuotame inžinerinės infrastruktūros koridorių (tarp gatvės raudonųjų linijų) sklype Nr. 2 yra 10 pušų. Esamų medžių infrastruktūros sklype tvarkymas konkretizuojamas statybos projekto stadijoje. Dėl suplanuotame sklype esančių medžių, patenkančių į gatvės elementų statinių ribas, šalinimo ar persodinimo sprendžiama rengiant statybos projektą, atlikus medžių būklės vertinimą ir atsivėlgiant į optimalų statinių išdėstymą. Leidimas kirsti (arba persodinti) medžius išduodamas teisės aktų nustatyta tvarka, gavus objekto statybą leidžiantį dokumentą.

Planuojamos teritorijos užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, esama ūkinė veikla taršos aplinkai nesukelia ir planuojamas ūkinės veiklos plėtojimas taršos aplinkai nesukels.

Detaliojo plano sprendiniai numato, kad atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus (gali būti požeminius ar pusiau požeminius įleidžiamus) konteinerius. Rengiant statybos projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą planuojamame sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Konteineriai ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką ir sutartį su atliekų utilizavimo įmonėmis.

3.4. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

2022-11-23 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotose planavimo sąlygose Nr. REG251165 pateikti reikalavimai:

- 1) Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.
- 2) Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.
- 3) Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
- 4) Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.
- 5) Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) nagrinėjamai teritorijai. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.
- 6) Įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį gyvenamajai aplinka.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

- Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla nepatenka į ūkinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių **3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Planuojamas užstatymas numatomas pajungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių, šildymo ir kt.), todėl bus užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimas, buitinių nuotekų, o taip pat ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.
- Numatoma, kad planuojami objektai išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų natūralaus apšvietimo bei insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių **3.2. paragrafą Bendrieji ir kiti reikalavimai ir pastabos**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Automobilių parkavimas numatomas antžeminėse ir / ar požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Sekančioje projektavimo stadijoje, rengiant statybos projektus, projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles, būtina vadovautis detaliojo plano sprendiniuose nurodytais reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto **3.2. skyrių paragrafą Bendrieji ir kiti reikalavimai ir pastabos**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra jokio stacionaraus triukšmo ar taršos šaltinio. Vertintas transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) nagrinėjamai teritorijai (žiūrėti aiškinamąjį raštą žemiau). Didžiąją oro taršos dalį sudaro iš autotransporto išsiskiriantys teršalai: anglies monoksidas, azoto oksidai, kietosios dalelės (dulkės, suodžiai), sieros dioksidas, todėl vertintas transporto srautų poveikis - triukšmo ir oro taršos. Nustatyta, jog triukšmo lygis atitinka HN 33:2011 nurodytas normas, kurios taikomos dėl transporto sukeliama triukšmo. Vertinant oro taršą, nustatyta kad teršalų ribinės vertės aplinkos ore nėra ir nebus viršytos.
- Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje radiotechninių objektų nėra.
- Planuojama teritorija nepatenka į radijo ir mobilaus ryšio stočių, esančių arčiausiai planuojamai teritorijai objektų, sukuriama SAZ ir RUZ (ribinio užstatymo zona).

Transporto triukšmo tarša vertinama, remiantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse ir keliuose, taikytas HN 33:2011 1 lentelės 3 punktas, planuojamos veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1 lentelės 4 punktas. HN 33:2011 1 lentelės 3 ir 4 punktai pateikti lentelėje.

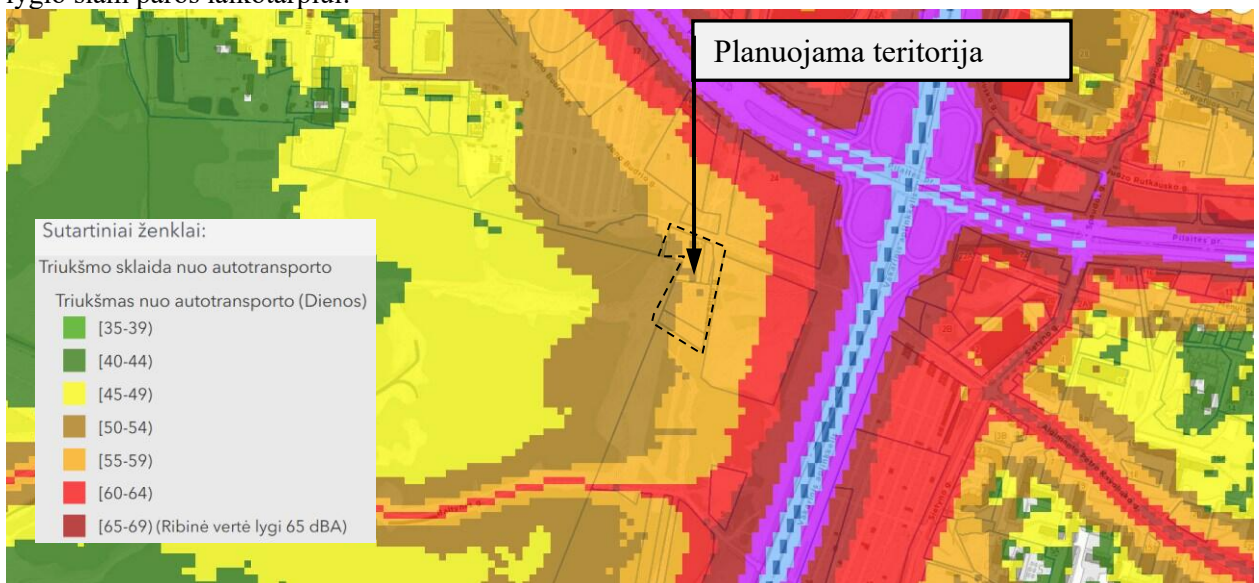
Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas

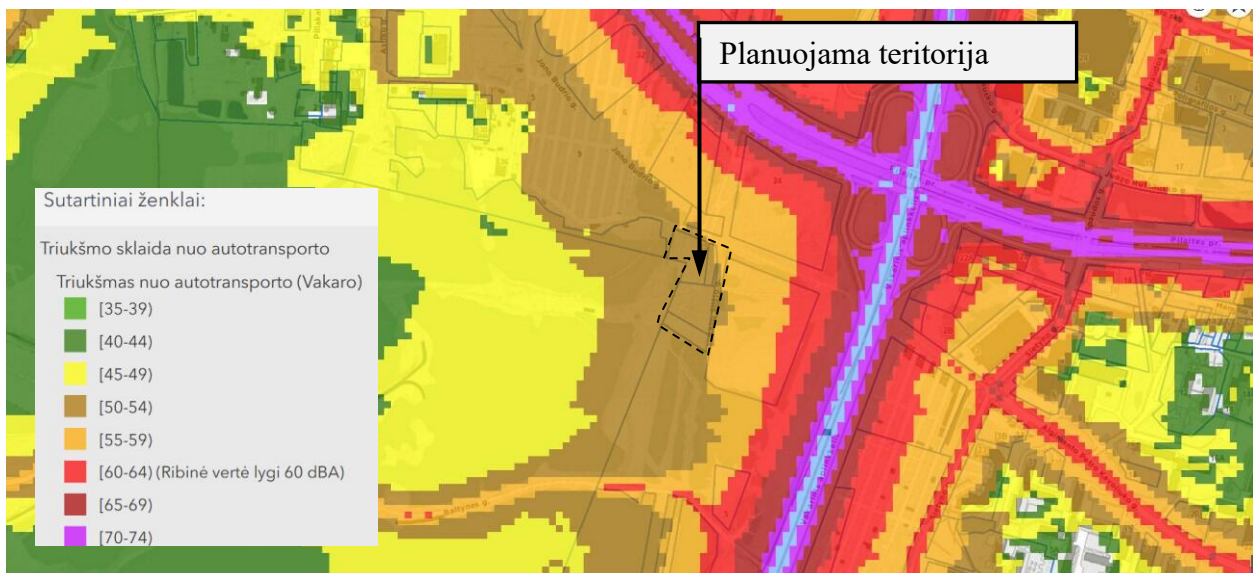
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (LAeqT), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (LAFmax), dBA
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo (3 punktas)	7–19	65	70
	19–22	60	65
	22–7	55	60
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje ūkinės komercinės veiklos (4 punktas)	7–19	55	60
	19–22	50	55
	22–7	45	50

Pastaba. Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (Ldienes), vakaro triukšmo rodiklio (Lvakaro) ir nakties triukšmo rodiklio (Lnakties) apibrėžtyse.

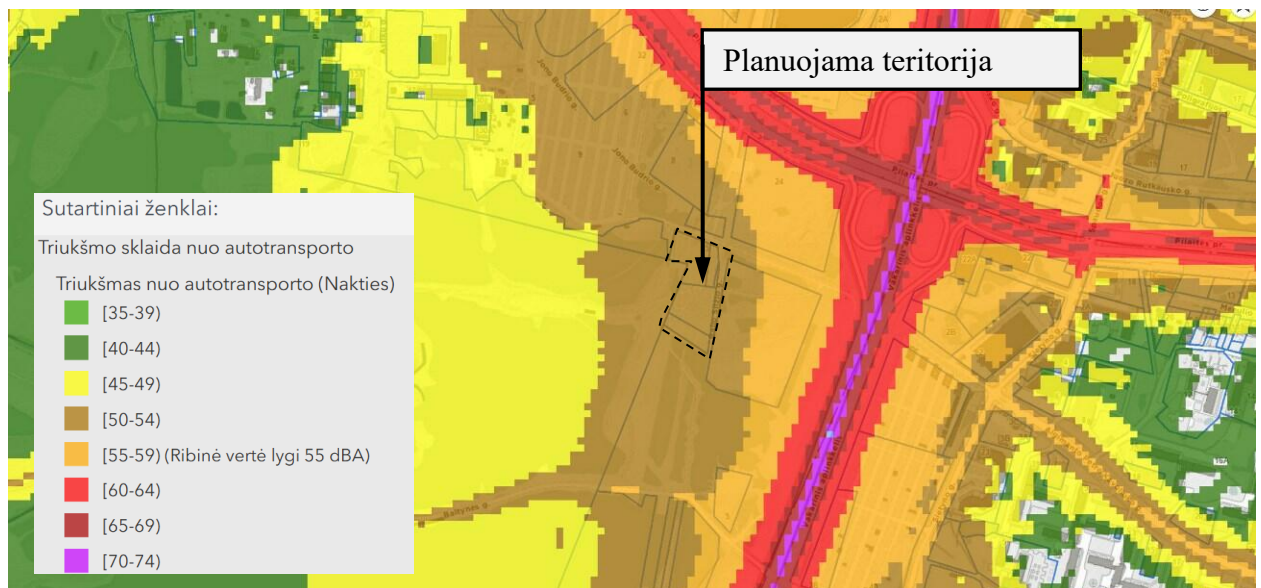
Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ dienos duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 55-59 (prie pat Balio Sližio gatvės), 50-54 dbA lygio zonas, tokie rodikliai neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio ekvivalentinio triukšmo lygio bei maksimalaus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų garso lygio šiam paros laikotarpiui:



Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ vakaro duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 50-54 lygio zoną, tokie rodikliai neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui:



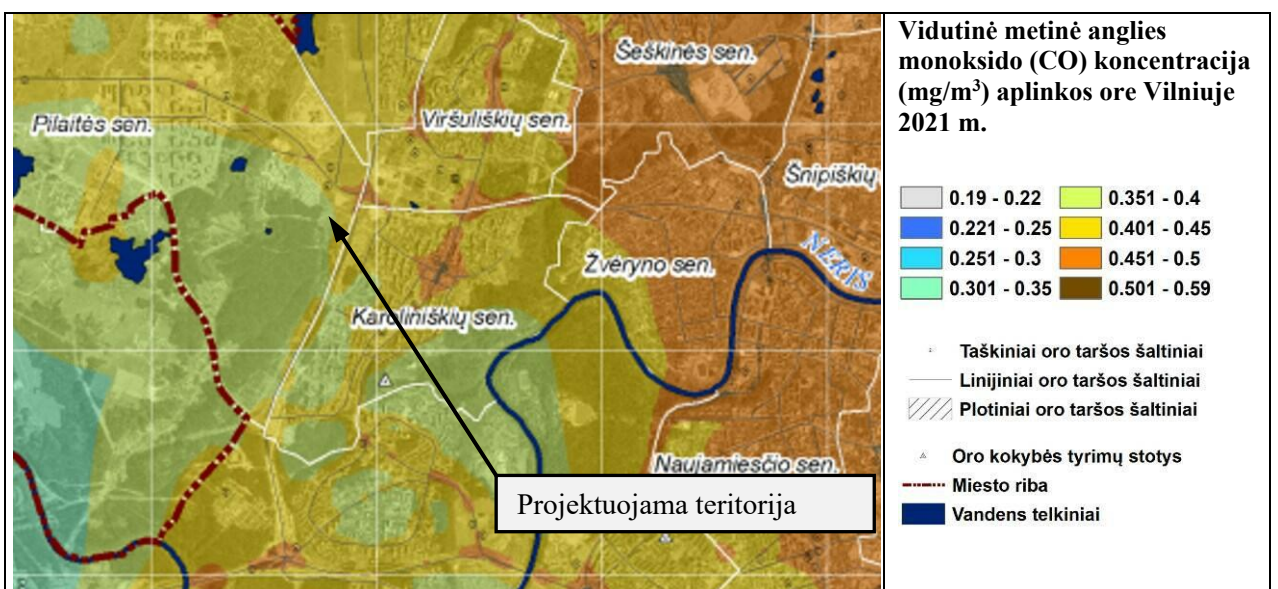
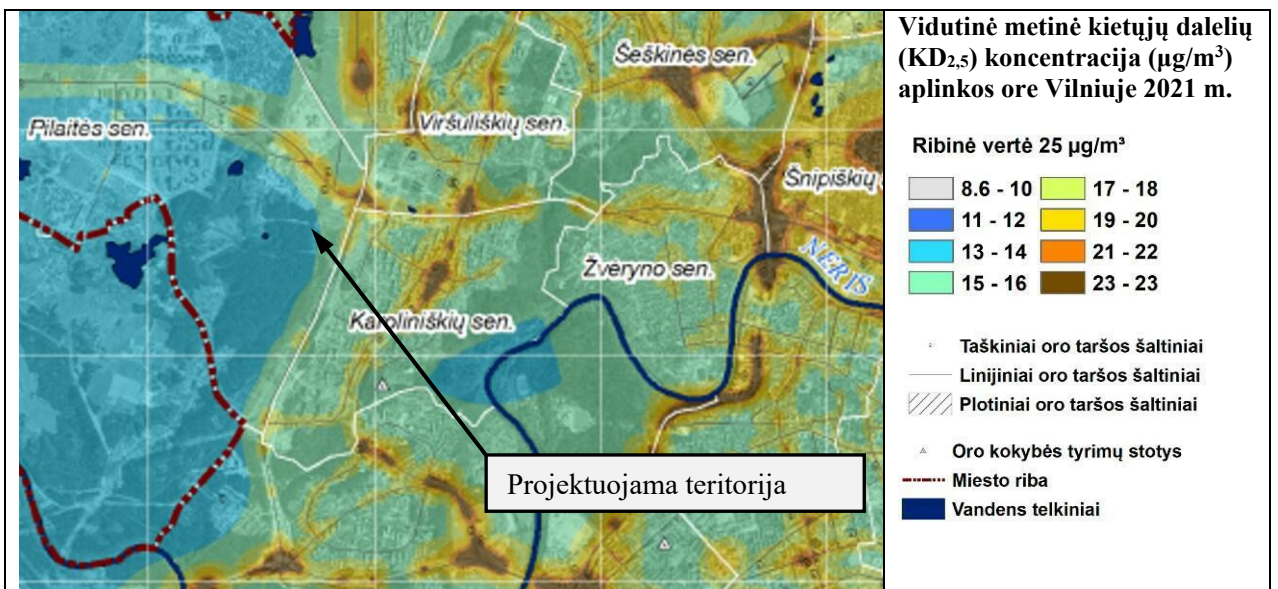
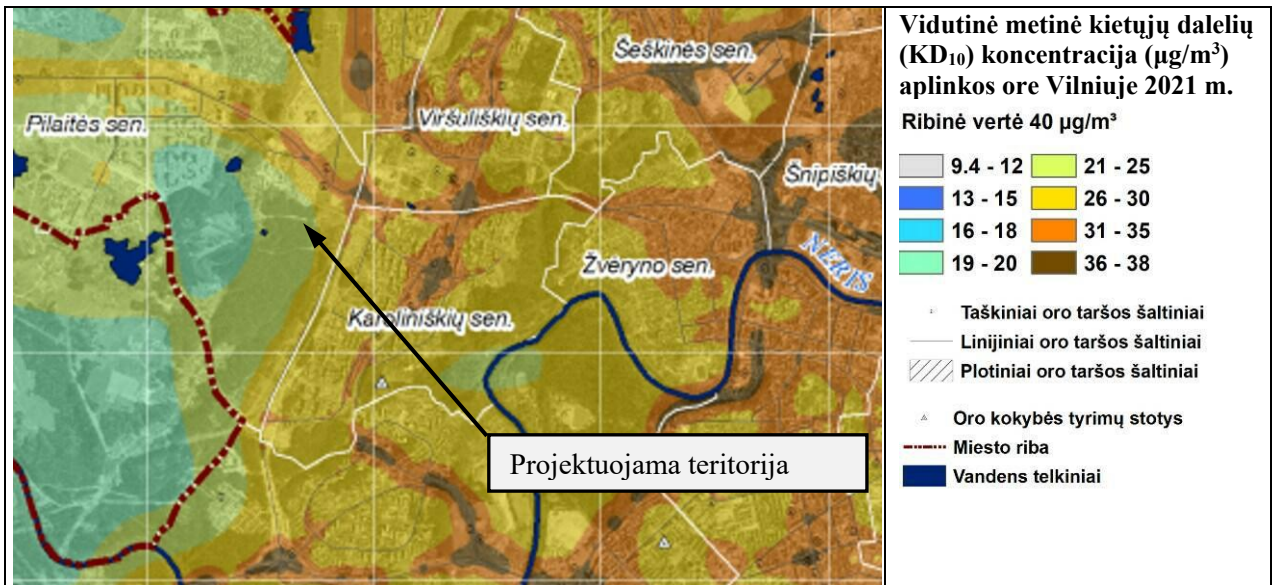
Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ nakties duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 50-54 dbA lygio zoną, tokie rodikliai neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui:

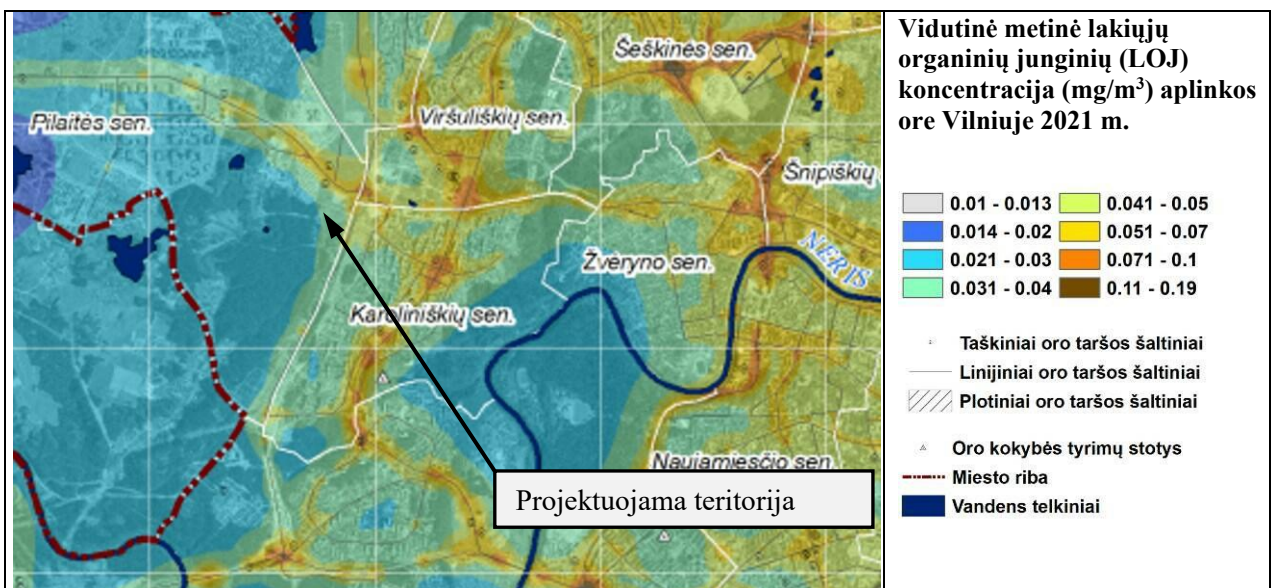
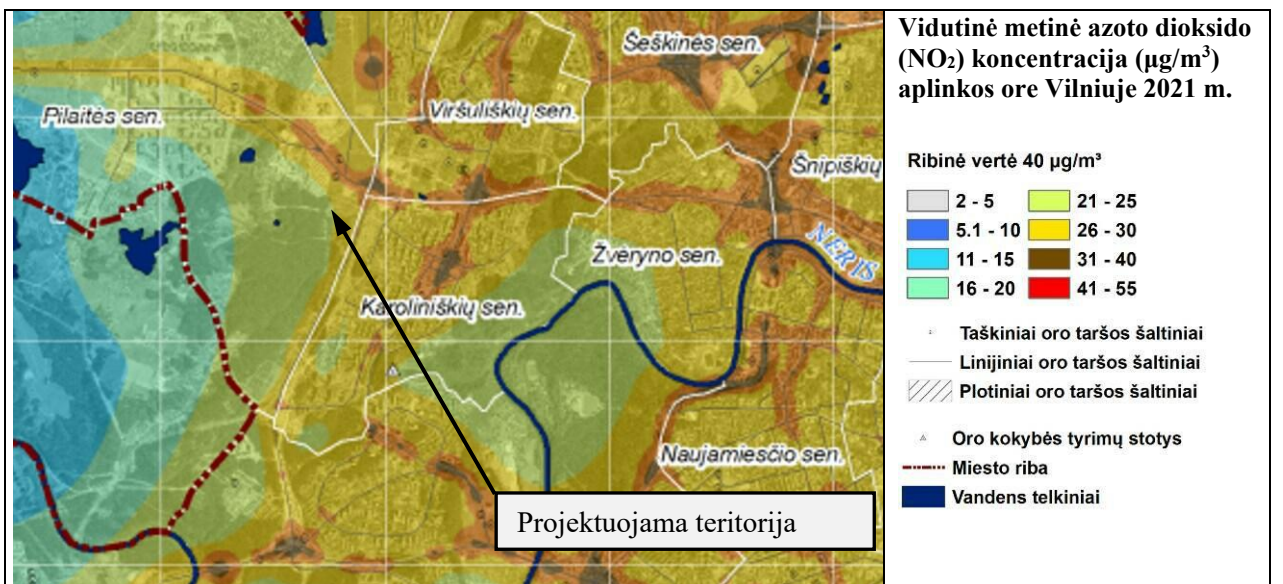
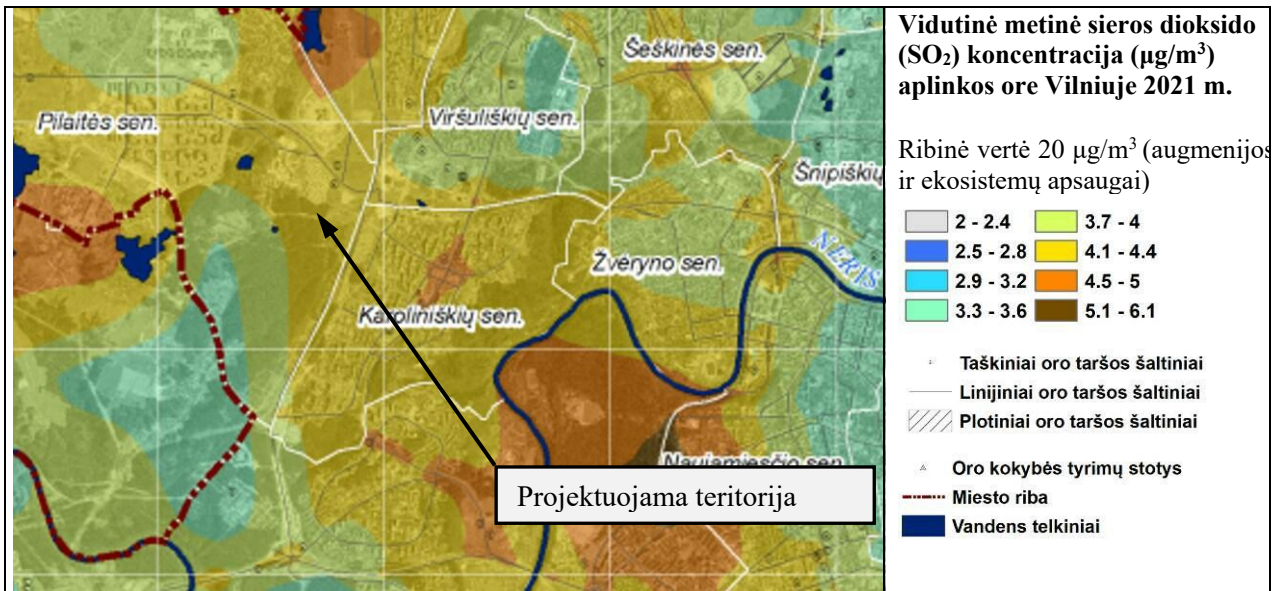


Planuojamoje teritorijoje numatoma tik daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba, numatoma pastatyti apie 225 butų. Remiantis prielaida, jog automobiliu į planuojamą teritoriją ir iš jos gyventojai vyks du kartus per dieną – bendras transporto priemonių srautas per parą dėl planuojamoje teritorijoje vykdomos plėtros padidėtų daugiausiai 225-čia automobilių. Remiantis LR aplinkos ministro įsakymu Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" patvirtinimo (galiojanti suvestinė redakcija nuo) naujai projektuojamų daugiabučių, vidaus aplinkos garso klasė turi būti ne žemesnė kaip C (C garso klasių langai yra pakankamos akustinės varžos). Kadangi dėl planuojamo naujo užstatymo didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai realizuojant detaliojo plano sprendinius triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami nei planuojamuose gyvenamuosiuose pastatuose, nei gyvenamojoje aplinkoje. Parengus galutinius nagrinėjamos teritorijos užstatymo sprendinius sekančiose projektavimo stadijose, pagal patikslintus transporto srautus turėtų būti atliktas akustinis triukšmo modeliavimas. Esant poreikiui, turi būti numatytos konkrečios kompensacinės priemonės.

Aplinkos oro užterštumas vertinamas pagal Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytus aplinkos oro užterštumo žemėlapius (ADMS-Urban 3.4, Didžioji Britanija). Remiantis Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytų oro užterštumo žemėlapių duomenimis, planuojamoje teritorijoje prie Elnių g. aplinkoje, nagrinėtų aplinkos oro teršalų: kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}), anglies monoksido (CO), sieros dioksido (SO₂), azoto dioksido (NO₂), lakiųjų organinių junginių (LOJ) ir benz(a)pireno (BaP) koncentracijos neviršijo atitinkamo laikotarpio ribinių aplinkos oro užterštumo verčių, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ (Žin., 2010, Nr.82-4364) ir 2006 m. balandžio 3 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. D1-153/V-246 „Dėl aplinkos oro užterštumo arsenų, kadmiu, nikeliu ir benzo(a)pirenu siektinų verčių patvirtinimo“ (Žin., 2006-04-13, Nr. 41-1486).

Žemiau pateikiamos ištraukos iš Aplinkos apsaugos agentūros parengtų teminių žemėlapių (<http://oras.gamta.lt/cms/index?rubricId=07c2cc60-2f42-4afb-8f3b-1e1f6452800f>) su pažymėta planuojama teritorija:





Išvados. Aplinkos oro teršalų koncentracijos, nustatytos oro tyrimų stotelės duomenų rinkimo bei kompiuterinio modeliavimo būdu, planuojamos teritorijos prie Balio Sližio g., Vilniaus mieste aplinkoje bei gretimose gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršija ir dėl planuojamos ūkinės veiklos (neesminio gyventojų automobilių skaičiaus padidėjimo) prognozuojama neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 106-3827; TAR, 2017, Nr.12015).

Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra esamų taršių objektų, planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla nesukels dirbtinių veiksnių, dėl kurių poveikio atsirastų rizika visų gyventojų ar atskirųjų grupių sveikatai.

3.5. GAISRINĖ SAUGA

Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus.

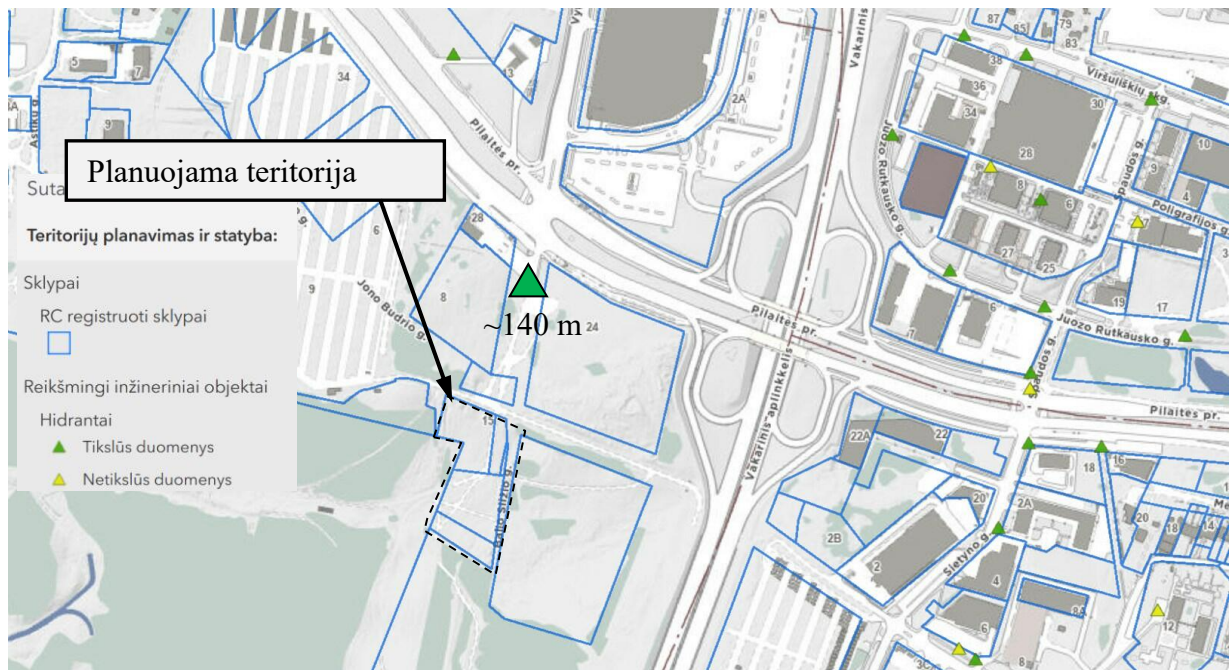
Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių statybos projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio ir gaisrinio hidranto. Detaliojo plano sprendiniai šioje stadijoje nenumato konkrečių pastatų gabaritų. Rengiant statybos konkrečių statinių projektus turi būti numatomi gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137).

Privažiavimas iki planuojamo užstatymo numatomas Jono Budrio ir Balio Sližio gatve.

Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija aprūpinama vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Artimiausias planuojamai teritorijai gaisrinis hidrantas yra prie Pilaitės prospekto ir Balio Sližio g. sankryžos ir nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie 140 m (žemiau iškarpa iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapiu, šaltinis vilnius.lt):



Planuojant užstatymą yra numatoma įrengti gaisrinius hidrانتus ant planuojamo žiedinio vandentiekio tinklo. Nesant galimybes įrengti gaisrinius hidrانتus, techninio projekto rengimo metu turi būti suprojektuotos ir įrengtos priešgaisrinės talpos.

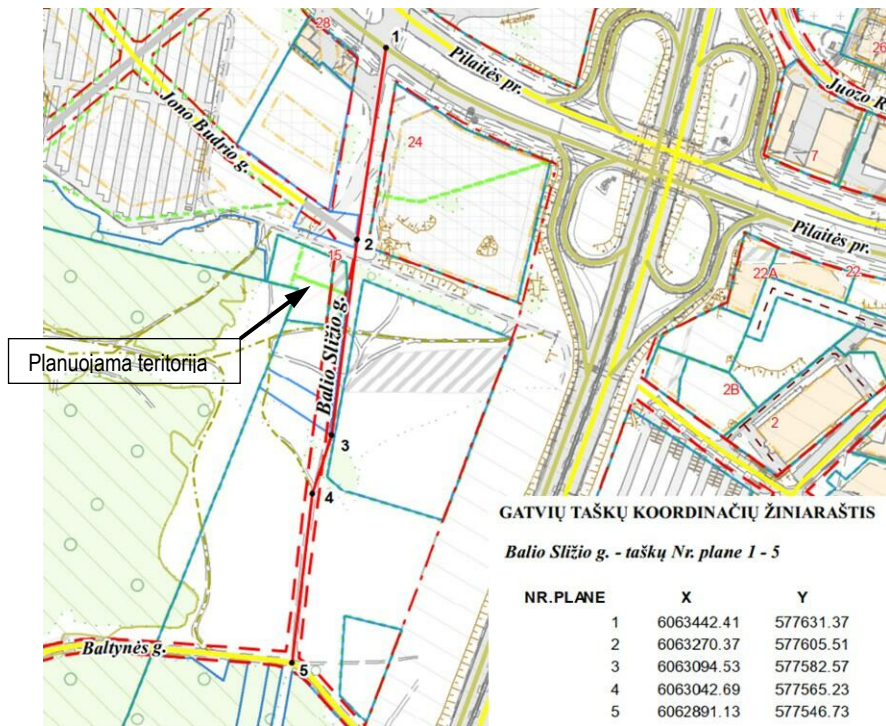
Rengiant statybos projektus esant poreikiui turi būti numatomos visos reikalingos priemonės gaisrinės saugos reikalavimams užtikrinti. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 1-oji komanda Rolando Jankausko g. 2/ Loretos Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, Vilnius.

3.6. SUSISIEKIMO DALIS

Patekimas į detaliuoju planu Planuojamą teritoriją numatomas iš perspektyvinės Balio Sližio gatvės. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (T00086338), kurio sprendiniuose Balio Sližio gatvė nėra suplanuota kaip A, B ar C kategorijos gatvė, detaliuoju plano sprendiniais planuojama Balio Sližio gatvei numatyti D kategoriją. Siūloma inžinerinės infrastruktūros koridoriaus vieta skiriasi nuo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane suplanuotos koridoriaus vietos, tačiau, atsižvelgiant į toliau išvardintas aplinkybes, inžinerinės infrastruktūros vieta tikslinama vadovaujantis bendrojo plano 3 skirsnio 14 punkto nuostata: „BP pažymėti inžinerinės infrastruktūros koridoriai gali būti tikslinami ar papildomi rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD, inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus arba žemės valdos projektus“. Balio Sližio gatvės raudonosios linijos nustatytos įvertinus ir šalia planuojamos teritorijos galiojančius detaliuosius planus, aprašytus esamos būklės analizėje, žiūrėti Pagrindinį brėžinį.

Teritoriją kertančios Balio Sližio gatvės trasa buvo pakoreguota Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu, tačiau pakoregavus gatvės trasą ji nebesutampa su patvirtintomis raudonosiomis gatvės linijomis (žr. pav.).

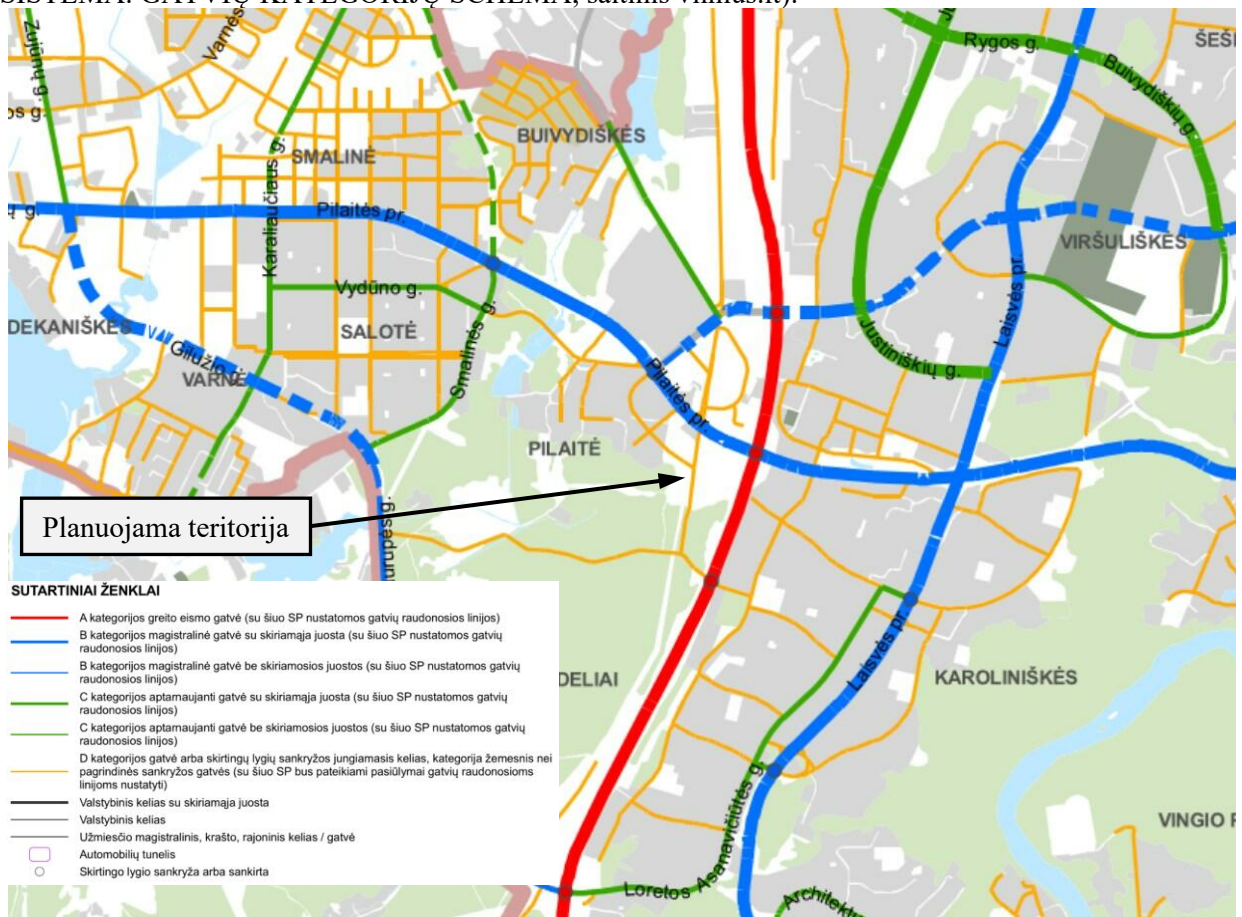
Apie 1,03 ha teritorijos prie Jono Budrio gatvės detalusis planas



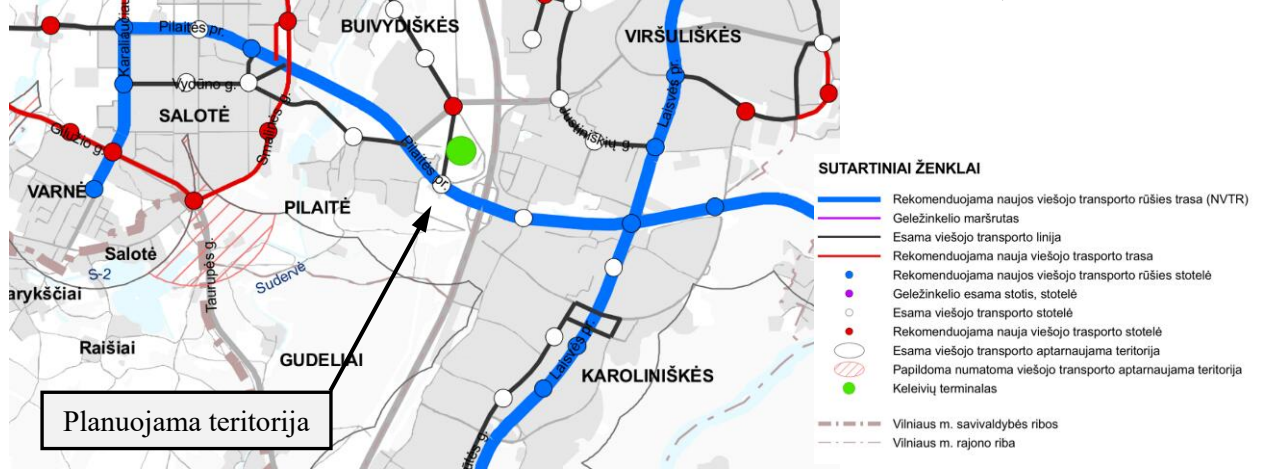
Pav. Balio Sližio gatvės taškų koordinatės

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybė (<https://vilnius.lt/lt/miesto-pletra/del-juozapo-strumilos-skvero-ir-gatviu-balio-slizio-ir-kitu-pavadinimu-suteikimo-ir-ju-ribu/>)

Remiantis 2024-10-18 Vilniaus m. sav. Administracijos direktoriaus įsakymu Nr.30-2657/24 patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano koncepcija Balio Sližio gatvei yra suteikta D kategorija (žemiau pateikiama ištrauka iš Vilniaus miesto BP brėžinio SUSISIEKIMO SISTEMA. GATVIŲ KATEGORIJŲ SCHEMA, šaltinis vilnius.lt):

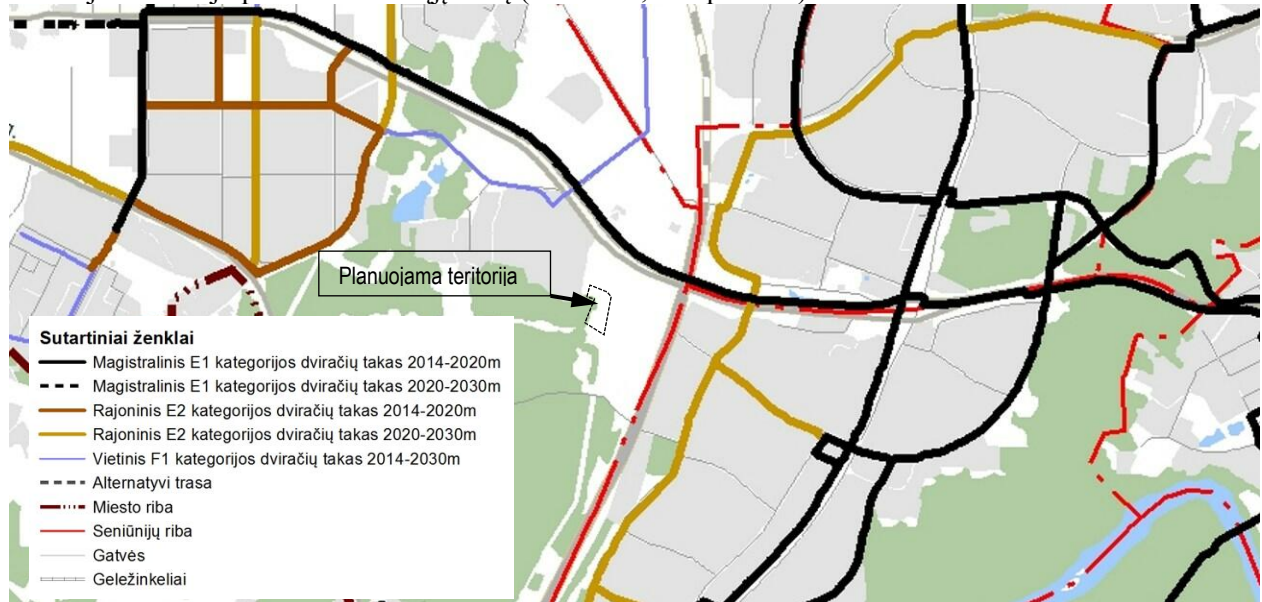


Viešojo transporto tinklas yra optimalus susisiekimui. Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės Pilaitės prospekte nuo planuojamos teritorijos siekia apie 250 m į šiaurės pusę (žemiau pateikiama ištrauka iš Vilniaus miesto BP brėžinio SUSISIEKIMO SISTEMA. VIEŠOJO TRANSPORTO MARŠRUTINIO TINKLO PLĖTROS SCHEMA, šaltinis vilnius.lt):



Pėsčiųjų ir dviratininkų takai.

Pėsčiųjų ir dviratininkų takų pagrindinė funkcija – susisiekimas pėsčiomis, dviračiais ir kitomis biotransporto rūšimis tarp atskirų miesto dalių, su miesto centru, darbo ir poilsio vietomis. Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane, patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856 „Dėl Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano tvirtinimo“ (T00072197), E1, E2 ir F1 kategorijų dviračių takai nėra numatyti (žr. pav.), tačiau galioja specialiojo plano nuostata „Visose rekonstruojamose naujai tiesiamose gatvėse (išskyrus A kategorijos) turi būti numatyta galimybė saugiai važiuoti dviračiu“. Ši nuostata taip pat perkelta į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamąjį raštą (3 skirsnis, 139 punktas).



Pav. Dviračių takų tinklo infrastruktūros plėtra ir kategorijos iki 2030 m.

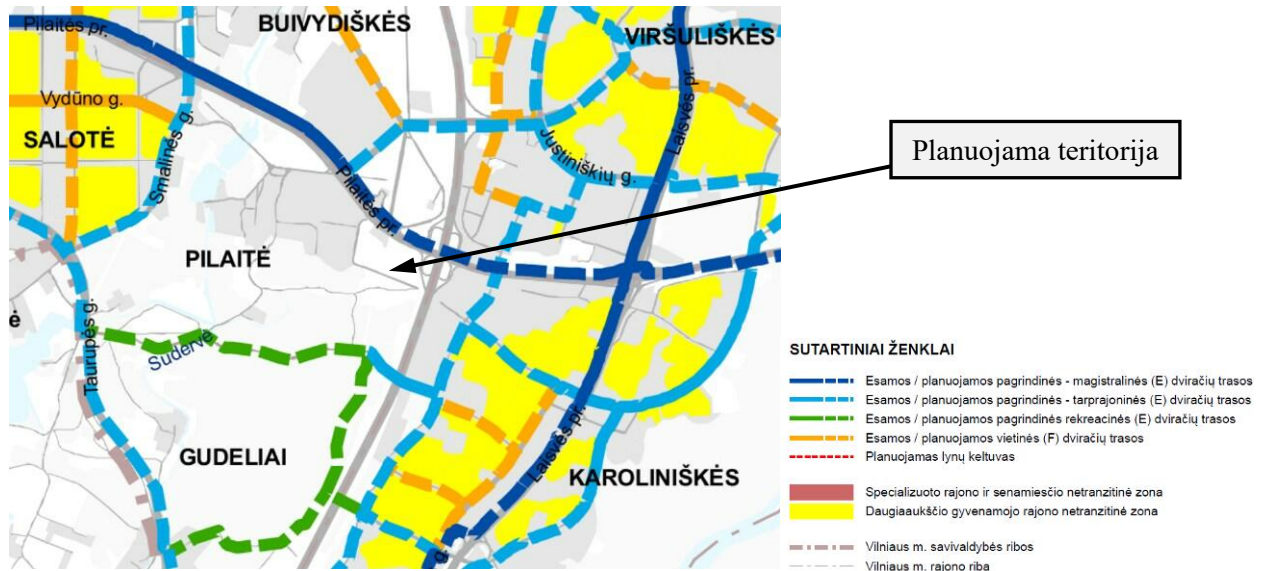
Šaltinis: Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (T00072197)

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Dviračių takų tinklo schema tikslina anksčiau patvirtinto specialiojo plano sprendinius (žr. pav. žemiau). Dviračių eismo organizavimo tipo parinkimą aprašo Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (Žin., 2014, Nr. 2014–07690 su vėlesniais pakeitimais).

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu nėra jokios infrastruktūros, taip pat, ir pėsčiųjų. Artimiausia įrengta pėsčiųjų infrastruktūra yra Pilaitės prospekte. Planuojamos teritorijos funkcionalumui svarbus

pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūros užtikrinimas ir planuojamoje teritorijoje ir jungtyse su šiuo metu esama infrastruktūra.

Atitinkamai pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius Dviračių takų tinklo schemą dviračių takai yra aplinkinėje teritorijoje T. Narbuto ir Paribio gatvėse (žiūrėti žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto BP brėžinio SUSISIEKIMO SISTEMA. DVIRAČIŲ TAKŲ TINKLO SCHEMA, šaltinis vilnius.lt):



Pav. Dviračių takų tinklo schema

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00086338)

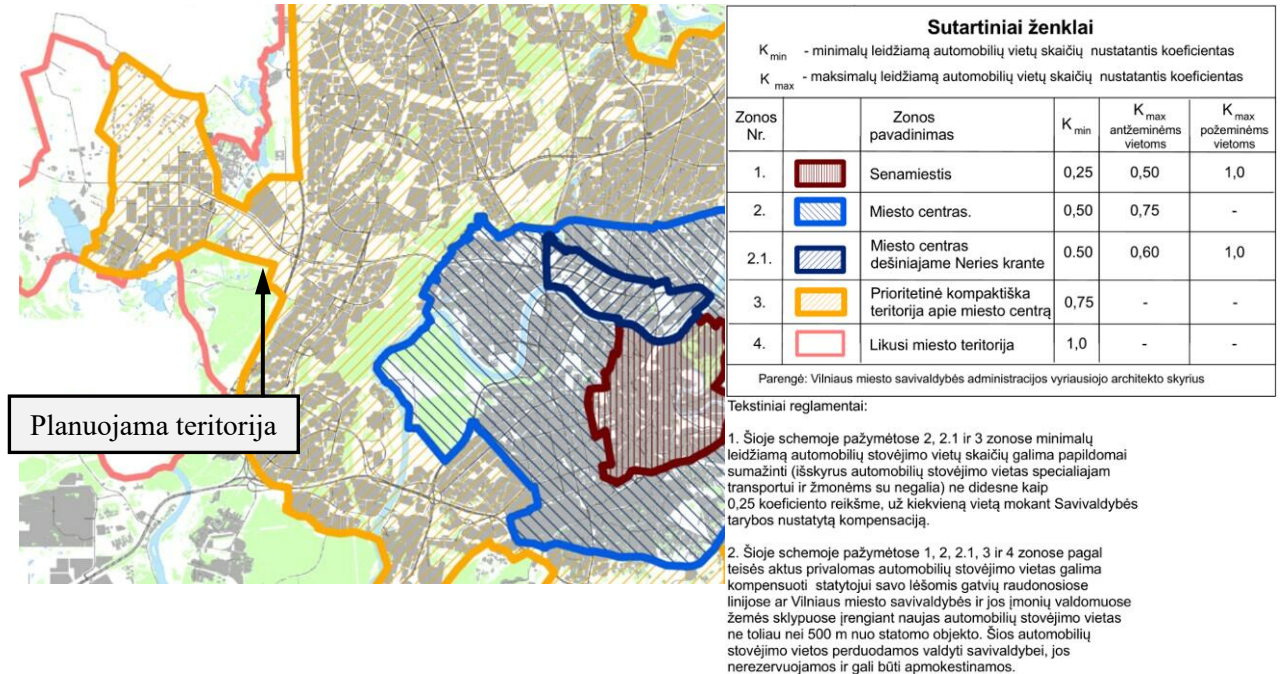
Teritorijų planavimo dokumentais suplanuotų dviračių takų planuojamoje teritorijoje nėra, tačiau galioja Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano nuostata „Visose rekonstruojamose naujai tiesiamose gatvėse (išskyrus A kategorijos) turi būti numatyta galimybė saugiai važiuoti dviračiu“. Planuojant Balio Sližio gatvės profilio pjūvį galimybės saugiai važiuoti bevariklėmis transporto priemonėmis užtikrinimui, dviračių eismo organizavimo tipas bus nustatomas vadovaujantis Statybos techninis reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai (Žin., 2014, Nr. 2014–07690 su vėlesniais pakeitimais)

Įvažiavimai. Eismo organizavimas.

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto Pilaitės rajone. Į detaliuotu planu formuojamą sklypą planuojami 2 įvažiavimai iš numatomos D kategorijos Balio Sližio gatvės. Balio Sližio gatvės sprendiniai ir techniniai parametrai, kartu su įvažiavimais į detaliuotu planu planuojamą sklypą, tikslinami statybos projekto metu vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 15 d. įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016 m. birželio 15 d. tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ ir kitais teisės aktais ir rekomendacijomis. Visi techninio projekto susisiekimo sprendiniai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 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“. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami statybos projekto stadijoje. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo požeminio parkavimo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų, vaikų žaidimų aikštelių. Pėsčiųjų praėjimai sklype, jų konkreti vieta ir techniniai parametrai konkretizuojami statybos projekto stadijoje.

Reikalingų automobilių stovėjimo vietų poreikio (preliminarus) skaičiavimas.

Visas numatomas pagal maksimalų užstatymo rodiklį automobilių stovėjimo vietų poreikis pagal STR nuostatas yra 225 parkavimo vietų. Pagal Vilniaus miesto tarybos sprendimą Nr. 1-1312 “Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengiamas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo”, patvirtinto 2017-12-11 (suvestinė redakcija), sklypas patenka į Automobilių stovėjimo vietų 4-ąją zoną:



Pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas (šaltinis <https://e-seimas.lrs.lt>).

Automobilių vietų išdėstymas detalajame plane nedetalizuojamas, konkretus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas statybos projekto stadijoje, kuriai pagal galiojančius LR teisinius reglamentus turi būti atliekamos viešinimo procedūros, ir derinimas projektą tikrinančiose institucijose. Tačiau konstatuojama, kad visos automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto reikalavimus.

Preliminariai planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti požemines ir antžemines automobilių stovėjimo vietas. Požeminis užstatymas galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.01:2004 X skirsnio ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

Minimalus antžeminis automobilių parkavimas, skirtas specialiam transportui, taip pat ŽN automobilių stovėjimo vietoms numatyti, gali būti planuojamas antžeminėje dalyje sklypo teritorijoje, taip pat išilgai Balio Sližio gatvės raudonosiose linijose pagal Vilniaus miesto bendro plano sprendinius ir pagal Vilniaus miesto tarybos 2017-12-11 sprendimą Nr. 1-1312 (suvestinė redakcija).

3.7. INŽINERINIAI TINKLAI

Esami inžineriniai tinklai, jų apsaugos zonos.

Artimiausias esamas vandentiekio tinklas yra šiauriau planuojamos teritorijos prie esamos degalinės. Artimiausi šilumos tiekimo tinklai yra už Pilaitės prospekto. Buitinių nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklai yra planuojamoje teritorijoje. Planuojamos teritorijos žemės sklypuose, kuriuose yra esamų inžinerinių tinklų, yra registruotos ir tinklų apsaugos zonos.

Planuojamos teritorijos rytinį pakraštį kerta 10 kV požeminė elektros linija, jai nustatyta apsaugos zona. Artimiausios transformatorinės pastotės yra šiauriau už Pilaitės prospekto.

Sprendinių stadijoje planuojamą užstatymą numatoma prijungti prie esamų centralizuotų tinklų pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas planavimo sąlygas.

Planuojama teritorija nepatenka į jokių pobūdžio sanitarinės apsaugos zonas, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas, sklype registruotų sanitarinės apsaugos zonų nėra. Artimiausios esamos skaitmeninio ryšio bazinės stotys yra Nr. 6 Viršuliškėse ir Nr. 22 Padekaniškėse.

Šiauriau planuojamos teritorijos esančiame sklype, adresu Pilaitės pr. 24, yra išduotas leidimas statyti naują statinį – administracinės paskirties pastatą (2020-11-10 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-01-201110-01418 – statybą leidžiantis dokumentas administracinės paskirties pastatui, gatvei, šilumos perdavimo tinklams, vandentiekiiui, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų tinklams ir kt. statyti).

Lietaus nuotekų tinklai.

UAB „Grinda“ 2022-11-15 planavimo sąlygose Nr. REG 250015 nurodyta 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 švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tik pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamoje teritorijoje esantį d 1000 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą, naujai sukuriama lietaus nuotekų kiekiui (nauji stogu/dangų plotai) suprojektuojant debito reguliavimo infiltracinį įrenginį, apribojant į planuojamoje teritorijoje esančius d 1000 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 proc. nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Įvertinus naujų stogu/dangų plotą galima įrengti keletą įrenginių (kiekis dalinamas) ir išdėstyti tolygiai teritorijoje.

Planuojamoje teritorijoje esantį d 1000 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą numatoma iškelti iš planuojamo gyvenamosios paskirties sklypo į inžinerinės infrastruktūros koridorių (Balio Sližio gatvės raudonųjų linijų) sklypą.

Vandentiekis.

Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG250459, išduotas 2022-11-17, nurodyta:

- Vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, sužiedinant esamus d355 mm vandentiekio tinklus V. Pociūno g., preliminari prisijungimo vieta: x=6063554, y=577660, (nuo prisijungimo vietos iki planuojamos teritorijos projektuojant ne mažesnio nei d355 mm skersmens), su esamais d200 mm vandentiekio tinklais Pilaitės pr., preliminari prisijungimo vieta: x=6063231, y=578115, (nuo prisijungimo vietos iki planuojamos teritorijos projektuojant ne mažesnio nei d225 mm skersmens), (atstumas ~ 1,0 km).

- Lauko gaisrų gesinimo poreikiui, numatyti antžeminius gaisrinius hidrانتus ant projektuojamo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrانتas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Detaliojo plano sprendiniuose numatoma vandenį tiekti pagal planavimo sąlygas įrengiant žiedinį vandentiekio tinklą su gaisriniais hidrانتais, kuris numatomas Balio Sližio gatvės inžinerinės infrastruktūros koridoriuje.

Buitinių nuotekų tinklai.

Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG250459, išduotas 2022-11-17, nurodyta:

- Esamiems d400 mm nuotekų tinklams ir d1000/d1200 mm nuotekų kolektoriui planuojamoje teritorijoje numatyti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jei nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

- Neišlaikant atstumų, numatyti nuotekų tinklų iškėlimą iš planuojamos užstatymo zonos, užtikrinant nepertraukiamą nuotekų šalinimą esamiems vartotojams.

- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus (iškeliamus) d400 mm nuotekų tinklus ir/arba į esamą (iškeliamą) nuotekų kolektorių.

Detaliojo plano sprendiniuose esamam nuotekų kolektoriui nustatoma tinklų apsaugos ir aptarnavimo zona ir servitutas, esami buitinių nuotekų tinklai d400 mm planuojamame sklype Nr. 1

numatomi iškelti į inžinerinės infrastruktūros koridorijų. Buitinės nuotekos numatomos išleisti į iškeliamus d400 mm nuotekų tinklus ir/arba į esamą nuotekų kolektorių.

Šilumos tinklai.

Planuojama teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai pagal „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą“ patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525. Pagal AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG250213, išduotas 2022-11-15, ir prie jų pridėtą schemą planavimo sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.
2. Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams.

3. Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas.

4. Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.

5. Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).

6. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliama esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Prisijungimo taškas: ŠK92743, jungiama šilumos galia: 1,82 MW.

Šilumos tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Detaliojo plano sprendiniuose numatoma, kad planuojamas užstatymas bus pajungiamas prie miesto centralizuotų šilumos tinklų, klojamų Balio Sližio gatvės inžinerinės infrastruktūros koridoriuje nuo sąlygose nurodyto pasijungimo taško.

Vadovaujantis „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo“ dokumente nurodytomis išimtimis ir reikalavimais, planuojamas užstatymas gali būti šildomas naudojant ekologiškus šilumos šaltinius (šilumos siurbliai, geoterminis šildymas ar pan.).

Elektros tinklai.

Pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG249787, išduotas 2022-11-14, nurodyta:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

2. Išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

3. Esant būtinybei planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatoma statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

4. Naujai statomų objektų visoje planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Numatomų konkrečių objektų prijungimui planuojamoje teritorijoje bei elektros energijos poreikiui užtikrinti, bendrovės personalui patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirti žemės sklypus ar jo dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploatavimo prijungiant ją(-as) nuo Viršuliškių TP bei nuo vidutinės įtampos kabelių linijos „Viršuliškių TP – MT2388“ ir, esant būtinumui, numatyti 0,4 kV elektros skirstomuosius tinklus nuo suplanuotos(-ų) 10/0,4 kV transformatorinės(-ių), bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki kiekvieno konkretaus sklypo.

6. Įgyvendinant šias Planavimo sąlygas nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

7. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniuose numatoma, kad planuojamas užstatymas bus pajungiamas nuo planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) prijungiant ją(-as) nuo Viršuliškių TP bei nuo vidutinės įtampos kabelių linijos „Viršuliškių TP – MT2388“. Statybos projekto rengimo metu patikslinus

konkretaus objekto poreikis bus vertinamas poreikis naujai transformatorinei sklype statyti pagal konkrečias AB „ESO“ technines sąlygas.

Telekomunikacijos, ryšiai.

Pagal Telia Lietuva, AB, išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG 250624, išduotas 2022-11-17, nurodyta:

1. rengiant detaliojo plano sprendinius, elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;
2. planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatyti vietą elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje;
3. naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas.

Planuojami pastatai prie telekomunikacinių tinklų planuojami prijungti nuo Balio Sližio gatvėje planuojamo telekomunikacijų tinklo.

Ruošiant statybos projektą, būtina gauti iš tinklus eksploatuojančių organizacijų prisijungimo technines sąlygas.

Pastabos:

1. Visiems tinklams numatomos apsaugos zonos ir/ar servitutai.
2. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose – rengiant statybos projektą pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas sąlygas ir kitus techninius reikalavimus.
3. Pertvarkant inžinerinius tinklus būtina nepažeisti kaimyninių sklypų savininkų interesų bei visų inžinerinių tinklų įvadų, apskaitos prietaisų, nepabloginti jų vartojimo sąlygų.