

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Esamos būklės analizė.

Pavadinimas:

Sklypo Padekaniškių vs., Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilkalnio g. 3 (kadastro Nr. 0101/0167:4193) inicijavimo sutarties pagrindu.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-13-24-246.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Sklypo Padekaniškių vs., Vilniuje, detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. sausio 23 d. sprendimu Nr. 1-364 (TPD reg. Nr. T00055824).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius (-iai):

AB „Norteo“.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A (III a.), Vilnius, tel. 0 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. planavimas@regroup.lt.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

padalinti žemės sklypą Pilkalnio g. 3 (kadastro Nr. 0101/0167:4193), atidalintoje dalyje nustatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdą, prireikus tikslinti statybos reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. vasario 20 d. įsakymas Nr. 30-332/24.

PLANUOJAMA/NAGRINĖJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĖS

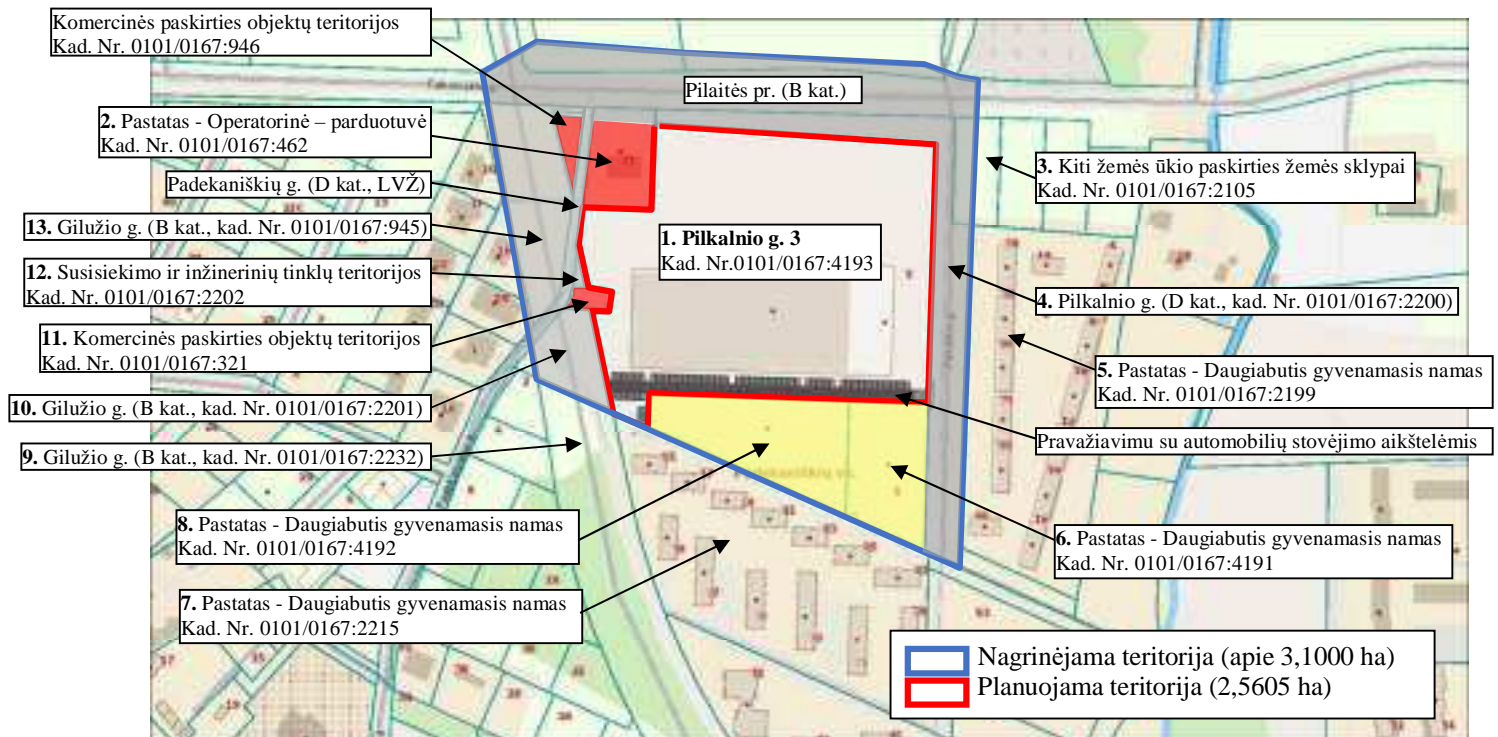
Keičiant ar koreguojant detalų planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detalioju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje. Šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

Šio detaliojo plano koregavimas vykdomas teritorijoje, kuri atitinka kvartalo sąvoką. Pagal TPI 2 str. 10 d. kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojamą teritoriją sudaro kvartalas, iš dviejų pusių apribotas gatvėmis – Pilaitės prospektu ir Pilkalnio gatve, o iš trečios pusės – antropogeniniu komponentu – pravažiuoju su automobiliu stovėjimo aikštelėmis un. Nr. 4400-6223-2679, 4400-6223-2680, 4400-6541-7588, 4400-6223-2702, 4400-6223-2692. Iš vakarų pusės planuojama teritorija iki degalinės sklypo 0101/0167:462 ribojasi su Gilužio gatvei numatytu inžineriniu koridoriumi, per kurį šiuo metu eina magistraliniai vandentiekio tinklai. Taigi, planuojama teritorija tik ties degalinės sklypu 0101/0167:462 nėra ribojama TPI 2 str. 10 d. nurodytų objektų, tačiau tokia faktinė situacija visiškai atitinka kvartalo sąvoką, nes pagal įstatymą pakanka iš trijų pusių ribotis su TPI 2 str. 10 d. nurodytais objektais.

Nors detalioju planu planuojama kvartalo sąvoką atitinkanti teritorija, siekiant užtikrinti analizės visapusiškumą analizuojama didesnė teritorija, kuri apima ir daugiabučio gyvenamojo namo sklypą 0101/0167:4191 bei degalinės sklypą 0101/0167:462.

Paveikslas 1. Planuojama/nagrinėjama teritorija ir gretimybės. 2024-05-23 www.registrucentras.lt duomenys.



Planuojama teritorija – žemės sklypas Pilkalnio g. 3, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0167:4193).
Planuojamos teritorijos plotas – 2,5605 ha.

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:4193.

Adresas: Pilkalnio g. 3, Vilnius.

Žemės sklypo plotas: 2,5605 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0938 ha.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0174 ha.

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 2,5605 ha.

- Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0189 ha.

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0311 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,1953 ha.

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) – 0,0246 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0,0246 ha.

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,8622 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,8622 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas - Prekybos pastatas, unikalus daikto numeris: 4400-5424-9862.

- Kiti inžineriniai statiniai – Takas, unikalus daikto numeris: 4400-5435-0768.

- Kiti inžineriniai statiniai - Tvorą su vartais, unikalus daikto numeris: 4400-5424-9873.

- Kiti inžineriniai statiniai - Tvorą su vartais, unikalus daikto numeris: 4400-5433-3645.

- Kiti inžineriniai statiniai – Takas, unikalus daikto numeris: 4400-5433-3656.

- Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė, unikalus daikto numeris: 4400-5424-9908.

- Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė, unikalus daikto numeris: 4400-5424-9895.

- Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai, unikalus daikto numeris: 4400-5504-8836.

- Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai, unikalus daikto numeris: 4400-5516-5076.

- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, unikalus daikto numeris: 4400-5446-0038.

- Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai, unikalus daikto numeris: 4400-5504-8847.

- Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų tinklai, unikalus daikto numeris: 4400-5516-5065.

Žemės sklype yra registruoti kiti inžineriniai statiniai - antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės, kurių un. Nr. 4400-6223-2679; 4400-6223-2680, 4400-6223-2692; 4400-6223-2702, 4400-6541-7588; 4400-6544-3788, 4400-6544-3790.

Žemės sklype taip pat yra pravažiavimas, teisėtai pastatytas pagal SLD LSNS-01-230925-00803, kuris yra I grupės nesudėtingas statinys ir kuris nebus registruojamas NTR, nes I grupės nesudėtingi statiniai registruojami statytojui pageidaujant.

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų bei saugotinių želdinių nėra. Taip pat nėra kultūros paveldo ir saugomų gamtos objektų ir jų apsaugos zonų.

KAIMYNNINIAI ŽEMĖS SKLYPAI

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. Paveikslas 1).

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
2.	Vilnius, Pajautos g. 31	0101/0167:462	Kita	-
3.	Vilniaus m. sav., Varnės vs.	0101/0167:2105	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
4.	Vilniaus m. sav., Padekaniškių vs.	0101/0167:2200	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5.	Vilnius, Pilkalnio g. 4	0101/0167:2199	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos
6.	Vilnius, Pilkalnio g. 5	0101/0167:4191	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos
7.	Vilnius, Pilkalnio g. 15	0101/0167:2215	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos
8.	Vilnius, Pilkalnio g. 7	0101/0167:4192	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos
9.	Vilniaus m. sav., Padekaniškių vs.	0101/0167:2232	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
10.	Vilniaus m. sav., Padekaniškių vs.	0101/0167:2201	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
11.	Vilniaus m. sav., Padekaniškių vs.	0101/0167:321	Kita	Komerčinės paskirties objektų teritorijos
12.	Vilniaus m. sav., Padekaniškių vs.	0101/0167:2202	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
13.	Vilniaus m. sav., Padekaniškių vs.	0101/0167:945	Žemės ūkio	-

ATTIKTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (TPDRIS Nr. K-RJ-13-16-209), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).

Paveikslas 2. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (VAR-1-1).

Funkcinės zonos numeris TP dokumente - VAR-1-1. Funkcinės zonos tipas - Vidutinio užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas - GV;GG;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - G1;G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas – 109505 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20. Užstatymo tipas - pr_u; pr_a; mv; vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;08;32;33;36;39.

Tekstinis reglamentas

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 būtinai 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; 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 8. Seniūnija - Pilaitės.

Bendrojo plano aiškinamojo rašto Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 6-ą punktą nustato:

„6. Žemiau išvardinti BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose nėra privalomi, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. **Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus:** 6.1. didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių, 6.2. užstatymo tipą, **6.3. didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį**, 6.4. minimalų sklypo dydį naujai statybai, 6.5. maksimalų būstų skaičių sklype, 6.6. didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalį sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės“.

Vadovaujantis šiuo punktu bei urbanisto Mindaugo Pakalnio parengtu dokumentu „Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių analizė santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu aspektais. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams ir norminiams teisės aktams vertinimas“, pateikiamu 1 priede, sklypo, kad. Nr. 0101/0067:4193, padalinimas be papildomų plėtojimo (antžeminio užstatymo) galimybių nustatymo bei šiuo detaliuoju planu nustatomas didesnis nei BP pagrindiniame brėžinyje nurodytas užstatymo tankio rodiklis, atitinkantis faktinį žemės sklypo Nr. 1 užstatymo tankį - 46 proc., nepablogins teritorijos gamtinės ir urbanistinės situacijos.

Funkcinėje zonoje galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas:

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 būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

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

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

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).

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

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.

Automobilių stovėjimo vietų tarp gatvės raudonųjų linijų neplanuojama.

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.

Teritorijoje jau yra parengtas detalusis planas ir stovi pastatai. Rengiamas detaliojo plano koregavimas, o naujų pastatų neplanuojama.

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

Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritorijas, vietinius migracijos koridorius (žr. *Paveikslas 3, Paveikslas 4*).

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Vietiniai migraciniai koridoriai – tai geomorfologiniai elementai – sausaslėniai.

Gamtinio karkaso teritorijose vadovaujamosi LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 (su tolimesniais pakeitimais) patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais“.

Planuojama teritorija patenka į pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.



Paveikslas 4. Ištrauka iš BP Gamtinio karkaso schemos brėžinio.



33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamenta.

Į planuojamą teritoriją šlaitai ir jų apsaugos zonos nepatenka (žr. *Paveikslas 5*).

Paveikslas 5. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 33 schemos.



36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamenta.

Į planuojamą teritoriją patenka sausaslėniai (žr. *Paveikslas 6*).

Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

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

Detaliojo plano sprendiniuose taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

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

Planuojama teritorija yra pilnai užstatyta. Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.

„74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos

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

Sausalėnio dugnu upelis neteka. O pats sausaslėnis planuojamojoje teritorijoje jau senokai išnykęs urbanizavus teritoriją.

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

Sąlygų koncentruoti lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtas sistemas planuojamojoje teritorijoje nėra. Lietaus nuotekos tvarkymo sistemos jau yra įrengtos.

Paveikslas 6. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 36 schemos.



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

Šis reikalavimas netaikytinas, nes vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos dalyje, nepatenkančioje į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (200 m), kurioje yra planuojama teritorija, gyvenamųjų namų (būstų) statyba nėra numatoma.

Analizuojamoje funkcinėje zonoje bendroju planu normuojami tik gyventojams (ne darbuotojams) taikomi želdynų pasiekiamumo ir želdynų ploto rodikliai:

Bendrojo plano aiškinamojo rašto punktas - 90.3. Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosiose zonose: 90.3.1. Artimiausio želdyno pasiekiamumas – ne toliau nei 300 m nuo būsto; 90.3.2. Želdynų plotas pasiekiamumo spinduliu ne mažesnis nei 6 kv.m/gyv.

Kaip papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (kiti reglamentai) šiuo detaliojo plano koregavimu nustatoma:

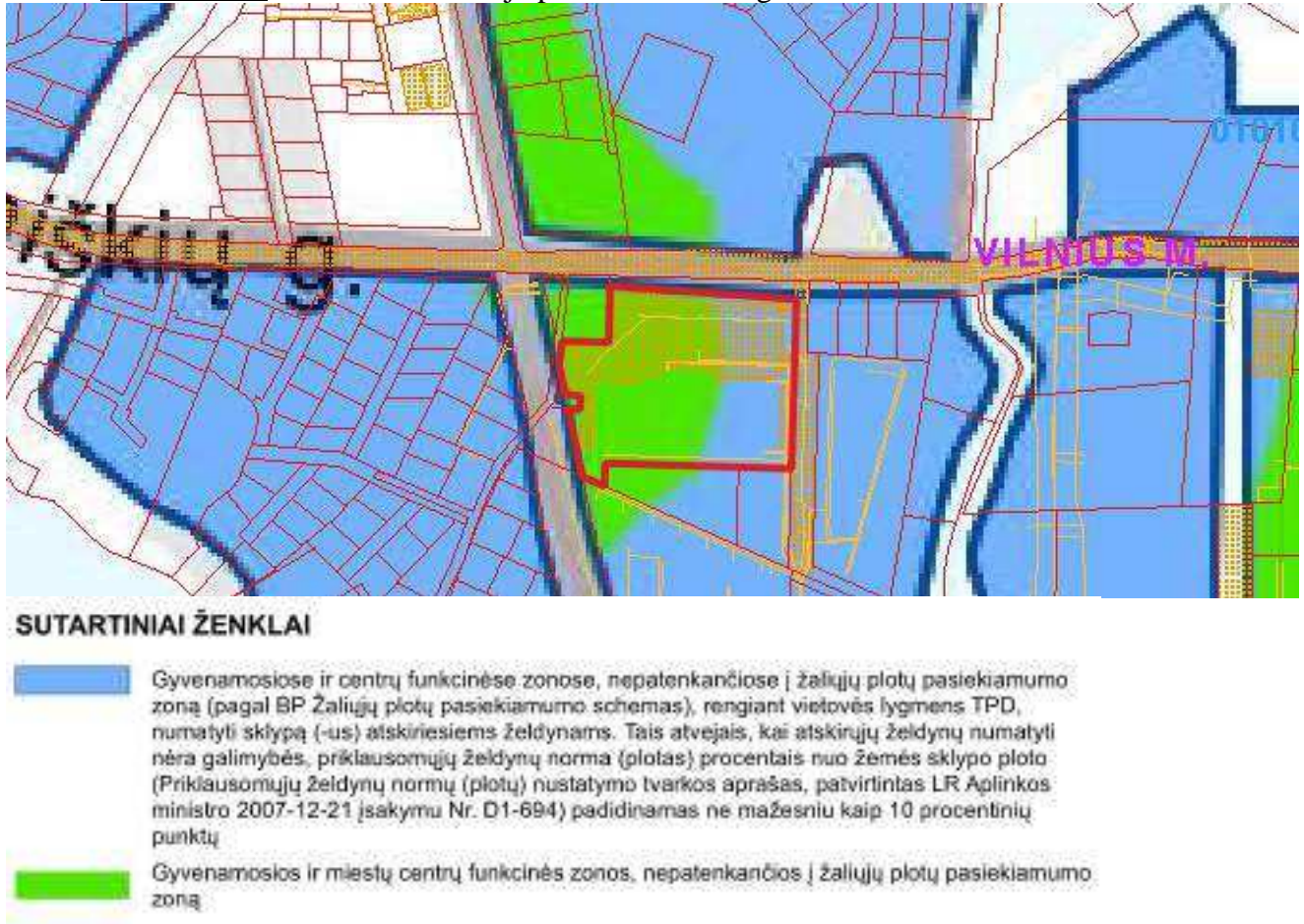
- 20 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype Nr. 1 taikoma naujai rengiamiems statybos projektams.

- 20 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalies sklype Nr. 1 esamoje situacijoje 10 proc. kompensuojama vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos

aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo aktualia redakcija.

Kompensavimo galimybė yra pagrįsta urbanisto Mindaugo Pakalnio parengtame dokumente „Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių analizė santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu aspektais. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams ir norminiams teisės aktams vertinimas“, pateikiamame 1 priede.

Paveikslas 7. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemos.



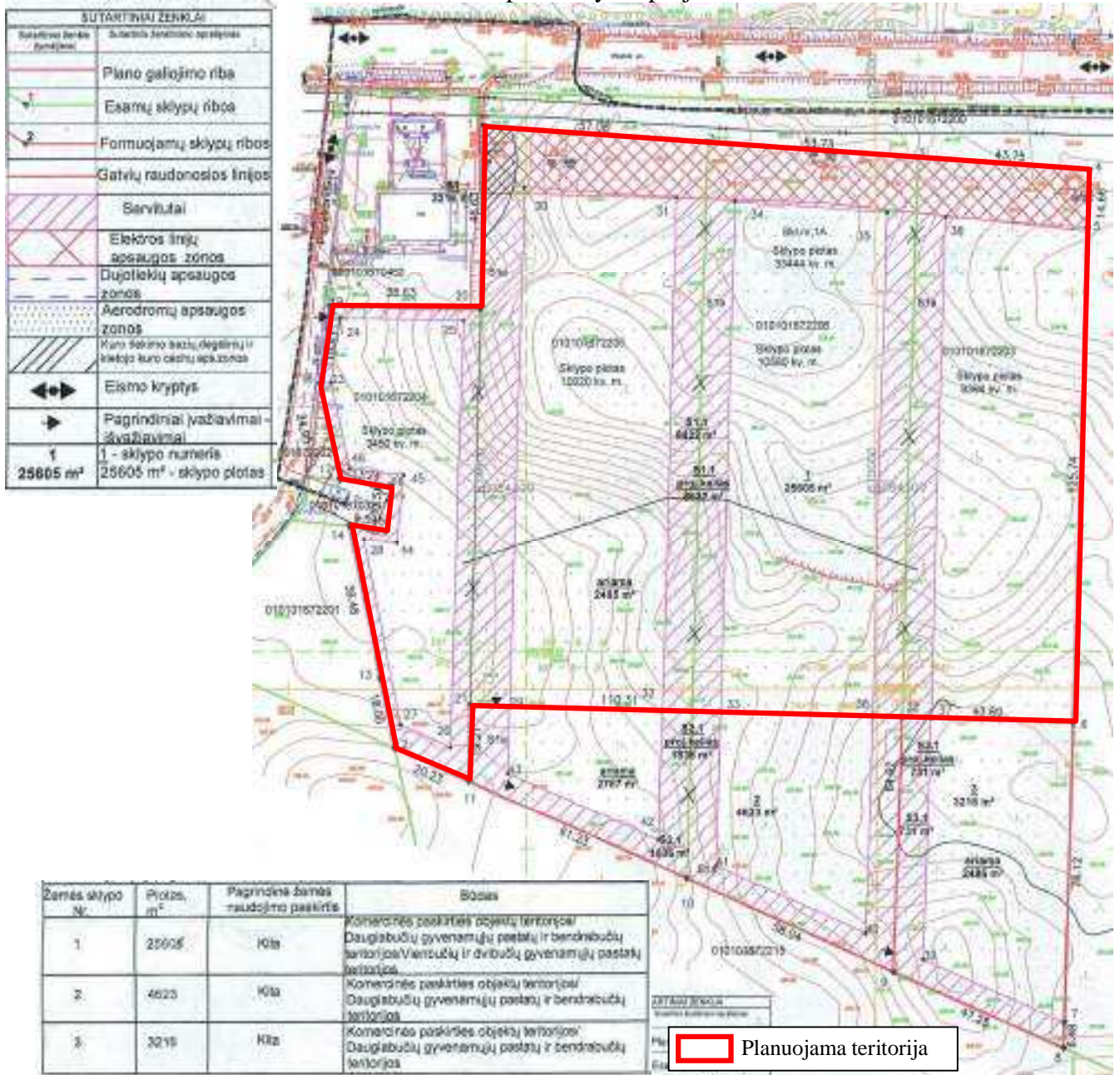
Sklypo Padekaniškių vs., Vilniuje, detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. sausio 23 d. sprendimu Nr. 1-364 (TPD reg. Nr. T00055824) (žr. Paveikslas 8).

Pirminis detalusis planas parengtas ir patvirtintas 2008 m. sausio 23 d. Detalioju planu suprojektuoti aštuoni žemės sklypai.

Žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:2203, kadastro Nr. 0101/0167:2204, kadastro Nr. 0101/0167:2205 ir kadastro Nr. 0101/0167:2206) formavimo ir pertvarkymo projektas (ZSFP-42620), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. lapkričio 20 d. įsakymu Nr. A30-2631/18(2.1.22E-TD2) (žr. Paveikslas 9).

Pirminis detalusis planas 2018 m. buvo pakoreguotas formavimo ir pertvarkymo projektu esamus tris žemės sklypus perdalijant ir suformuojant tris naujus žemės sklypus. Planuojamam žemės sklypui (Nr. 1) papildomai nustatytas vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdas.

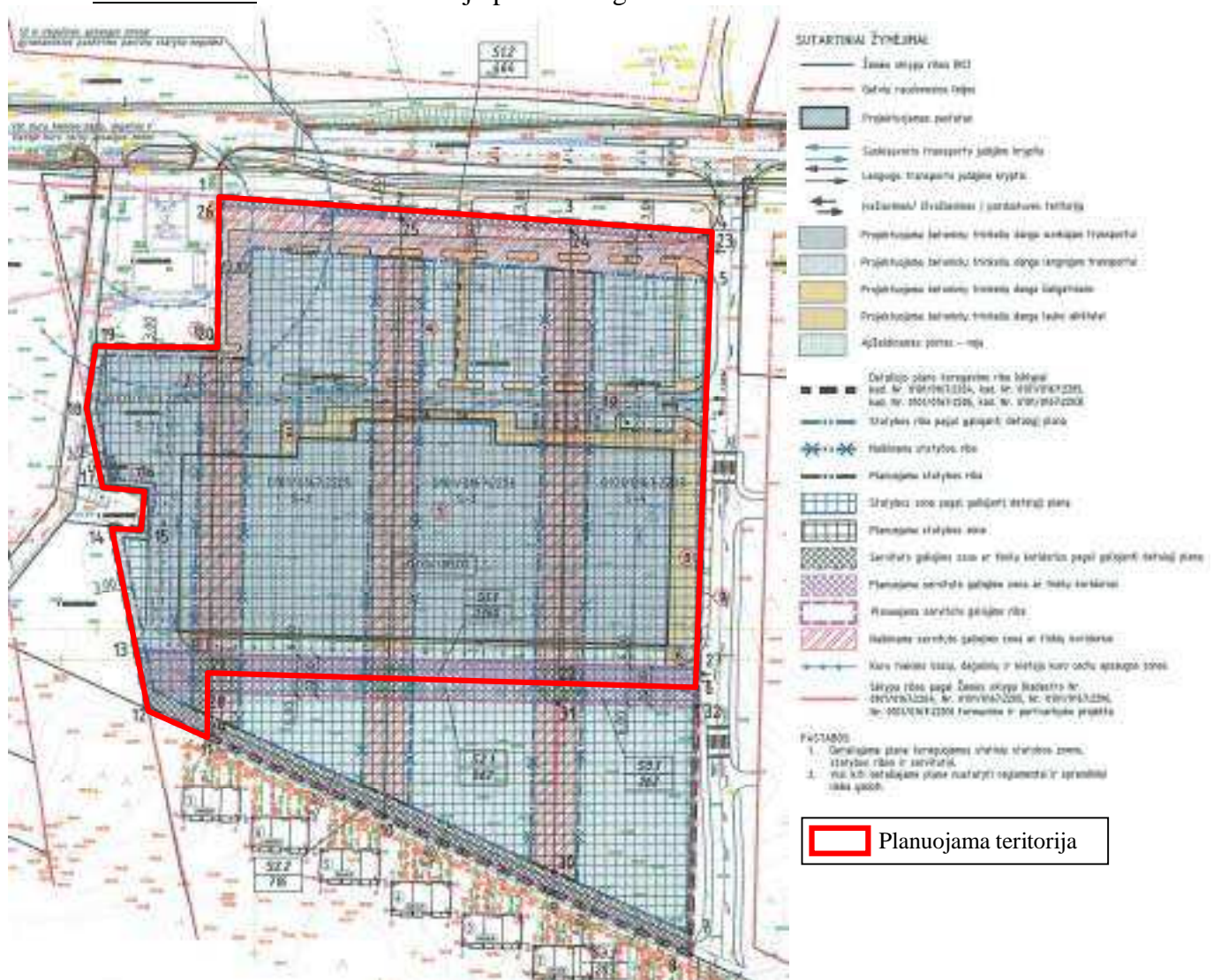
Paveikslas 9. Ištrauka iš formavimo ir pertvarkymo projekto.



Sklypo, esančio Vilniaus m. sav., Padekaniškių vs., (kad. Nr. 0101/0167:199, plotas 5,6847 ha), detaliojo plano statinių statybu zonų, ribų ir servitutų koregavimas sklypuose S-1 (kad. Nr. 0101/0167:2204), S-2 (kad. Nr. 0101/0167:2205), S-3 (kad. Nr. 0101/0167:2206), S-4 (kad. Nr. 0101/0167:2203), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. A30-384/19 (žr. Paveikslas 10).

2019 metais buvo atliktas pirminio detaliojo plano statybos zonų ir ribų bei servitutų koregavimas jau suformuotuose ir registruotuose naujuose žemės sklypuose. Servitutų koregavimo (naikinimo) sprendiniai iki šiol nebuvo įgyvendinti.

Paveikslas 10. Ištrauka iš detaliojo plano koregavimo.



Taip pat vadovaujamas:

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



6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144.

Aukščiau išvardinti specialieji planai ir schemos nagrinėjami atskirai kitose aiškinamojo rašto dalyse arba nedaro įtakos detaliojo plano sprendiniams, todėl nenagrinėjami.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

GAMTINIO IR URBANISTINIO KONTEKSTO ANALIZĖ

Aiškinamojo rašto 1 priede pateikiama Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių analizė santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu aspektais. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams ir norminiams teisės aktams vertinimas.

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

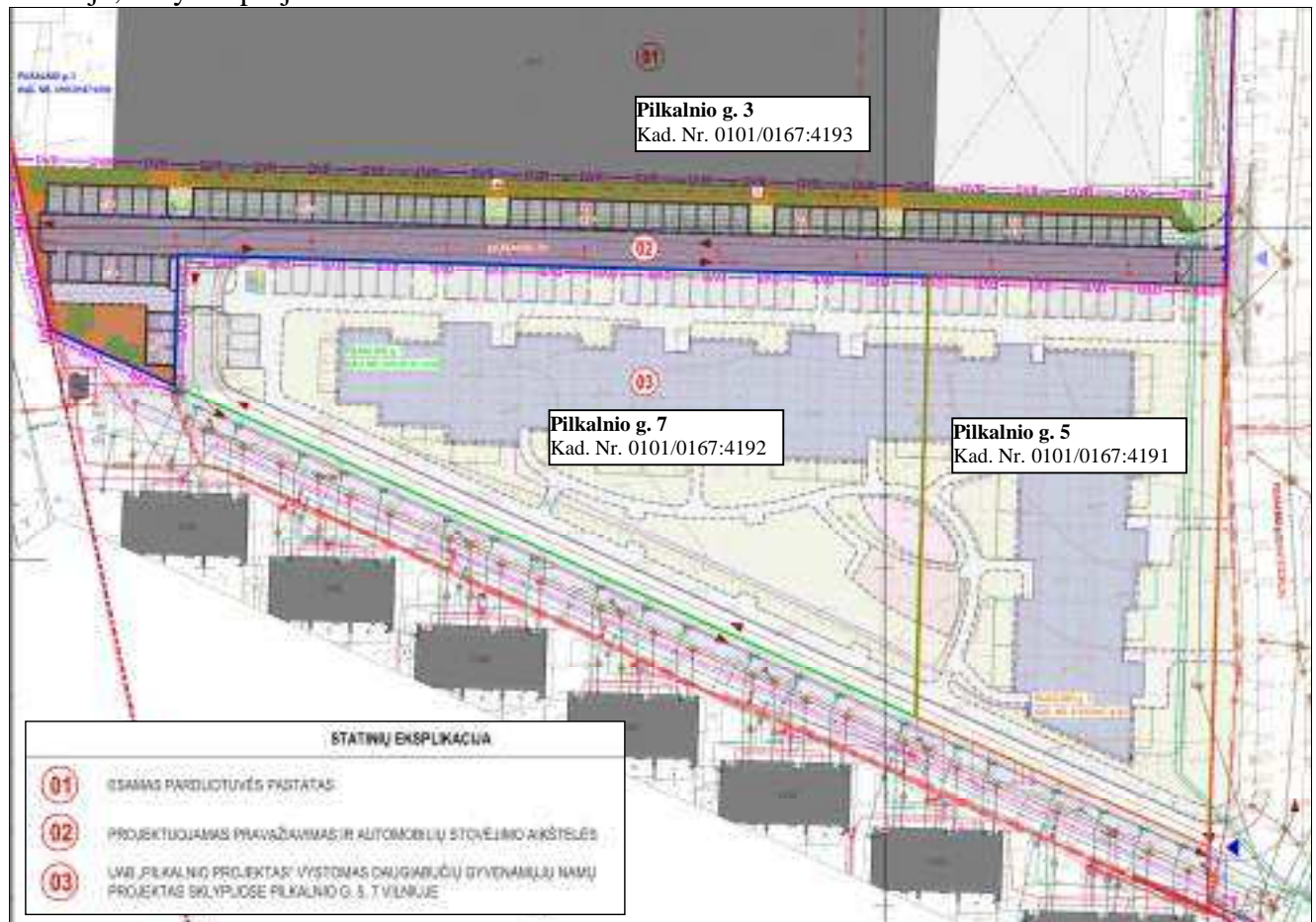
Žemės sklype Pilkalnio g. 3 (kad. Nr. 0101/0167:4193) yra gautas statybos leidimas automobilių stovėjimo aikštelėms su pravažiuoju, 2023-09-25 Nr. LSNS-01-230925-00803:

„DUOMENYS APIE STATINIO PROJEKTĄ

Pavadinimas Automobilių stovėjimo aikštelių su pravažiuoju Pilkalnio g. 3, Vilniuje, statybos projektas

Numeris PLK3-01 Parengimo metai 2023“.

Paveikslas 11. Ištrauka iš Automobilių stovėjimo aikštelių su pravažiuoju Pilkalnio g. 3, Vilniuje, statybos projekto.



Detaliojo plano koregavimo tikslas – atidalinti pastatytas automobilių stovėjimo aikšteles su pravažiuoju atskiru inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu Nr. 2, kuriam nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdas. Likusi sklypo dalis projektuojama sklypu Nr. 1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, o žemės naudojimo būdas bei teritorijos naudojimo reglamentai parenkami pagal esamą situaciją ir sklype esamus pastatus (statinius). Atsisakoma sklype numatytų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) bei vienuabučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) žemės naudojimo būdų. Naujų statinių statybos galimybė nenumatoma, užstatymo teritorija rodoma tik esamų stoğą turinčių statinių vietose.

Detaliojo plano korektūra numatoma žemės sklypą, unik. Nr. 4400-5294-2760, padalinti į du sklypus – Nr. 1 (komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo), kuriame lieka visi Pastatai, ir Nr. 2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), kuriame lieka pagal galiojantį statybą leidžiantį dokumentą Nr. LSNS-01-230925-00803 baigiamas statyti pravažiavimas ir automobilių

stovėjimo aikštelė (kadangi galiojantys SLD sukuria statytojui turtines teises, aikštelės juridinis statusas prilygsta egzistuojančiam statiniui).

Poreikis dalinti žemės sklypą, unik. Nr. 4400-5294-2760, yra nulemtas būtinybės nustatyti racionalią savininkų struktūrą tarpusavyje funkciškai nesusijusiuose NT objektuose. Prekybos Pastatai ir jų eksploatavimui reikalingas sklypas turėtų turėti vieną savininką, galintį laisvai spręsti savo sklypo valdymo, naudojimo ir disponavimo klausimus, o pravažiavimas su automobilių stovėjimo aikštele ir jai eksploatuoti reikalingas sklypas, kuriame kiekvienos stovėjimo vietos savininkas bus atskiras bendraturtis, turi turėti savo bendrasavininkų grupę, Naudojimo tvarkos nustatymo sutarties pagrindu besitvarkančią atskirai nuo prekybinio objekto. Poreikis dalinti žemės sklypą su jokiais plėtros planais nėra susijęs.

Abiems sklypams detaliojo plano korektūra numatoma nustatyti užstatymo rodiklius pagal šiuo metu žemės sklype, unik. Nr. 4400-5294-2760, esamus Pastatus. Žemės sklype Nr. 1 numatomas užstatymo tankio reglamento rodiklis – 46 proc. rodiklių lentelėje įrašant pastabą „(esamas)“ (ši pastaba įrašoma ir prie kitų reglamentų – maksimalaus užstatymo intensyvumo, aukščio, aukštų skaičiaus ir t.t.). Statybos zona ir riba nustatoma tik pagal esamas Pastatų projekcijas į sklypo paviršių. Žemės sklypui Nr. 2 užstatymo tankio rodiklis nenustatomas ir statybos zona nenustatoma.

Šia detaliojo plano korektūra nėra sudaroma galimybė ne tik didinti užstatymą dabartinio žemės sklypo, unik. Nr. 4400-5294-2760, teritorijoje, bet net ir jį keisti vykdant Pastatų rekonstrukciją. Detaliojo plano korektūros maksimalūs reglamentų parametrai atitinka esamus faktiškai egzistuojančius Pastatų parametrus ir jų neviršija. Jeigu ateityje bus norima vykdyti Pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų/stogą turinčių inžinerinių statinių statybą, bus privaloma vykdyti naujas detaliojo plano keitimo ar koregavimo procedūras.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1, plotas – 2,3358 ha, registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas - Prekybos pastatas, unikalus daikto numeris: 4400-5424-9862.
Užstatytas plotas – 8713 m².
- Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė, unikalus daikto numeris: 4400-5424-9908.
Užstatytas plotas – 662 m².

Paveikslas 12. Esama situacija.



Taip pat į užstatytą plotą (tankį) įtraukiami inžineriniai statiniai turintys stogą, užstatymo plotą skaičiuojant pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekcijas į žemės paviršių (žr. *Paveikslas 13*). Visi statiniai buvo pastatyti 2020 metais iki šiuo metu galiojančio Bendrojo plano patvirtinimo.

Viso užstatytas plotas – 10638 m², t. y. esamas užstatymo tankis - 46%.

Paveikslas 13. Esamas užstatymas.



Žemės sklype Nr. 2 ir kaimyniniame žemės sklype, kad. Nr. 0101/0167:4192, atlikta medžių inventorizacija ir arboristinis vertinimas (žr. Pagrindinis brėžinys). Teritorijoje nėra medžių, kurie vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023-06-28 sprendimu Nr. 1-27, bei 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206, yra paskelbti saugotinais. Visus medžius siūloma išsaugoti. Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti esamus medžius ir sprendinius projektuoti laikantis teisės aktuose nustatytų normų.

Teritorijoje puikiai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Nauji inžineriniai tinklai neprojektuojami. Inžineriniai tinklai gali būti iškeliami, rekonstruojami, pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas, rengiant techninius projektus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), žemės sklypuose nurodomos esamos ir siūlomos nustatyti naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos tikslinamos techninio projekto metu. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

Esami servitutai, Esamos būklės brėžinyje pažymėti, kaip S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, plotas – 0,8622 ha, ir servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,8622 ha, siūlomi naikinti, o esamas servitutas Esamos būklės brėžinyje pažymėtas, kaip S1, perdalinamas į S1.1 ir S1.2.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 2,3358 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (esama);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (esamas);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip) (esamas), vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano (reg. Nr. T00086338, 2021-06-08) aiškinamojo rašto 6 punktu;
 - leistinas pastatų aukštis – 15 m (esamas);
 - pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1 (esamas);
 - leistinas užstatymo tankis – 46% (esamas);
 - leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,5 (esamas);
 - priklausomųjų želdynų norma – 20%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S1.1 – servitutas (esamas koreguojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 1127 m².

Pastaba:

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano (reg. Nr. T00086338, 2021-06-08) aiškinamojo rašto 6 punktu bei 1 priede pateikiama urbanisto Mindaugo Pakalnio parengtu dokumentu „Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių analizė santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu aspektais. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams ir norminiams teisės aktams vertinimas“, užstatymo rodikliai nustatomi pagal esamus pastatus (statinius).

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2247 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S1.2 – servitutas (esamas koreguojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 826 m².

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės	30	40	-

	sklypai; 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**: 3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms	50 40	50 50	- -
	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45 35	50 45	- -
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Faktinis esamas priklausomųjų želdynų kiekis (10 proc.) planuojamoje teritorijoje yra teisėtas, nes jis yra sąlygotas pačios Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotais SLD. Įprastinis BP nepakankamo želdynų kompensavimo būdas priklausomųjų želdynų normos padidinimas 10 procentų analizuojamu atveju neįmanomas, nes visas statiniais neužstatytas žemės sklypo Nr. 1 plotas sudaro 10 proc. šio sklypo ploto.

Planuojami žemės sklypai dalinai patenka į gamtinio karkaso teritorijas - sausaslėnius. Juose vadovaujama LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 (su tolimesniais pakeitimais) patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais.

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra.

Planuojamojoje teritorijoje atlikta medžių inventorizacija ir arboristinis vertinimas pateikiamas Pagrindiniame brėžinyje. Teritorijoje nėra medžių, kurie vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023-06-28 sprendimu Nr. 1-27, bei 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206, yra paskelbti saugotinais. Siūloma išsaugoti visus medžius. Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti esamus medžius ir sprendinius projektuoti laikantis teisės aktuose nustatytų normų.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje rodomos registruotos inžinerinių tinklų specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166).

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento

organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Nauji inžineriniai tinklai neprojektuojami.

Vandens tiekimas numatomas nuo esamų d110 mm / d200 mm vandentiekio tinklų sklype Nr. 1.
Nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm nuotekų tinklus sklype Nr. 1.

Elektros tinklai atvesti iki esamų pastatų. Nauji tinklai neplanuojami. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šildymas – esamas. Įrengta vietinė šildymo sistema. Naujų tinklų neplanuojama.

Visų inžinerinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas technines sąlygas, rengiant techninius projektus, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Planuojamojoje teritorijoje įrengti lietaus nuotekų tinklai. Naujų neplanuojama. Rengiant techninį projektą projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Susisiekimo infrastruktūra įrengta (esama). Sprendiniai nekeičiami (žr. Pagrindinis brėžinys). Visi susisiekimo sprendiniai yra numatyti statybos projektuose ir yra gauti statybą leidžiantys dokumentai.

Pėsčiųjų ir dviratininkų srantai nusistovėję. Naujų jungčių neplanuojama.

Stovėjimo vietų skaičius sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikoliojo 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“.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 25000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 15 l/s.

Lentelė 3. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Planuojamojoje teritorijoje įrengti du vandens hidrantai gaisrų gesinimui (žr. Pagrindinis brėžinys). Atstumas, nuo esamų gaisrinių hidrantų iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m.

Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, VILNIUS, nutolusi ~6 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;

- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);

- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.

- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

1.7. Visuomenės sveikata.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų.

Planuojamoje teritorijoje yra esamas prekybos paskirties pastatas. Pastatas aptarnaujamas lengvaisiais keleiviniais ir transportiniais automobiliais. Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatus žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, bei individualiu autotransportu.

Vykdamas statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-211 sprendimu patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis. Taikyti triukšmo prevencijos ir mažinimo priemonės:

- Auginamų ir laikomų gyvūnų savininkai privalo užtikrinti, kad jų gyvūnai netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Garsinės informacijos ir signalizacijos savininkai (naudotojai) privalo užtikrinti, kad jų įranga būtų tvarkinga, netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Valyti, tvarkyti teritoriją (naudoti žoliapjoves, krūmapjoves ir pan.), išvežti atliekas, pakrauti (iškrauti, perkrauti) prekes, medžiagas, produkciją ar kitus daiktus darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.) galima tik tokiais būdais, kurie nekelia triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Šis reikalavimas netaikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytoje verslo, gamybos ir pramonės teritorijose. Išvežti atliekas darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.), kai tai kelia triukšmą, trikdančią asmenų ramybę, poilsį ar darbą, galima, jei gresiant ar susidarius ekstremaliai situacijai arba esant būtinojo reikalingumo sąlygoms atliekų išvežimo būtinybę ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui įsakymu nustato Savivaldybės administracijos direktorius.
- Neuždarose patalpose ir atvirose teritorijose įrengti žaidimų, cirko ir kiti atrakcionai gali veikti dienos ir vakaro metu. Nakties metu jie gali veikti tik tuo atveju, jei nėra grojama muzika, o naudojami žaidimų, cirko ir kiti atrakcionų įrenginiai nekelia triukšmo.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama:

- naudoti civilinės paskirties pirotechnikos priemones nustatytoje tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose ir ne arčiau kaip 75 m nuo daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus švenčių dienomis, taip pat per masinius renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį);
- tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose, o taip pat gyvenamųjų namų teritorijose darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val. vykdyti

ūkinę, gamybinę ar kitokią veiklą, kuri trikdytų, neigiamai veiktų žmonių sveikatą, darbą, poilsį ar miego kokybę;

- teikiant paslaugas viešosiose vietose ar vykdant prekybą viešosiose vietose leisti muziką, groti muzikiniais instrumentais, skleisti garsinę reklamą, išskyrus renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį;
- uždarose patalpose draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę informaciją ar reklamą, jei patalpose įrengti langai ar durys yra atidaryti, o garsas tokiu būdu sklinda į išorinę aplinką;
- per pastatų išorėje, transporto priemonėse ar ant jų įrengtas garso kolonėles leisti muziką, skleisti garsinę reklamą.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai įrengti, naujų neplanuojama.

Esamų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienos} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

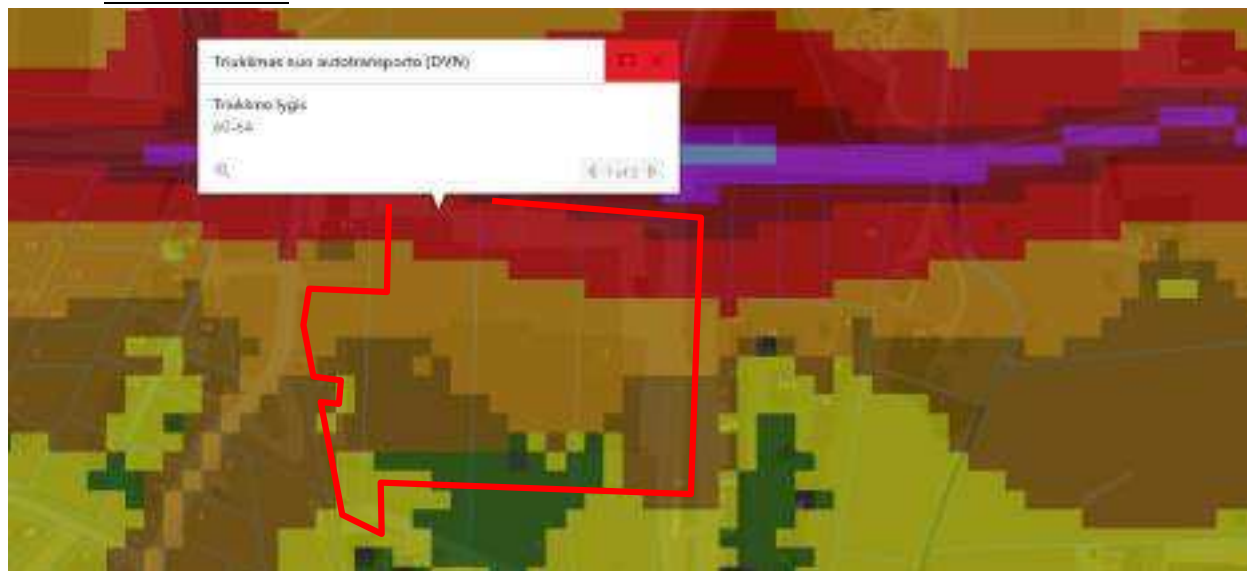
* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Didžiausias triukšmo taršos šaltinis yra Pilaitės prospektas, esantis šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Pagal pateikiamus Vilniaus plano matavimus, esamas didžiausias transporto keliamas triukšmas planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 50 iki 64 dBA (DVN) (žr. *Paveikslas 14*). Didžiausias triukšmo lygis yra dienos metu.

Paveikslas 14.



Triukšmo lygis neviršija leistinų normų.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

Lentelė 6. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50



	dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai													
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x	
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x	

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Įvertinus Vilniaus plano pateikiamą informaciją apie teritorijoje ir jos prieigose fiksuojamą aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis (KD₁₀ ir KD_{2,5}) ir ozonu dydžius, galima teigti, kad planuojama teritorija ir mažai paveikta arba visai nepaveikta teršalų. Kaip minėta, kadangi planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla šių teršalų lygis neturėtų ženkliai didėti ir ateityje.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)

Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių analizė santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu aspektais.

Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams ir norminiams teisės aktams vertinimas.

Šioje analizėje vertinamas UAB Regroup projektavimas parengto detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Pilkalnio g. 3 (kadastro Nr. 0101/0167:4193) metu nustatytų reglamentų santykis su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu bei Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais. Detaliojo plano sprendiniai nenumato planuojamos teritorijos pertvarkos, įteisina teritorijos esamą būklę ir esamus rodiklius. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje veikia statybinėmis medžiagomis ir sodo reikmenimis prekiaujanti parduotuvė, o už jos yra įrengtas įvažiavimas su stovėjimo vietomis, vedantis į naujai išvystytą gyvenamąją teritoriją.

Analizės turinys

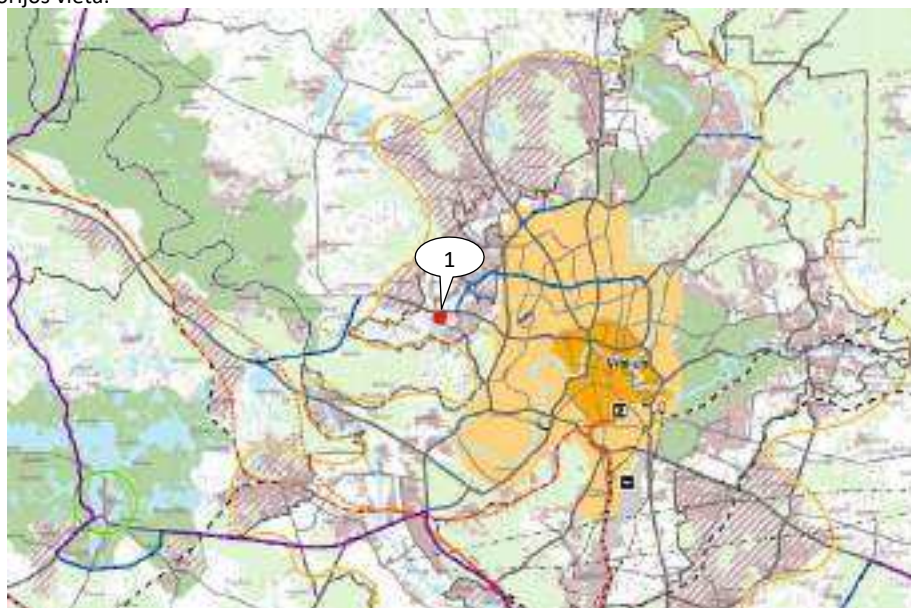
Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių analizė santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu aspektais. ...	2
1. Planuojamos teritorijos vieta, funkcija, pasiekiamumas transportu.	2
2. Planuojamos teritorijos santykis su urbanistiniu kontekstu	4
2.1. Urbanistinė tipologija.....	4
2.2. Užstatymo principai	5
2.3. Užstatymo intensyvumas (UI).....	5
2.4. Užstatymo tankis (UT).....	6
2.5. Detaliajame plane nustatytų leistinų rodiklių palyginimas su gretimose teritorijose detaliuosiuose planuose nustatytais rodikliais.....	7
2.6. Detaliojo plano sprendinių santykis su esamu gamtiniu kontekstu	8
3. Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu vertinimo bendros išvados	11
Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių santykio su galiojančio	12
Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais vertinimas.....	12
Bendra išvada.....	18

Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių analizė santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu aspektais.

1. Planuojamos teritorijos vieta, funkcija, pasiekiamumas transportu.

Planuojama teritorija yra greta vienos ir svarbiausių miesto struktūros rytų – vakarų urbanistinių ašių – integruoto transportinio koridoriaus, kurį sudaro Pilaitės pr., Konstitucijos pr., Šeimyniškių g., Žirmūnų g.. Lietuvos Respublikos bendro plano sprendiniuose ir Vilniaus miesto bendrojo plano išorinės struktūros dalyje, nusakantioje Vilniaus miesto savivaldybės sąlygas gretimų savivaldybių ir regioninio lygmens planams, numatoma šios ašies pratęsimo galimybė iki automagistralės Vilnius – Kaunas su numatomu nauju tiltu per Neries upę. Planuojama teritorija yra ties riba, žyminčia kompaktiškai užstatytos miesto teritorijos pabaigą ir perėjimą į ekstensyvesnę priemiestinio tipo urbanistinę struktūrą. Būdamą ant vienos ir pagrindinių kompaktiško miesto ir priemiestinės zonos jungčių, ši teritorija yra labai tinkama šiuo metu naudojamai paskirčiai. Prekybos centras realiai orientuojasi tiek į jau pakankamai tankiai apgyvendintos, bet vis dar besiplečiančios priemiestinės zonos, tiek ir būstus įsirenginėjančius gretimo Pilaitės mikrorajono gyventojus. Augant priemiestinei zonai, augs ir šio transporto koridoriaus apkrovimas, kartu didės potencialių pirkėjų srautas. Prekybos centras gerai pasiekiamas automobiliu nuo vakarinio aplinkkelio ir taip patrauklus didelei daliai vakarinės miesto dalies gyventojų. Tuo būdu **planuojama teritorija yra neabejotinai tinkama į pasiekiamumą automobiliu besiorientuojančio bendramiestinio prekybos objekto dislokacijai.**

Pav. 1. Planuojamos teritorijos situacijos schema (planuojamas objektas bendro plano išorinės struktūros brėžinyje) 1 – planuojamos teritorijos vieta.



Tokio tipo prekybos centrai labiau orientuojasi į automobiliais atvykstančius pirkėjus, ypač priemiestinėje zonoje gyvenančius. Tačiau prekybos centras gerai pasiekiamas ir viešuoju transportu, kuriuo labiau tikėtina atvyktų kompaktiškesnės miesto dalies, pirmiausia Pilaitės gyventojai. Viešasis transportas – privežančių autobusų maršrutai stoja prie pat planuojamos teritorijos, greitojo autobuso stotelė yra apie 800m atstumu nuo prekybos centro.

Pav. 2 Planuojama teritorija Vilniaus transporto schemose (1 - planuojamas objektas viešo transporto schemeje ir bendro plano susisiekimo brėžinyje).



Planuojamą teritoriją sudaro kvartalas tarp Pilaitės prospekto, Pirkalnio gatvės, būsimos Gilužio gatvės trasos bei pravažiavimo tarp prekybos centro ir piečiau jo esančio daugiabučių kvartalo.

Pav. 3 Planuojamos teritorijos schema



2. Planuojamos teritorijos santykis su urbanistiniu kontekstu

2.1. Urbanistinė tipologija. Planuojama teritorija yra keleto skirtingos tipologijos urbanistinių struktūrų sandūroje. Į rytus nuo planuojamos teritorijos yra priemiesčiams charakteringa atskirai stovinčių vienbučių –dvibučių namų suformuota erdvinė struktūra. Artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje ir į rytus nuo jos, už gamtiniam karkasui priskirtinos želdynų juostos, išsidėstę modernistinės laisvo planavimo urbanistinės struktūros, savo erdvių išdėstymo charakteriu kiek artimos perimetriniam užstatymo principui. Nei viena iš jų šių struktūrų nėra aiškiai išreikšta, homogeniška. Detaliojo plano sprendiniuose numatytas laisvo planavimo užstatymo tipas leidžia bene didžiausią tūrio komponavimo ir erdvinės struktūros organizacijos laisvę. Kadangi planuojama teritorija yra skirtingų užstatymo tipologijų struktūrų sankirtoje, toks sprendimas leidžia suformuoti pereinamąją užstatymo tipologiją, darniau prisiderinti prie urbanistinės aplinkos. Šiuo metu planuojamame sklype stovi didelio tūrio prekybos centro pastatas, kurio užstatymo tipologija nėra aiškiai išreikšta. Nors joje galima įžiūrėti ir perimetriniam užstatymui būdingų požymių (didelio tūrio lygiagretumas gatvei, bendrai naudojamų erdvių atribojimas nuo intymesnių kvartalo vidinių erdvių) , jis vis tik artimesnis laisvo planavimo tipologijos logikai, kai tūris formuojamas laisvai jį išdėstant erdvėje, šiuo atveju labiau pagal funkcinis poreikius. Tuo būdu, vertinant bendros rajono tipologijos neapibrėžtumą, kaitą erdvėje ir laike, **detaliojo plano sprendiniuose numatytas laisvo planavimo užstatymo tipas yra tinkamas besiformuojančiam urbanistiniam kontekstui.**

Pav. 4. Urbanistinės struktūros tipologija. 1 – priemiestinio tipo užstatymas vienbučiais dvibučiais pastatais, 2 - `priemiestinė urbanistinė struktūra su perimetrinio užstatymo užuomazgomis 3 – perimetrinis modernistinio laikotarpio užstatymas 4 – žalioji jungtis regioninės reikšmės migracijos koridoriumi 5 - planuojamoje teritorijoje esanti laisvo užstatymo tipologijos urbanistinė struktūra, turinti ir perimetrinio užstatymo bruožų.



2.2. Užstatymo principai. Detaliojo plano sprendiniai (statybos zona) akceptuoja dabartinę teritorijos užstatymo būdą – didelio tūrio prekybos centro pastatas nustumtas į sklypo gilumą, priešais sklypą įrengiant didelę atvirą automobilių stovėjimo aikštelę. Tai – tipinis priemiestinio tipo, į lankytoją, atvykstantį automobiliu orientuoto prekybos centro erdvės organizavimo sprendimas. Šis prekybos centras užbaigia Pilaitės rajono centrinės dalies erdvinę ir funkcinę struktūrą, savo dideliu tūriu bei lankytojų trauka akcentuodamas svarbią Pilaitės prospekto ir būsimo Gilužio gatvės sankryžą. Stambesnis pastato tūris sudaro sąlygas pratęsti minėtą Pilaitės rajono centrą vakarų kryptimi, tarsi „peršokus“ šiaurės – pietų kryptimi besitęsiančią gamtinę intensyviai naudojimui skirtų želdynų jungtį. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad ateityje vykdant tiek šio pastato, tiek ir kitų Pilaitės centro pastatų rekonstrukciją, būtų tikslinga išanalizuoti aktyvesnio Pilaitės pr. perimetro formavimo galimybes. **Detaliojo plano sprendiniuose numatyti užstatymo principai užtikrina teritorijoje veikiančio objekto tolesnį funkcionavimą ir atitinka Pilaitės rajono centrinėje dalyje vyraujantiems užstatymo ir erdvių organizavimo dėsniams. Ateityje numatant kardinalesnę užstatymo rekonstrukciją tikslinga nagrinėti miestiškesnių užstatymo principų formavimo galimybę, pritraukiant užstatymo liniją arčiau Pilaitės pr.**

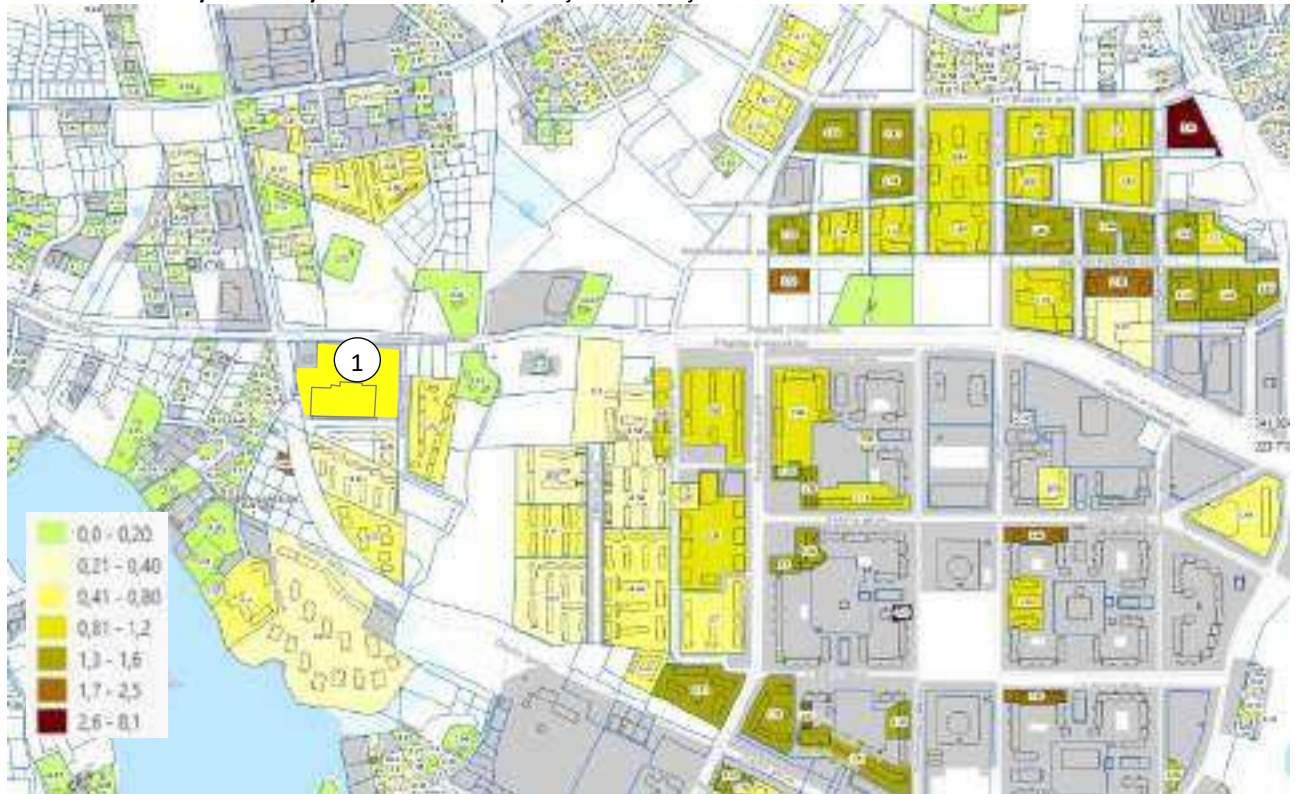
Pav. 5 Pilaitės rajono užstatymo principai. Svarbiausi Pilaitės centro funkciniai mazgai (raudona spalva), želdynai (žalia spalva), svarbiausios gatvės.



2.3. Užstatymo intensyvumas (UI). Vertinant planuojamos teritorijos gretimybėms būdingus užstatymo intensyvumo rodiklius matoma tendencija, kad priemiestinėje zonoje, ten kur teritorijos užstatytos vienučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais, vyrauja tokiai užstatymo tipologijai būdingos UI vertės iki 0,2, vietomis iki 0,4. Gyvenamosiose teritorijose, užstatytose daugiabučiais pastatais vyrauja didesni, tačiau gyvenamųjų teritorijų komforto lygio neperžengiantys UI rodiklis – 1-1,2, kai kur iki 1,44. Nors mišrių ir komercinių teritorijų dominuojamame Pilaitės mikrorajono centre matomi ir aukštesni, tokiems centrams būdingi UI rodikliai – 1,72; 2,31, vis tik dar daug sklypų tiesiog neišvystyti, o kai kuriuose matomi nedideli, priemiestiniams centrams būdingi rodikliai 0,28, 0,99. Norint Pilaitės centre sutelkti daugiau funkcijų ir paslaugų, kurti 15 min. miestui būdingą gyvenimo būdą, reiktų svarstyti apie intensyvesnę šių teritorijų išnaudojimą, artėjant link Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytų rodiklių. Vertinamame detalajame plane nustatytas maksimaliai leistinas užstatymo intensyvumo rodiklis 0,5. Tai taip pat priemiestiniam

prekybos centrui būdingas rodiklis. Vertinant Pilaitės centro vystymo perspektyvas, būtų logiška šį miesto pacentrį ištempti iki Pilaitės pr. sankirtos su būsima Gilužio gatve. Todėl planuojama teritorija čia gali įgauti ir kiek simbolinę „vartų“, Pilaitės centro pradžios funkciją ir čia siektina turėti didesnį koncentracijos laipsnį. Todėl galima teigti, kad **detaliajame plane nustatyta užstatymo intensyvumo reikšmė (0,5) atitinka dabartinę teritorijos naudojimą ir statusą, urbanistinį kontekstą, tačiau, vertinant tolesnę miesto plėtros perspektyvą, UI rodiklį galima būtų didinti ir iki maksimalios bendrajame plane nustatytos reikšmės (0,8).**

Pav. 6 Esami užstatymo intensyvumo rodikliai. 1- planuojama teritorija



2.4. Užstatymo tankis (UT). Detalioju planu planuojamą teritoriją iš visų pusių supa gyvenamosios teritorijos, kurių užstatymo tankis svyruoja nuo 11 iki 33 procentų. Planuojamam komercinės paskirties sklypui nustatomas esamus rodiklius atitinkantis užstatymo tankis - 46%. Panašūs, ar dar didesni, 62% siekiantys užstatymo tankio rodikliai, faktiškai yra kitose Pilaitės rajono centrui priskirtose teritorijose, kuriose šiuo metu stovi analogiško mastelio ir analogiškos paskirties pastatai. Vertinant planuojamo objekto dislokacijos vietą (stovi ant vieno iš pagrindinių įvažiavimų į miestą iš vakarinės pusės, atlieka „vartų į miestą“, Pilaitės rajono centro pradžios funkcijas), paskirtį (prekybos centras), subalansuotais gali būti laikomi ir didesni nei detaliajame plane nustatyti rodikliai, pasiekiantys 60-80%. Tokie rodikliai leistų suformuoti centrui būdingą, perimetrui artimesnę užstatymo tipologiją, akcentuoti urbanistinės struktūros kampą. **Kadangi šiuo metu planuojamoje teritorijoje stovinčio objekto plėtimas, rekonstrukcija, intensyvesnis teritorijos naudojimas nenumatomas, manytina, kad esamus teritorijos išvystymo parametrus atitinkantis užstatymo tankio rodiklis nekontrastuoja su kontekstu ir vertintinas kaip subalansuotas.**

pav. 7 Esami užstatymo tankio rodikliai. 1 - planuojama teritorija



2.5. Detaliajame plane nustatytų leistinių rodiklių palyginimas su gretimose teritorijose detaliuosiuose planuose nustatytais rodikliais. Aplinkinėje teritorijoje galiojančiuose detaliuosiuose planuose nustatytus reglamentas galima grupuoti į dvi grupes pagal teritorijos naudojimo būdą. Priemiestinio užstatymo principais užstatytose teritorijose, kuriose numatytas vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdas (G1), nustatyti užstatymo tankio rodikliai - 25-31%, vyrauja (30%), užstatymo intensyvumo 0,2-0,4- 0,65 (vyrauja 0,4), leistinas pastatų aukštis – iki 15m, ar 2,5 aukšto. Gyvenamosiose teritorijose, kuriose nustatytas daugiabučių ir bendrabučių naudojimo būdas, nustatyti užstatymo tankio rodikliai - 35-42,5%, užstatymo intensyvumo –0,8, leistinas pastatų aukštis – iki 15m. Komerčio naudojimo būdo teritorijose numatyti rodikliai ženkliai aukštesni - užstatymo tankis- 40-80%, užstatymo intensyvumas –1,2 - 2, leistinas pastatų aukštis – iki 15m ar 5 aukštai. Komerčio teritorijos su aukštesniais rodikliais logiškai koncentruojasi apie Pilaitės prospektą – vieną pagrindinių priemiestinę zoną su miestu jungiančių transporto arterijų ir taip sudaro palankesnes galimybes ten suformuoti tankesnį, intensyvesnį užstatymą, labiau orientuotą į viešąjį transportą, išdėstyti apie jį prekybos ir aptarnavimo objektus. **Nagrinėjamame detaliajame plane nustatytas komercinis žemės naudojimo būdas (K), užstatymo tankis 46%, užstatymo intensyvumas – 0,5, leistinas pastatų aukštis – 15m visiškai atitinka kitoms komercinio naudojimo būdo teritorijoms palei Pilaitės prospektą numatytus rodiklius, prisideda prie Pilaitės prospekto urbanistinės ašies stiprinimo ir nekontrastuoja su kontekstu.**

Pav. 8 Galiojančių detaliųjų planų reglamentai artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje (Vilniaus miesto savivaldybės informacinis puslapis apie teritorijų planavimą)



2.6. Detaliojo plano sprendinių santykis su esamu gamtiniu kontekstu. Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus bendrojo planu suplanuotą intensyviai naudojamų želdynų sistemą, suformuotą upelių, iš šiaurinės pusės atitekančių į Gėlužės ežerą, slėniais (žiūrėti pav.9). Tačiau planuojama teritorija patenka į Vilniaus bendrojo gamtinio karkaso brėžinyje ir geoformologinių gamtinio karkaso elementų brėžiniuose nurodytą vietinį migracijos koridorių - sausaslėnį (žiūrėti pav.11 ir pav.12). Tačiau, kaip matyti iš esamą būklę atspindinčios ortofotonuotraukos (žiūrėti pav.10), statant prekybos centrą bet kokie vietovės natūralumo požymiai (reljefas, želdynai) buvo sunaikinti - teritorija užstatyta pastatais ir uždengta kietomis dangomis. Faktiškai šis sausaslėnio fragmentas nėra išlikęs ir nebeatlieka gamtinio karkaso funkcijų. Statybos darbai atlikti teisėtai, vadovaujantis pagal dar iki galiojančio bendrojo planu bendrojo planu patvirtinimo parengto detaliojo plano sprendiniais, gavus Vilniaus miesto savivaldybės išduotą statybos leidimą.

Gamtinio karkaso geokologinis potencialas nurodytas bendrojo planu brėžinyje Gamtinio karkaso schema. Šio brėžinio pastaboje teigiama, kad *vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geokologinis potencialas*. Visas Pilaitės pr. aplinkoje esantis gamtinis karkasas bendrojo planu sprendiniais yra priskirtas pažeistam gamtiniam karkasui (gamtinio karkaso schemoje - pav. 11 žymėjimas „3“ reiškia pažeistą gamtinį karkasą). Taigi, nepaisant didelio urbanizacijos laipsnio atskiruose fragmentuose, ši gamtinio karkaso dalis bendrajame plane nėra priskirta stipriai pažeistam gamtiniam karkasui, kuris, jei egzistuotų, būtų pažymėtas simboliu „S“.

Naujai nustatomi detaliojo planu sprendiniai nenumato naujos plėtros galimybių ir todėl niekaip nebeįtakos esamos gamtinės situacijos. Pažymėtina, jog norint pagerinti želdynų ir gamtinės aplinkos situaciją teritorijoje siūlytina pavieniais medžiais apželdinti automobilių stovėjimo aikštelę, taip sumažinant karščio salų plotus, pagerinant mikroklimatą, padidinant lietaus vandens išgarinimą ir infiltravimą į gruntą, tačiau naujos plėtros nenumatančiame tik sklypo padalinimui skirtame Detaliojo planu koregavime tokios privalomojo reglamento nustatymui nėra teisinio pagrindo. Taigi, **naujos plėtros galimybių nenumatydami detaliojo planu sprendiniai niekaip neįtakoja rajono gamtinio konteksto.**

Pav. 9 Planuojama teritorija Vilniaus miesto želdynų sistemoje (Vilniaus bendro plano miesto žalumos brėžinio ištrauka)
1. – planuojama teritorija



Pav. 10. Planuojamos teritorijos faktinė būklė (ortofotonuotraukos ištrauka)



Pav. 11 Planuojama teritorija Vilniaus miesto gamtinio karkaso sistemoje (Vilniaus miesto bendro plano želdynų brėžinio ištrauka)
1 – planuojama teritorija



Pav. 12 Planuojama teritorija geomorfologinių gamtinio karkaso elementų kontekste (Vilniaus miesto bendrojo plano geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinio ištrauka). 1 – planuojama teritorija.



3. Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu vertinimo bendros išvados

Detaliojo plano sprendiniuose numatyti šie reglamentuojami rodikliai:

Sklype NR.1 – įteisinami esami plėtros parametrus atspindintys rodikliai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (esama);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (esamas);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip) (esamas), vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano (reg. Nr. T00086338, 2021-06-08) aiškinamojo rašto 6 punktu;
- leistinas pastatų aukštis – 15 m (esamas);
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1 (esamas);
- leistinas užstatymo tankis – 46% (esamas);
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,5 (esamas);
- priklausomųjų želdynų norma – 20%.

Sklype Nr2 – suformuojamas sklypas gatvei:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

- **Apibendrinta detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių santykio su gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu vertinimo išvada: detaliojo plano sprendiniuose numatyti reglamentuojami rodikliai, įteisinantys esamą padėtį, nedaro neigiamos įtakos urbanistiniam ir gamtiniam kontekstui.**

Detaliojo plano Pilkalnio g. 3 sprendinių santykio su galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais vertinimas

Pav. 13 Vilniaus miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka. 1- planuojama teritorija.



Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytą vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (VAR-1-1). Joje nustatyti tokie privalomieji reikalavimai teritorijos naudojimui ir statybai:

- Funkcinės zonos tipas - Vidutinio užstatymo intensyvumo zona.
- Teritorijos naudojimo tipas - GV;GG;GM;PA;SI.
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.
- Žemės naudojimo būdas - G1;G2;K;V;R;B;I2;E.
- Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3.
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5.
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20.
- Užstatymo tipas - pr_u; pr_a; mv; vd.
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8.
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40.
- Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200.
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%.
- Planuojamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai Nr. 01;02;03;05;08;32;33;36;39. Iš jų faktines pasekmes turi tekstiniai reglamentai 32 ir 36. :
- 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;

Detaliojo plano sprendiniuose nustatytų reglamentų santykis su galiojančio bendro plano reglamentais

Eil. Nr.	Reglamentuojamas parametras	Reglamentas detalajame plane	Reikalavimas bendrajame plane		Išvada, paaiškinimas
			Privalomas	Papildomas (esant pagrindimui DP galima nustatyti ir kitokius rodiklius)	
1.	Teritorijos naudojimo tipas	mišri gyvenamoji teritorija (GM)	GV;GG; GM ;P A;SI		Atitinka
2.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kitos paskirties žemė	KT		Atitinka
3.	Žemės naudojimo būdas	komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	G1;G2; K ;V;R; B;I2;E		Atitinka
4.	Užstatymo tipas	laisvo planavimo užstatymas (lp)		pr_u; pr_a; mv; vd	Neprieštarauja. Laisvo planavimo tipas galimas – žiūrėti 1 pastabą.
5.	Leistinas pastatų aukštis	15m	20m		Atitinka
6.	Leistina pastatų aukštų skaičius	1	iki 5		Atitinka
7.	Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštų skaičius	Nenustatomas, išreikštas leistinu pastatų aukštų skaičiumi	3		Neprieštarauja. Maksimalus DP leidžiamas aukštų skaičius - 1 yra mažesnis nei BP nustatytas vyraujantis aukštų skaičius
8.	Leistinas užstatymo tankis	46%		40%	Neprieštarauja. Užstatymo tankis 46% DP sprendiniuose galimas – žiūrėti 2 pastabą
9.	Leistinas užstatymo intensyvumas	0,5		0,8	Atitinka
10.	Priklausomųjų želdynų norma	20% - naujai plėtrai 10% - esami padėčiai	nenustatytas		Atitinka priklausomųjų želdynų normų nustatymo reikalavimus - žiūrėti 3 pastabą
11.	Minimalus sklypo dydis naujai statybai (kv.m.)	nenustatytas	200		Neprieštarauja. Sklypo skaidymas detaliojo planu nenumatytas į mažesnes nei 200kv.m. dalis nenumatytas
12.	Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų	Nenustatytas	40%		Neprieštarauja . Taikoma kompensacinė priemonė – planuojamoje

	kiekis sklype				teritorijoje anksčiau įrengti lietaus nuotekų tinklai surenka lietaus vandenį
13 .	Gamtinio karkaso nuostatų taikymas	Siūlytina nustatyti tekstinį reglamentą su nuoroda į gamtinio karkaso nuostatų taikymą	BP tekstinis reglamentas 36		Nustačius tekstinį reglamentą, reikalaujantį planuojamoje teritorijoje taikyti gamtinio karkaso nuostatus naujos plėtros atveju, DP sprendiniai neprieštaraus BP sprendiniams
14	Planuojama teritorija iš dalies patenka į bendrajame plane išskirtas „gyvenamosios ir miesto centrų funkcines zonas, nepatenkančias į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (200m)“	Netaikomas			Atitinka. Šis reikalavimas netaikytinas, nes vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos dalyje, nepatenkančioje į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (200m), kurioje yra planuojama teritorija, gyvenamųjų namų (būstų) statyba nėra numatyta detaliųjų planų sprendiniuose (žr. pav. 8). Analizuojamoje funkcinėje zonoje bendruoju planu normuojami tik gyventojams (ne darbuotojams) taikomi želdynų pasiekiamumo ir želdynų ploto rodikliai: BP punktas - 90.3. <i>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosiose zonose: 90.3.1. Artimiausio želdyno pasiekiamumas – ne toliau nei 300 m nuo būsto; 90.3.2. Želdynų plotas pasiekiamumo spinduliu ne mažesnis nei 6 kv.m/gyv..</i>

Pastabos :

1. Pastaba. Dėl užstatymo tipo nustatymo.

Galiojančio Vilniaus miesto bendro plano sprendiniuose nustatyti užstatymo tipai - perimetrinis uždaras (pr_u); perimetrinis atviras (pr_a); miesto vilų (mv); vienbučių dvibučių (vd). Detaliojo plano sprendiniuose nustatomas užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp). Bendro plano aiškinamojo rašto p. 6 teigiama: „žemiau išvardinti BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose nėra privalomi, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus: 6.1. didžiausią leistiną pastatų aukštį

nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių, 6.2. **užstatymo tipų**, 6.3. *didžiausių leistinų sklypo užstatymo tankių,...*“.

Planuojamos teritorijos urbanistinio konteksto vertinime nustatyta, kad šiuo metu planuojamoje teritorijoje esamas užstatymo tipas būdingas priemiestinio tipo prekybos centrums (didelio tūrio pastatas atitrauktas nuo gatvės, pirmame plane suformuota automobilių stovėjimo aikštelė) apibūdinamas kaip „laisvo planavimo“, nors turi ir perimetriniam užstatymui gyvybingų bruožų. Lygiagretus pagrindinės gatvės ašiai prekybos centro tūris kuria privatesnę erdvę toliau nuo Pilaitės pr. esantiems gyvenamiesiems kvartalam, nesuardydamas perimetrinio užstatymo tipologijai artimų užstatymo struktūrų. Bendro plano aiškinamojo rašto p. 19 teigiama: „BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritari ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros“.

Bendrajame plane numatyti užstatymo tipai tiesiogiai taikomi rengiant projektinius pasiūlymus bei techninius projektus (BP p.6), o rengiant detalų planą, galima vertinti susiformavusį kontekstą ir nustatyti kitus, BP sprendiniuose nenumatytus užstatymo tipus, derančius prie urbanistinės aplinkos. Netgi tuo atveju, jei detalusis planas nerengiamas, bendras planas palieka vyriausiam architektui teisę nustatyti kitokį, prie konteksto derantį užstatymo tipą (BP p.19). Kadangi detaliojo plano sprendinių santykio su kontekstu vertinimo p.2.1 (urbanistinė tipologija) konstatuota, kad detaliojo plano sprendiniuose numatytas laisvo planavimo užstatymo tipas yra tinkamas besiformuojančiam urbanistiniam kontekstui, galima teigti, kad **detaliojo plano sprendiniai, numatę laisvo planavimo užstatymo tipą, neprieštaruja bendro plano reikalavimams.**

2. Pastaba. Dėl užstatymo tankio reglamento.

Remiantis aukščiau minėtu bendro plano p.6, galiojančiame Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytas papildomas (neprivalomas) užstatymo tankio reglamentas (40%) tiesiogiai taikomas pagal bendrojo plano sprendinius rengiant projektinius pasiūlymus ar techninius projektus. Detaliojo plano sprendiniuose nustatytas užstatymo tankis 46%. Bendro plano p. 17 teigia, kad „jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius“. Tuo būdu detalijame plane nustatomas esamas naujai formuojamo sklypo užstatymo tankio rodiklis, o kadangi užstatymo konteksto analizės p. 2.4 konstatuota, kad toks užstatymo tankis nekontrastuoja su kontekstu ir yra vertintinas kaip subalansuotas, laikytina, kad **detaliojo plano sprendiniai šiuo aspektu neprieštaruja bendrojo plano sprendiniams.**

3 Pastaba. Dėl želdynų normos

Priklausomųjų želdynų norminiai reikalavimai aprašyti LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo aktualia redakcija ir išdėstyti šio aprašo priede – Priklausomųjų želdynų plotų normų lentelėje. Jie priklauso nuo žemės sklypo naudojimo būdo ir, jei teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas – gamtinio karkaso geokologinio potencialo. Gamtinio karkaso geokologinis potencialas planuojamo teritorijoje nurodytas bendro plano brėžinyje Gamtinio karkaso schema. Šio brėžinio pastaboje teigiama, kad *vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose*

teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geokologinis potencialas. Visas Pilaitės pr. aplinkoje esantis gamtinis karkasas bendrojo plano sprendiniais yra priskirtas pažeistam gamtiniam karkasui (gamtinio karkaso schemoje - pav. 11 žymėjimas „3“ reiškia pažeistą gamtinį karkasą). Remiantis minėta pastaba, visi vietiniai stabilizavimo arealai ir migracijos koridoriai Vilniaus mieste nėra priskiriami stipriai pažeisto potencialo gamtinio karkaso teritorijoms. Be to, stipriai pažeisto potencialo gamtinio karkaso teritorijos minėtoje schemoje pažymėtos „s“ ženklais. Tad, nustatant minimalų priklausomųjų želdynų plotą komercinėms teritorijoms taikoma mažesnė, 10 procentų nuo sklypo ploto reikšmė.

Detaliajame plane nustatytas minimalus priklausomųjų želdynų plotas – 10 proc. nuo sklypo ploto, atitinka priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo reikalavimus.

Net ir tuo atveju, jeigu ateityje, koreguojant bendrąjį planą, gamtiniam karkasui sklype būtų nustatytas stipriai pažeistas (degraduotas) geokologinis potencialas, remiantis esamos situacijos įvertinimu, detaliajame plane gali būti nustatytas ir didesnis, 20 procentų nuo sklypo ploto siekiantis priklausomųjų želdynų plotas. Želdynų norma sklype Nr. 1 gali būti kompensuojama vadovaujantis Aprašo 8.2 punktu, kuris nustato, kad *trūkstant priklausomųjų želdynų plotų normos dalis gali būti kompensuojama įskaičiuojant į ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančio atskirojo želdyno plotą, proporcingai išskaičiuotą visiems sklypams, esantiems ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo konkretaus atskirojo želdyno, kai jų ploto užtenka visų ne didesniu nei 200 metrų atstumu esančių žemės sklypų priklausomųjų želdynų normoms įgyvendinti ir kai atskirojo želdyno ploto pakanka viešųjų atskirųjų želdynų normai įgyvendinti, nustatytai pagal Viešųjų atskirųjų želdynų normų aprašą. Želdynų plotų normos kompensavimo dydžiui apskaičiuoti naudojami teritorijų planavimo dokumentuose nurodyti užstatymo intensyvumo rodikliai, pagal kuriuos nustatomas maksimaliai galimas gyvenamosios paskirties patalpų plotas. Jei teritorijoje galimi keli žemės naudojimo būdai ir galimas užstatymo intensyvumo rodiklis viršija 1,6, laikoma, kad likęs pastatų bendras plotas nebus gyvenamosios paskirties. Planuojamas gyventojų skaičius nustatomas pagal naujausią vienam gyventojui tenkantį būsto naudingojo ploto rodiklį konkrečiame mieste. Vilniuje šis rodiklis yra 37 kv.m. žmogui (<https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S3R337#/>).*

200 metrų atstumu, skaičiuojant nuo planuojamos teritorijos ribos, faktiškai egzistuoja ir teritorijų planavimo dokumentuose yra pažymėti net keli atskirieji želdynai, kurių gamtinis potencialas nėra visa apimtimi „išnaudojamas“ aplink juos esančių ir(ar) suplanuotų gyvenamųjų teritorijų.

Pav. 14 Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje numatyti atskirieji želdynai (Vilniaus miesto savivaldybės informacinis puslapis apie teritorijų planavimą, skirtis „Žalioji Vilnius“)



Pav. 15 Galiojančių detaliųjų planų reglamentai, numatantys atskiruosius želdynus, artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje (Vilniaus miesto savivaldybės informacinis puslapis apie teritorijų planavimą)



Pav. 16 Galiojančio Bendrojo plano reglamentai, numatantys atskiruosius želdynus, artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje (Vilniaus miesto savivaldybės informacinis puslapis apie teritorijų planavimą)



Vien arčiausiai planuojamos teritorijos esantis atskirasis želdynas (neveikiančių kapinių teritorija) kitoje Pilaitės pr. pusėje gali 300 m. atstumu aptarnauti 500 gyventojų (želdyno plotas sudaro apie 5000 kv.m., o atskirųjų želdynų norma dideliame mieste yra 10 kv.m. viena gyventojui). Tuo tarpu šio želdyno 200 m. aplinkoje faktiškai gyvena tik keli gyventojai, o 300 m. spinduliu aplink želdyną yra suplanuota plėtra, skirta 225 gyventojų. Susidaro apie 275 gyventojų rezervas, kuri gali būti panaudotas kompensavimui pagrįsti.

Pav. 17 Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje numatyti atskirieji želdynai (Vilniaus miesto savivaldybės informacinis puslapis apie teritorijų planavimą, skirtis „Žalioji Vilnius“)



Detaliojo plano sprendiniuose gali būti nustatyta ir didesnė, nei reikalaujama teisės aktuose bei Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose priklausomųjų želdynų minimalaus ploto reikšmė – 20 proc..

Bendra išvada

Detaliojo plano sprendiniuose numatyti esamą padėtį įteisinantys ir tolesnes vystymo galimybes numatantys reglamentuojami rodikliai nedaro neigiamos įtakos urbanistiniam ir gamtiniam kontekstui, atitinka viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo reikalavimus.

Architektas

Mindaugas Pakalnis, Atestato NR 830

