

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS:

1. Įvadas. Bendrieji duomenys
2. Sprendiniai
 - 2.1. Detaliojo plano sprendinių atitikimas Bendrajam planui
 - 2.2. Urbanistinė analizė ir sprendiniai
 - 2.3. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai
 - 2.3.1. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos
 - 2.3.2. Žemės naudojimo būdų privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai
 - 2.3.3. Reikalavimai kraštovaizdžio ir želdynų tvarkymui
 - 2.4. Aplinkosauga
 - 2.5. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas
 - 2.6. Gaisrinė sauga
 - 2.7. Inžinerinė infrastruktūra
 - 2.7.1. Vandens tiekimas
 - 2.7.2. Buitinės nuotekos
 - 2.7.3. Paviršinės nuotekos
 - 2.7.4. Elektros energijos tiekimas
 - 2.7.5. Dujų tekimas
 - 2.7.6. Gatvių apšvietimas
 - 2.7.7. Elektroninių ryšių tinklai
 - 2.7.8. Aerodromo apsaugos zonos

1. Įvadas. Bendri duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Apie 23,66 ha teritorijos tarp Vilniaus miesto vakarinės greito eismo ir Avižienių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu.

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

Planavimo iniciatorius: UAB „Amplifico“, Ukmergės g. 308, LT-12110 Vilnius, tel.: +370655 48598

Plano rengėjas: Jovita Pauplienė, el.paštas jovita.paupliene@gmail.com, tel. +370 699 19914.

Projekto vadovė: Jovita Pauplienė, kv. At. Nr. A1618, el.paštas jovita.paupliene@gmail.com, tel. +370 699 19914

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023-06-05 potvarkis Nr. 955-256/23; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-08 įsakymas Nr. 30-1373/23.

Planavimo tikslai: pertvarkyti žemės sklypus juos sujungiant ir (ar) padalijant, pakeisti ir nustatyti žemės sklypų naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės

| | | | | | |
|------------|---|------------------|--|---|--------------------------|
| Atest. Nr. | Rengėjas: el.p.: jovita.paupliene@gmail.com tel.: +370 699 19914 | | | Pavadinimas: APIE 23,66 HA TERITORIJOS TARP VILNIAUS MIESTO VAKARINĖS GREITO EISMO IR AVIŽIENIŲ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU | |
| A1618 | PV | Jovita Pauplienė | | AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Laida 0 |
| DP | Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius | | | Projekto žymuo TPD-2023-01 | Lapas Lapų 1 31 |

teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Vadovautis apie 213 ha Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos detaliojo plano konceptualiaja dalimi, detalizuoti nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti bendro naudojimo teritorijas, inžinerinės infrastruktūros sklypus, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Detaliojo plano lygmuo: Vietovės lygmuo.

Detaliojo plano rūšis: Kompleksinis.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 3) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 4) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 5) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284979;
- 2) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2023-10-31 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299953;
- 3) Aplinkos apsaugos agentūros 2023-07-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285681;
- 4) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-07-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG287005;
- 5) Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-07-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG287419;
- 6) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-07-14 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285558;
- 7) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-07-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285913;
- 8) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-01-29 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG313410;
- 9) AB Vilniaus šilumos tinklai 2023-11-07 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG300612;
- 10) UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-03-06 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG318746;
- 11) Telia Lietuva, AB 2023-07-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG286410;
- 12) UAB „Skaidula“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285863;
- 13) UAB „Grinda“ 2023-07-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285343;
- 14) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-07-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285187;
- 15) Valstybinė miškų tarnyba 2023-12-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG307613;
- 16) Lietuvos kariuomenė 2025-02-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30474752.

Detaliojo plano topografinis pagrindas: Detalusis planas rengiamas ant 2024 m. parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M1:500). Koordinacių sistema LKS–94. Aukščių sistema-Baltijos.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais LR teisės aktais (su vėlesniais jų pakeitimais):

- 1) LR Teritorijų planavimo įstatymu (su vėlesniais pakeitimais);

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 2 | 31 |

- 2) LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 3) LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 4) LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 5) LR Želdynų įstatymu (su vėlesniais pakeitimais);
- 6) LR 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“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 7) LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 8) LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (su vėlesniais pakeitimais);
- 9) LR Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 10) LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 11) LR Elektros energetikos įstatymas (su vėlesniais pakeitimais);
- 12) LR Elektroninių ryšių įstatymu (su vėlesniais pakeitimais);
- 13) LR Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011 m. spalio 14 d. įsakymu Nr. 1V-978 „Dėl elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 14) Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 15) LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 16) LR Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 17) LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 18) LR Žemės įstatymu (su vėlesniais pakeitimais);
- 19) LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 20) LR Energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 21) LR Sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 22) LR Sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“ patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 3 | 31 |

- 23) LR Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 24) LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 KHZ – 300 GHZ radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
- 25) Kitais aktualiais dokumentais reglamentuojančiais teritorijų planavimo dokumentų rengimo tvarką nurodytais planavimo sąlygose.

2. SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-23-534.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje, 2024-04-11 dokumento Nr. REG319325

2.1. Detaliojo plano sprendinių atitikimas Bendrajam planui

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į **intensyviai naudojamų želdynų zoną** (teritorijos PAV-3-4, PAV-6-2), **specializuotų kompleksų teritoriją** (teritorija PAV-3-3), **vidutinio užstatymo intensyvumo zoną** (teritorija PAV-1-4), **mažo užstatymo intensyvumo zoną** (teritorija PAV-7-1), **intensyvaus užstatymo zoną** (teritorijos PAV-3-5, PAV-6-1, PAV-6-3, PAV-6-4), **paslaugų zoną** (teritorijos PAV-6-5, PAV-7-2). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis bei naudojimo būdus. Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalioju planu, išnagrinėjus teritoriją didesniame mastelyje, atsižvelgus į esamų žemės sklypų ribas, reljefą, gamtinius ir urbanistinius elementus, ir vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento I skyriaus Trečio skirsnio „Teritorijos naudojimo reikalavimų tikslinimas nekeičiant BP sprendinių“ 12 p. „BP pažymėtos funkcinų zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinų zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas <...>“, Detaliojo plano koregavimu nėra keičiami Bendrojo plano sprendiniai, o nekeičiant Bendrojo plano sprendinių konkretizuojami Bendrojo plano funkcinų zonų **PAV-3-3, PAV-3-4, PAV-6-1, PAV-6-2, PAV-6-3, PAV-6-4** sprendiniai:

- funkcinės zonos PAV-3-3 ribos žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0170:0230, padidinant socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų ploto: perskirstant funkcinė zonos PAV-3-4 ribas, 6264 kv. m ploto žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0170:0230, padidinamos funkcinės zonos PAV-3-3 ribos (460 kv. m.) visuomeninės paskirties objektų teritorijų sklypo ribos ir **nemažinant** želdynams skirtų teritorijų ploto: perskirstomas f-nės zonos PAV-3-4, 460 kv.m. plotas žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0170:0230.

- konkretizuojamos funkcinų zonų PAV-6-1, PAV-6-2 ir PAV-6-3 ribos žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0170:0230 ir žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0170:1129 (detalioju planu projektuojami žemės sklypai Nr. 4, 8, 9, 10), **nemažinant** želdynams skirtų teritorijų ploto: vietoj 3600 kv. m. ploto funkcinės zonos PAV-6-1 nustatoma tokio paties ploto funkcinė zona PAV-6-2 (detaliojo plano sklypas Nr. 4), vietoj 193 kv. m. ir 240 kv. m. ploto funkcinės zonos PAV-6-2 nustatoma tokio paties ploto funkcinė zona PAV-6-1 (detaliojo plano sklypai Nr. 9 ir 25), vietoj 66 kv. m, 1152 kv. m ir 1555 kv. m ploto funkcinės zonos PAV-6-3 nustatoma tokio paties ploto funkcinė zona PAV-6-2 (detaliojo plano sklypai Nr. 4, 10 ir 27), vietoj 2313 kv. m. ir 2601 kv. m. funkcinės zonos PAV-6-2 nustatoma tokio paties ploto funkcinė zona PAV-6-3, funkcinės zonos **PAV-6-2** plotas lieka nepasikeitęs.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 4 | 31 |

**APIE 23,66 HA TERITORIJOS TARP VILNIAUS MIESTO VAKARINĖS GREITO EISMO IR AVIŽIENIŲ GATVIŲ
DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

| | |
|--|---|
| | |
| <p>Bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje pavaizduotos funkcinės zonos</p> | <p>Detalioju planu konkretizuoti bendrojo plano funkcinų zonų PAV-3-3, PAV-3-4, PAV-6-1, PAV-6-2, PAV-6-3, PAV-6-4 sprendiniai</p> |

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano Intensyviai naudojamų želdynų funkcinų zonų, kurių dalis patenka į planuojamas teritorijos ribas, analizė:

| Nr. | Funkcinės zonos numeris | Esamas funkcinės zonos plotas | Atimamas zonos plotas | Pridedamas funkcinės zonos plotas | Sklypas/sklypo dalis, kurioje pridedamas funkcinės zonos plotas |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | PAV-3-4 | 24407 kv.m. | 460 kv.m. | 460 kv.m. | Projektuojamss sklypas Nr. 3 (esamo žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0170:0230 ribose) |
| Iš viso zonoje PAV-3-4: | | | 460 kv.m. | 460 kv.m. | |
| 2 | PAV-6-2 | 18688 kv.m. | 2313 kv.m. | 366 kv.m. | Projektuojamas sklypas Nr. 10 (esamų žemės sklypų kadastro Nr. 0101/0170:0230, 0101/0170:1129 ribose) |
| | | | 2601 kv.m. | 1152 kv.m. | |
| | | | 193 kv.m. | 3600 kv.m. | Projektuojamas sklypas Nr. 9 (esamų žemės sklypų kadastro Nr. 0101/0170:0230, 0101/0170:1129 ribose) |
| | | 1877 kv.m. | 1499 kv.m. | 382 kv.m. | Projektuojamas sklypas Nr. 16 (esamų žemės sklypų kadastro Nr. 0101/0170:00090, 0101/0170:0085 ribose) |

**APIE 23,66 HA TERITORIJOS TARP VILNIAUS MIESTO VAKARINĖS GREITO EISMO IR AVIŽIENIŲ GATVIŲ
DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

| | | | | | |
|-------------------------|--|--|-------------------------|---------------------|---|
| | | | 245 kv.m. 1723 kv.m. | - | Projektuojami sklypai susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms Nr. 25 ir 27 (esamų žemės sklypų kadastro Nr. 0101/0170:0230, 0101/0170:1129 ribose) |
| Iš viso zonoje PAV-6-2: | | | 6 984 kv.m. | 6 999 kv. m. | |

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano Specializuotų kompleksų funkcinės zonų, kurios dalis patenka į planuojamas teritorijos ribas, analizė:

| Nr. | Funkcinės zonos numeris | Esamas funkcinės zonos plotas | Atimamas zonos plotas | Pridedamas funkcinės zonos plotas | Sklypas/sklypo dalis, kurioje pridedamas funkcinės zonos plotas |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | PAV-3-3 | 6264 kv.m. | - | 460 kv.m. | Projektuojamas sklypas Nr. 3 (esamų žemės sklypų kadastro Nr. 0101/0170:0230 ribose) |
| Iš viso zonoje PAV-3-3: | | | | 460 kv.m. | |

2.2. Urbanistinė analizė ir sprendiniai

Įvertintos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284979, detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija

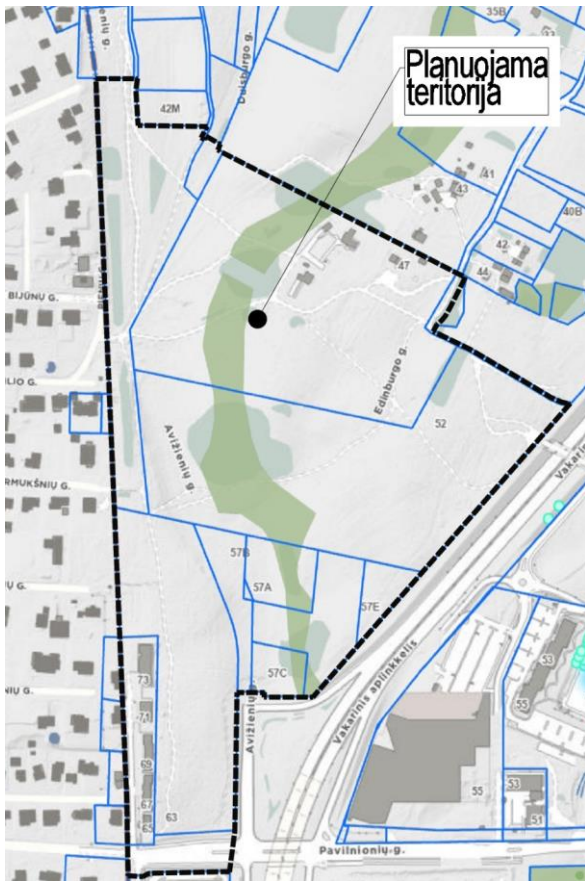
Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė (žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai). Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos centrinėje dalyje. Planuojama teritorija pietrytine kryptimi ribojasi su A kategorijos Vakariniu aplinkkeliu, pietų kryptimi – su C kategorijos Pavilnionių g. raudonosiomis linijomis, apimant jas, vakarų kryptimi – su Vilniaus rajono savivaldybės riba bei C kategorijos Avižienių g. raudonosiomis linijomis, apimant jas, šiaurės kryptimi – su kitais privačiais žemės sklypais, kuriems rengiamas teritorijų planavimo dokumentas – detalusis planas. Planuojama teritorija atitinka Kvartalo apibrėžimą. Planuojamą teritoriją sudaro 13 kadastrinių žemės sklypų, kurių adresai yra Edinburgo g. 47 (kadastro Nr. 0101/0170:230), Edinburgo g. 52 (kadastro Nr. 0101/0170:1129), Pavilnionių g. 65 (kadastro Nr. 0101/0170:943), Pavilnionių g. 57A (kadastro Nr. 0101/0170:408), Pavilnionių g. 57B (kadastro Nr. 0101/0170:2716), Pavilnionių g. 57C (kadastro Nr. 0101/0170:85), Pavilnionių g. 57E (kadastro Nr. 0101/0170:104), Pavilnionių g. 63 (kadastro Nr. 0101/0170:2638) ir sklypai (kadastro Nr. 0101/0170:1115, Nr. 0101/0170:90), Nr. 0101/0170:593, Nr.0101/0170:2714, Nr. 0101/0170:226) (toliau – Planuojama teritorija). 5 iš Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų yra žemės ūkio paskirties, kiti – kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdų.

2) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją

Esamos būklės vertinimo etape atlikta planuojamos teritorijos esamų medžių taksacija. Želdinių vertinimas (inventorizacija) žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai. Iš viso įvertinti 959 medžiai. Dalis medžių patenka į planuojamų sklypų statybos zonų ribas. Sklypuose esančių medžių kirtimas/persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis LR Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021-12-24). Saugotinių ir nesaugotinių želdynų taksacijos lentelė ir augančių želdinių schemos planuojamoje teritorijoje pateiktos Esamo būklės skiltyje.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023 m. birželio 7 d. sprendimu Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotiniais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotiniais paskelbtiems želdiniams nustatymo“ detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje tokių želdinių nėra.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 6 | 31 |



Ištrauka iš https://maps.vilnius.lt/zaliasis_vilnius#layers

Pagal rengiamą Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius nelaidžių dangų maksimalus plotas planuojamoje teritorijoje skirtingai gali būti nuo 40 proc. iki 50 proc. sklypo ploto. Viršijant rodiklį turi būti taikomos kompensacinės priemonės, kurios suderinamos su Vilniaus miesto savivaldybės administracija (pvz. panaudojant „korio“ dangą, surinktą paviršinio lietaus vandenį panaudoti teritorijos priežiūrai (želdynų laistymui) ir t.t.).

3) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse

Esamos būklės vertinimo etape atlikta planuojamos teritorijos eismo studija (žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai). Planuojama teritorija yra Vilniaus m. šiaurinėje dalyje, Pašilaičių seniūnijoje, tarp Vakarinio aplinkkelio ir Avišienių gatvių, kur pėsčiųjų, dviratininkų, gatvių tinklas nėra pilnai suformuotas. Vystoma teritorija planuojama taip, kad sklandžiai prisijungtų prie aplink esančios infrastruktūros ir darnus sklandus judėjimas būtų galimas pėsčiomis, viešuoju transportu, dviračiu ir automobiliu. Teritorijoje planuojama mokykla, kuriama sporto infrastruktūra, kuri taps žmonių traukos centru, į kurį ir iš kurio planuojami darnūs judėjimo sprendiniai - galimybė atvykti dviračiu ar viešuoju transportu.

Sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus m. teritorijos Bendrojo plano sprendiniais. Teritorijoje yra numatomos komercinės, gyvenamosios, visuomeninės, želdynų teritorijos. Kartu su planuojamomis teritorijomis formuojamas ir naujų gatvių tinklas: numatoma įrengti C kategorijos Avišienių gatvę ir D kategorijos Duisburgo, Edinburgo, Girulių gatves bei gatves kurioms dar nesuteikti pavadinimai (sąlyginai rengiamame detalijame plane pažymėtos Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3).

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 7 | 31 |

Detaliojo plano sprendiniais numatyti funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis bei vidinėmis kvartalo gatvėmis; parengti susisiekimo dalies sprendiniai, nustatytos gatvių raudonosios linijos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus – gatvių koridoriuose telpa visi reikalingi gatvės elementai su želdinių juosta; gatvių skersiniai pjūviai – rekomendaciniai; susisiekimo dalies sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto dalyje Nr. 2.6. Susisiekimas, grafiškai atvaizduoti Eismo organizavimo plane (žr. prieduose).

Visi teikiami susisiekimo sprendiniai už planuojamo teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio. Priimama eismo organizacijam sankryžų tipai ir geometriniai parametrai, kitos techninės saugaus eismo priemonės ar eismo reguliavimo būdas detaliojo plano planuojamos teritorijos sprendiniuose taip pat yra rekomendacinio pobūdžio ir galutinai nustatomi rengiant techninius projektus fiksuotų gatvių raudonųjų liijų ribose.

4) 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;

Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojama teritorija šiuo metu yra menkai urbanizuota, jos pietvakarinėje dalyje yra pastatyti keli 2-4 aukštų daugiabučiai, šiaurinėje dalyje – keli 1-2 aukštų pastatai. Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje, rytų kryptimi vyrauja naujos statybos daugiabučiai pastatai, vakarų kryptimi – individualių gyvenamųjų pastatų kvartalai, o greta Vakarinio aplinkkelio ir Pavilnionių g. vystomi prekybos centrų pastatai. Šiaurės kryptimi besiribojanti teritorija yra taip pat menkai urbanizuota su keliais 1-2 aukštų pastatais. Šia gretimybėse esančia tipologija remiamasi siekiant suformuoti naują užstatymą. Planuojami 3-4 aukštų aukščio daugiabučiai gyvenamieji pastatai vakarinėje ir dalyje šiaurinės teritorijos, link vakarinės pusės aukštesni 5 aukštų aukščio komerciniai pastatai. Centrinėje teritorijos dalyje numatyta visuomeninės (sporto) paskirties.

Planuojamos teritorijos aplinkinėse teritorijose dominuoja sodybinis užstatymas, bet pasitaiko vienbučio blokuoto užstatymo tipas ir keletas laisvo planavimo užstatymo atvejų (pietinėje ir pietvakarinėje dalyje). Šiaurinė vietovės dalis kol kas nėra pilnai urbanizuota, tačiau įvertinus planuojamų gyvenamųjų kvartalų (Edinburgo g.) užstatymo struktūrą, galima teigti, kad ateityje didžioji dalis jos bus užstatoma taikant laisvo planavimo tipą (pastatai atitraukiami nuo sklypo ribų, paliekant erdvės tarpo gatvė koridoriaus ir užstatymo linijos, statoma pagal laisvai pasirinktą kompoziciją ir pan.), tačiau tuo pačiu neatsisakant dalies perimetriniams užstatymui artimų principų (kvartalo perimetre, prie jį ribojančios gatvės koridoriaus numatomi pastatai projektuojami laikantis vieningos užstatymo linijos, atskirų pastatų grupės formuoja iš dalies uždaras kiemo erdves). Arčiausiai Pavilnionių gatvės esančioje vietovės dalyje jau dabar sklype (Vakarinė g. 2) pagal laisvo planavimo principus pastatytas prekybos centras. Tad akivaizdu, kad perimetrinis užstatymo tipas, įvertinant ir periferinę vietovės padėtį Vilniaus m sav. teritorijos atžvilgiu, niekada netaps dominuojančiu vietovėje.

Šios planuojamos urbanistinės raidos tendencijos ir perspektyvos rodo, kad ir planuojamos teritorijos sklypą Nr. 10 tikslinga vystyti taikant laisvo planavimo užstatymo tipą. Šis tipas sudaro prielaidas papildyti gatvių tinklą kokybiškomis viešosiomis arba pusiaus viešosiomis reprezentacinėmis erdvėmis, atitraukus užstatymą nuo gatvės raudonųjų linijų kurti įvairesnį ir kokybiškesnį gatvių charakterį, išplėsti viešųjų erdvių tinklą vietos bendruomenės rekreaciniams ir socialiniams poreikiams pritaikytais plotais.

Užstatymo tipai nustatomi vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 punktu, kad rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesniai nei kvartalo teritorijai, remiantis urbanistinio konteksto analize, galima nustatyti ir kitokį užstatymo tipą nei nurodytas Bendrojo plano funkcinės zonos reglamente yra atlikta planuojamos teritorijos urbanistinio konteksto analizė, išdėstyta detaliojo plano Priede Nr. 1.

Planuojamuose sklypuose Nr. 3, 7, 10 užstatymo tipas I_p - laisvo planavimo užstatymas.

Kituose sklypuose numatomas prioritetas pr – perimetrinis ir galimas I_p – laisvo planavimo.

5) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;

Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai, siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos pateikiami projekto prieduose. Nagrinėjamoje teritorijoje, integruotoje į gamtinę aplinką, siekiama suformuoti kuo daugiau viešųjų erdvių, įrengiant pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą, besijungiančią su gretimomis teritorijomis, ramaus ir aktyvaus poilsio zonas. Privačios erdvės formuojamos planuojamų kvartalų

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 9 | 31 |

vidinėse erdvėse, formuojant atskirus kiemus, užpildytus želdiniais, pėsčiųjų takais, vaikų žaidimo aištelėmis, poilsio aikštelėmis.

Sklypas Nr. 3 skiriamas mokslo paskirties pastato statybai. Sklypas Nr. 10 atviro tipo stadiono statybai. Sanitarinės apsaugos zonos neplanuojamos.

6) rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametru, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai;

Planuojamų naujų teritorijų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamomis gatvėmis - viešojo judėjimo erdvėmis kvartalo viduje, kurių elementai bus projektuojami techninio projekto etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais užtikrinant gyvybingą gatvių erdvių papildymą želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams.

7) nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir paqalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį;

Planuojamas sklypas aprūpinamas reikalinga inžinerine infrastruktūra, sprendiniai parengti ir pateikiami projekto inžinerinės infrastruktūros dalyje.

8) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus;

Planuojamoje teritorijoje yra numatomos komercinės, visuomeninės, gyvenamosios, bendro naudojimo, želdynų teritorijos. Kartu su planuojamomis teritorijomis formuojamas ir naujų gatvių tinklas: numatoma įrengti C kategorijos Avižienių gatvę ir D kategorijos Duisburgo, Edinburgo, Girulių gatves bei gatves kurioms dar nesuteikti pavadinimai (sąlyginai rengiamame detalajame plane pažymėtos Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3).

Gatvių ir privažiavimo kelių plotis prie naujai formuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

9) eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo 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“;

Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis 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“ .

10) žemės sklypų dalis arba teritorijas, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, formuoti atskirais susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypais, numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei paramos būdu;

Žemės sklypų dalis, kurių kad. Nr. 0101/0170:1115, 0101/0170:0226, 0101/0170:0230, 0101/0170:1129, 0101/0170:9857, 0101/0170:3121, 0101/0170:7934 ir sklypus, kurių kad. Nr. 0101/0170:2714, 0101/0170:0539 patenkančias į gatvių raudonąsias linijas perleisti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Detaliojo plano sprendiniais esamų sklypų plotų dalys ir sklypai yra priskiriamos prie C kategorijos Avižienių gatvės, D kategorijos Duisburgo, Edinburgo, Girulių gatves bei gatvėms kurioms dar nesuteikti pavadinimai (sąlyginai rengiamame detalajame plane pažymėtos Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3).

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 10 | 31 |

11) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

12) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

13) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

14) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;

Detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

15) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklypuose nuo 40% iki 50%. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

2.3. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Vadovaujantis LR galiojančiais įstatymais, patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, planavimo normomis, planavimo darbų programa, išduotomis planavimo sąlygomis ir kitais LR teisės aktais, parengtas „Apie 23,66 ha teritorijos tarp Vilniaus miesto vakarinės greito eismo ir Avižienių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“, kuriame numatyti pagrindiniai sprendiniai (žr. „Pagrindinis brėžinys“ ir Reglamentų lentelę).

Apie 23.66 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybės, Pašilaičių seniūnijos centrinėje dalyje. Planuojamą teritoriją sudaro 13 kadastrinių žemės sklypų, kurių adresai yra Edinburgo g. 47 (kadastro Nr. 0101/0170:230), Edinburgo g. 52 (kadastro Nr. 0101/0170:1129), Pavilnionių g. 65 (kadastro Nr. 0101/0170:943), Pavilnionių g. 57A (kadastro Nr. 0101/0170:408), Pavilnionių g. 57B (kadastro Nr. 0101/0170:2716), Pavilnionių g. 57C (kadastro Nr. 0101/0170:85), Pavilnionių g. 57E (kadastro Nr. 0101/0170:104), Pavilnionių g. 63 (kadastro Nr. 0101/0170:2638) ir sklypai (kadastro Nr. 0101/0170:1115, Nr. 0101/0170:90), Nr. 0101/0170:593, Nr.0101/0170:2714, Nr. 0101/0170:226) (**toliau – Planuojama teritorija**). Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, bei vadovaujantis Apie 213 ha Gineitiškių ir Pavilnionių teritorijos detaliojo plano konceptualiąja dalimi, Planuojamoje teritorijoje esami sklypai sujungiami, padalijami, suformuotiems sklypams nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdai, pagrindiniai ir papildomi reglamentai, formuojami kiti sprendiniai.

Planuojamoje teritorijoje C kategorijos Avižienių gatvei, D kategorijos Duisburgo, Edinburgo gatvėms, bei naujai planuojamoms D kategorijos gatvėms, pažymėtoms numeriais 1, 2, 3 formuojami kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties (KT) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (I2) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. **23, 24, 25, 27, 29, 30, 31** kurie, išskyrus laisvoje valstybinėje žemėje naujai formuojamus sklypus Nr. **26, 28, 31a** numatomi perduoti Vilniaus miesto savivaldybei su tikslu nutiesti minėtas gatves, įrengti inžinerinę infrastruktūrą.

Tarp Avižienių ir Duisburgo gatvių formuojamiems sklypams Nr. **1, 2** nustatomas gyvenamosios teritorijos tipas (GG), kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas prioritetas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2), bei galimas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdai. Sklypams nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, užstatymo intensyvumas 0.88¹². Atsižvelgiant į tai, kad sklypai patenka į Bendrojo planu pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją, jiems nustatomas 30 proc. leistinas užstatymo tankis, bei, nustatant G2 žemės naudojimo būdą, 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype, o nustatant K žemės naudojimo būdą – 10 proc. Sklypams nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 11 | 31 |

(galimas). Sklypams taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype. Įvažiavimai į sklypus planuojami iš Avižienių ir Duisburgo gatvių.

Atsižvelgiant į sklype Nr. 3 planuojamą statyti ugdymo įstaigą, sklypui nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas visuomeninės paskirties teritorijos (V) žemės naudojimo būdas. Atsižvelgiant Bendruoju planu suplanuotas funkcinės zonos, miško naudmenas, kitus veiksnius, sklypui numatoma 1 reglamentinė zona. Sklypui nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.8, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc. Šiai reglamentinei zonai taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis. Šioje reglamentinėje zonoje nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Reglamentinėje zonoje 3R1 pastatų statyba nenumatoma, planuojama inžinerinių statinių – sporto aikštelių įrengimas. Likusi dalis maksimaliai tvarkoma tik želdiniais. Įvažiavimai į sklypą planuojami iš Duisburgo g. ir planuojamos gatvės Nr.1.

Sklypui Nr. 5 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomi konkretūs daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdai. Sklypui nustatomas 4 aukštų, 16 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.32¹³, didžiausias leistinas užstatymo tankis 39 proc.

Reglamentinėse zonose Nr. 5R3(5A) ir 5R4(5B) yra esami ir Nekilnojamojo turto registre adresu Edinburgo g. 47, Vilnius, įregistruoti statiniai: gyvenamas namas, unikalus Nr. 4196-0034-5010, kurio paskirtis gyvenamoji (vieno buto pastatai) ir pagalbiniai ūkio pastatai (unikalūs Nr. 4196-0034-5021, 4196-0034-5032, 4196-0034-5043, 4196-0034-5054, 4196-0034-5065, 4196-0034-5076, 4196-0034-5087, 4196-0034-5098, 4196-0034-5100, 4196-0034-5110), kurių eksploatavimui ateityje gali būti formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, tarp esamo žemės sklypo Edinburgo g. 47 bendraturčių nustatytoje naudojimosi žemės sklypu tvarkoje nurodytoje vietoje. Tuo pačiu šių statinių teritorijos: reglamentinė zona Nr. 5R3(5A) nepatenka į gamtinio karkaso ribas, atitinkamai reglamentinė zona Nr. 5R4(5B) patenka į gamtinio karkaso teritorijos ribas.

Dėl šių priežasčių detalajame plane yra išskirtos:

- reglamentinė zona Nr. 5R3(5A), kuri nepatenka į gamtinio karkaso teritorijos ribas, kuriai gali būti ir yra nustatomas 40 proc. užstatymo tankumo rodiklis, prioritetas G1 –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdas pagal esamą statinių paskirtį ir kitas galimas G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas;
- reglamentinė zona Nr. 5R4(5B), kuri patenka į gamtinio karkaso teritorijos ribas, kuriai gali būti ir yra nustatomas 30 proc. užstatymo tankumo rodiklis, prioritetas G1 –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdas pagal esamą statinių paskirtį ir kitas galimas G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas.

Pažymėtina, kad esamų statinių eksploatacijai pagal žemės naudojimo būdą, nustatytą pagal esamų statinių paskirtį, t.y. vykdant esamų statinių eksploataciją, leidžiama tik viena statybos rūšis – esamų statinių remontas, nekeičiant statinio išorės matmenų (pagal STR1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintą LR aplinkos ministro 2002-12-05 įsakymu Nr. 622), kitos statybos rūšys neleidžiamos. Pagal Detaliojo plano sprendinius esamiems statiniams eksploatuoti suformuotų reglamentinių zonų savininkams nusprendus pakeisti vykdomos veiklos pobūdį, susijusį su esamų statinių eksploatavimu (leidžiamą pagal G1 naudojimo būdą), naudojimo būdas būtų keičiamas į numatytą pagal Bendrąjį planą G2 naudojimo būdą. Atsižvelgiant į tai, Detaliojo plano sprendiniai nustatomi, vadovaujantis Bendruoju planu, TPJ ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais.

Sklypui taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype. Sklypui nustatomas užstatymo tipas: perimetris (prioritetas) ir laisvo planavimo (galimas). Įvažiavimai į sklypą planuojami iš planuojamos gatvės Nr. 1.

Detalajame plane žemės sklype nustatomos reglamentinės zonos Nr. 5R1, 5R2, 5R3, 5R4, kuriose yra nustatomi teritorijų naudojimo reglamentai ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai).

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, gali būti rengiamas žemės sklypo Nr. 5 formavimo ir pertvarkymo projektas, kuriuo esamas žemės sklypas būtų padalinamas, vadovaujantis detalajame plane nustatytais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principais, o žemės naudojimo būdas gali būti keičiamas

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 12 | 31 |

vadovaujantis detaliojo plano reglamentinėse zonose nustatytais teritorijų naudojimo reglamentais. Rengiant formavimo ir pertvarkymo projektą į kiekvieną formuojamą žemės sklypą turi būti numatyti įvažiavimai nuo besiribojančių gatvių, esant poreikiui nustatant servitutinius privažiavimus iki naujų formuojamų žemės sklypų.

Tarp Edinburgo gatvės bei planuojamų gatvių Nr. 1 ir 3 formuojamam sklypui Nr. 6 nustatomas gyvenamosios teritorijos tipas (GG), kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas prioritetas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2), bei galimas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdai. Sklypui nustatomas 4 aukštų, 16 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.32¹³, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., bei, nustatant G2 žemės naudojimo būdą, 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype, o nustatant K žemės naudojimo būdą – 10 proc. Sklypui nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas). Sklypui taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype. Įvažiavimai į sklypą planuojami iš planuojamos gatvės Nr. 1.

Tarp planuojamų gatvių Nr. 1 ir 3 bei Vakarinio aplinkkelio formuojamam sklypui Nr. 7 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas. Sklypui nustatomas 5 aukštų, 20 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2.0, didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., bei 10 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypui nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Sklypui taikomas 50 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype. Įvažiavimai į sklypą planuojami iš planuojamos gatvės Nr. 3.

Sklypams Nr. 8, 9 nustatomas gyvenamosios teritorijos tipas (GG), kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas prioritetas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2), bei galimas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdai. Sklypams nustatomas 4 aukštų, 16 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.32¹³. Atsižvelgiant į tai, kad sklypai patenka į Bendroju planu pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją, jiems nustatomas 30 proc. leistinas užstatymo tankis, bei, nustatant G2 žemės naudojimo būdą, 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype, o nustatant K žemės naudojimo būdą – 10 proc. Sklypui Nr. 8 nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, o sklypui Nr. 9 nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas). Įvažiavimai į sklypus planuojami iš planuojamos gatvės Nr. 1, į sklypą Nr. 8 per tam tikslui formuojamą servitutą Nr. 9S2. Sklypams taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype.

Sklypui Nr. 4 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdas. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Avižienių g. per formuojamą servitutą Nr. 9S1 sklype Nr. 9.

Sklypas Nr. 10 formuojamas su tikslu jame statyti sporto paskirties pastatus ir statinius, bei kitus su šia veikla susijusius pastatus ir statinius. Sklypui nustatomas visuomeninės paskirties teritorijos (V) žemės naudojimo būdas, nustatomas 5 aukštų, 20 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.32¹³, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., bei 15 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Reglamentinėje zonoje Nr. 10R1, pastatų statyba negalima. Sklypo dalis Nr. 10R1 tvarkoma tik želdiniais. Įvažiavimai į sklypą planuojami iš planuojamų gatvių Nr. 1 ir Nr. 2. Sklypui taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype.

Sklypas Nr. 11 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdas.

Sklypui Nr. 12 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas. Sklypui nustatomas 5 aukštų, 20 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2.0, didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., bei 10 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypui nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas), bei taikomas 50 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype.

Sklypui Nr. 13 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas. Sklypui nustatomas 5 aukštų, 20 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, bei 10 proc. priklausomųjų

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 13 | 31 |

želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypas skaidomas į 3 reglamentines zonas, kurių reglamentinei zonai Nr. **13R1** nustatomas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2.0, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., reglamentinei zonai Nr. **13R2** nustatomas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2.0, didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., reglamentinei zonai Nr. **13R3** nustatomas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas užstatymo tankis 30 proc., nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas). Reglamentinėms zonoms Nr. **13R1** taikomas 50 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype, o reglamentinėms zonoms Nr. **13R2** ir **13R3** – 40 proc.

Sklypui Nr. **15** nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas. Sklypams nustatomas 5 aukštų, 20 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, bei 10 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypas skaidomas į 3 reglamentines zonas, kurių reglamentinei zonai Nr. **15R1** nustatomas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2.0, didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., reglamentinei zonai Nr. **15R2** nustatomas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas užstatymo tankis 30 proc. Sklypui nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas). Taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype.

Sklypui Nr. **16** nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas. Sklypui nustatomas 4 aukštų, 16 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.32¹³, didžiausias leistinas užstatymo tankis 30 proc., bei 10 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypui nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas), bei taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš planuojamos gatvės Nr. 2 per tam tikslui formuojamą servitutą Nr. **13S** ir Nr. **15S**.

Sklypams Nr. **14**, **32** nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdas. Įvažiavimas į sklypą Nr. 14 planuojamas iš planuojamos gatvės Nr. 2., į sklypą Nr. 32 per tam tikslui formuojamą servitutą Nr. **13S** ir Nr. **15S**.

Sklypams Nr. **17**, **18** nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas konkretus daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) žemės naudojimo būdas. Sklypams nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.4, didžiausias leistinas užstatymo tankis sklype Nr. **17** - 39 proc., sklype Nr. **18** - 35 proc. bei, nustatant G2 žemės naudojimo būdą, 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype, Sklypo Nr. **17** daliai, patenkančiai į Bendruoju planu pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją, formuojama reglamentinė zona Nr. **17R2**, kurioje pastatų statyba neplanuojama. Sklypo Nr. **18** daliai, patenkančiai į Bendruoju planu pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją, formuojama reglamentinė zona Nr. **18R2**, kurioje didžiausias leistinas užstatymo tankis mažinamas iki 30 proc. Sklypams nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas). Sklypams taikomas 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype. Įvažiavimai į sklypus planuojami iš Avižienių gatvės. Sklypuose nustatomi servitutai Nr. **17S** ir **18S**, skirti inžinerinės infrastruktūros tinklų, klojimui, aptarnavimui ir naudojimui.

Sklypui Nr. **21** nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), išskiriant atskiras reglamentines zonas žemės sklype pagal atskirus žemės sklypo naudojimo būdus: daugiabučių gyvenamųjų ir bendrabučių teritorijų (G2) – **21R1**, **21R2**, **21R3** ir komercinės paskirties objektų teritorijų (K) – **21R4**, **21R5**. Sklypui nustatomas 5 aukštų, 17.5 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.5. Sklypo daliai nustatant K žemės naudojimo būdą, taikomas 80 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, bei 10 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypo daliai nustatant G2 žemės naudojimo būdą, taikomas 40 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, bei 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypo dalims, patenkančioms į Bendruoju planu pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją (**21R2** ir **21R3**) 10 proc. mažinama leistinas užstatymo tankis. Sklypo dalyje **21R5** didžiausias leistinas užstatymo tankis mažinamas iki 50 proc. ir nustatomas 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis. Įvažiavimai į sklypą planuojami iš Avižienių gatvės. Sklypui nustatomas užstatymo tipas: perimetrinis (prioritetinis) ir laisvo planavimo (galimas). Sklype nustatomas servitutas Nr. **21S1**, skirtas inžinerinės infrastruktūros tinklų, klojimui, aptarnavimui ir naudojimui. Sklype nustatomas Kelio

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 14 | 31 |

servitutas Nr. **21S2**, skirtas važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Sklypui taikomas 50 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype.

Sklypui Nr. **22** nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) žemės naudojimo būdas. Sklypui nustatomas 4 aukštų, 16 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2.0, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., bei 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Sklypo daliai, patenkančiai į Bendroju planu pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją, formuojama reglamentinė zona Nr. **22R2**, kurioje didžiausias leistinas užstatymo tankis mažinamas iki 30 proc. Sklypui nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Įvažiavimas į sklypą esamas iš Pavilnionių gatvės. Sklypui taikomas 50 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype.

Žemės sklypams, kuriuose vykdant plėtrą, nelaidžios dangos viršys sklypams nustatytą didžiausią nelaidžių dangų kiekį sklype, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis).

Techninio projekto rengimo metu privalu užtikrinti saugius atstumus nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos radiotechninio objektų nėra, Planuojamoje teritorijoje radiotechniniai objektai neplanuojami, todėl neigiamas poveikis nuo radiotechninių objektų nenumatomas. Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą. Detalioju planu formuojamus sklypus numatoma pajungti prie centralizuotų miesto inžinerinės infrastruktūros tinklų, planuojamose gatvėse numatomas gatvių apšvietimas.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai planuojamiems žemės sklypams tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Planuojamiems sklypams taikomos žemės naudojimo sąlygos: vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos; šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje esami medžiai pažymėti ir sunumeruoti Esamos būklės brėžinyje ir aprašyti Esamos būklės brėžinio priede „Esama būklė – Medžių taksacijos žiniaraštis“. Bendroju planu pažymėta žalioji struktūra Planuojamoje teritorijoje įgyvendinama atskirais žemės sklypais ar sklypuose formuojamų priklausomųjų želdynų padėtimi.

Planuojamoje teritorijoje formuojami gatvių inžinerinės infrastruktūros koridoriai, jose planuojami pėsčiųjų takai, o Avižienių g. planuojamas dviračių takas. Avižienių g., planuojamose gatvėse Nr. 1 ir Nr. 2 planuojamas viešojo maršrutinio transporto maršrutas.

Vietos atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei turi būti įrengiamos planuojamuose sklypuose ar sklypų grupėse pagal sklypų savininkų bendrą rašytinį susitarimą. Atliekų surinkimo aikštelės (rūšiuojant) turi būti įrengiamos atsižvelgiant į esamų, rekonstruojamų ir projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis. Konkreti atliekų surinkimo aikštelės vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

Planuojamos teritorijos dalyje Bendroju planu identifikuoti geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – sausaslėniai, kuriems taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas:

- neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;
- esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos;
- analizuojamoje sausaslėnių teritorijoje upelio nėra – planuojamai teritorijai negalioja užstatymo apribojimas, taikomas prie upelio kranto linijos.

Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „*Gamtinio karkaso nuostatų*“ 11 p. reikalavimais, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 15 | 31 |

sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Įgyvendinant Nuostatų 11 p. reikalavimus, Detaliojo plano sprendiniais planuojamiems sklypams nustatomas užstatymo tankis - $\leq 30\%$ sklypo ploto.

2.3.1. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

1. Pagrindinis brėžinys turi būti skaitomas kartu su aiškinamuoju raštu, kuris yra neatsiejama šio detaliojo plano dalis.
2. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
3. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto metu teisės aktų nustatyta tvarka, išlaikant saugius atstumus nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių, įvažiavimų į požemines automobilių saugyklas iki aplinkinių esamų ir projektuojamų pastatų.
4. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
5. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338.
6. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Projektuojant užtvartas, stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
7. Esant pastatų aukščiui didesniam nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščiui. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus, tuo atveju privalu gauti kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
8. Sklypuose, kuriose nustatyti perimetrinis ir laisvo planavimo užstatymo tipai, nustatyti atsižvelgiant į BP aiškinamojo rašto 6 punkto taikymu, remiantis atlikta urbanistine analize. Užstatymo tipas taikomas sekancia tvarka: pagrindinis perimetrinis užstatymo tipas nustatomas palei gatvių raudonąsias linijas, taip formuojant kvartalų uždaras ar iš dalies uždaras erdves, laisvo planavimo užstatymo tipas nustatomas formuojamo kvartalo viduje planuojamam užstatymui.
9. Žemės sklypus ir (ar) jų dalis, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.
10. Statybos zonoje, esančioje ant inžinerinės infrastruktūros ir patenkančioje į jos apsaugos zoną, turi būti užtikrintas inžinerinės infrastruktūros išsaugojimas arba inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančios įmonės išduotos techninės sąlygos dėl tinklų išjėlimo prieš užstatant teritoriją.
11. Perspektyvinės inžinerinės infrastruktūros trasos, pasijungimai, apsaugos zonos, turi būti tikslinamos techninio projekto metu vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (su vėlesniais pakeitimais) numatytais reikalavimais ir išskeltomis projektavimo sąlygomis. Esant poreikiui techniniu projektu nustatomi/tikslinami servitutai infrastruktūros įrengimui ir eksploatacijai. Rengiant inžinerinės infrastruktūros vystymo techninius projektus, juose parinkti tokie sprendiniai, kurie užtikrintų apželdinimo (medžiais ir krūmais) galimybes.
12. Prioritetiniai žemės naudojimo būdai gali būti keičiami į galimus žemės naudojimo būdus vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 2 priedo 5 p. „kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 16 | 31 |

- informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.
13. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių šalinimas ar persodinimas galimas rengiant techninį projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą.
 14. Visuomeninio naudojimo būdo sklypas Nr. 3 ir atskirojo želdyno sklypas Nr. 11 statybos projekto stadijoje turi būti projektuojami vieningai, užtikrinant funkcionalią bei tvarią planuojamos mokyklos teritorijos (neapsiribojant formalia jos riba) ir viešosios erdvės sąveiką.
 15. Statybos projekto etape projektuojant daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypo Nr. 5 teritoriją, atsižvelgti į vakarinėje pusėje suplanuotą viešąją erdvę/žaliąją jungtį (sklypas Nr. 11) ir numatyti funkcinius bei erdvinius ryšius su ja, prioritetą teikiant pėsčiųjų judėjimui ir želdiniams.
 16. Detaliajame plane suplanuoti žemės sklypai, reikalingi Vilniaus miesto savivaldybės gatvių atkarpoms įrengti ir eksploatuoti, formuojami padalinimo ir sujungimo būdu. Pirmiausia esami žemės sklypai padalinami, atskyrus nuo jų gatvių atkarpų įrengimui ir eksploatavimui reikalingas jų dalis, suformavus jas atskirais žemės sklypais. Kai šie žemės sklypai teisės aktų nustatyta tvarka perduodami Vilniaus miesto savivaldybei, jie sujungiami į vientisus žemės sklypus gatvių atkarpų įrengimui ir eksploatavimui. Jei šie žemės sklypai priklauso skirtingiems savininkams, iki jų perdavimo savivaldybei jie gali būti sujungiami į vientisus žemės sklypus tik pagal Žemės įstatymo 29 str. 3 d. nustatytą tvarką, sudarant notariškai tvirtinamas sutartis.

2.3.2. Žemės naudojimo būdų privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai.

Teritorijos užstatymas formuojamas šio detaliojo plano sprendiniais. Reglamentai nustatomi remiantis esamos būklės vertinimu (teisės aktai, taikomi reikalavimai, bendrojo plano reglamentai). Planuojamų sklypų tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai pateikti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Teritorijos tipas nurodytas tiek spalva, tiek indeksu. Konkretus sklypo naudojimo būdas nurodytas tiek spalva, tiek ir raide.

Reglamente nurodytas maksimalios leidžiamos pastatų aukštų skaičiaus, maksimalaus užstatymo tankio (procentais) (sklypo statinių užstatymo ploto santykis su sklypo plotu), maksimalaus užstatymo intensyvumo, išreikšto bendrojo ploto tankiu (visų sklypo statinių suminio bendrojo ploto santykis su sklypo plotu) reikšmės. Užstatymo ribos nurodo liniją, kurios statiniai negali peržengti.

Detaliajame plane numatyta įvažiavimo/išvažiavimo į sklypą pozicija - sklypo pusė, iš kurios numatoma įvažiuoti (šiaurė/pietūs/rytai/vakarai), konkreti įvažiavimo vieta, sklypo kraštinės atžvilgiu tikslinama rengiant statybos projektą konkrečiam statiniui sklype.

2.3.3. Reikalavimai kraštovaizdžio ir želdynų tvarkymui:

1. Saugomas, neužgožiamas, neardomas ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžiamas susiformavęs kraštovaizdis – reljefas, želdynai ir želdiniai. Numatant saugomų medžių kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas (kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma);

2. Sklypuose esančių medžių kirtimas/persodinimas galima techninio projekto stadijoje įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis LR vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želiniams, patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021-12-24). Būtina išlaikyti priklausomųjų želdynų normą, patvirtintą LR Aplinkos ministro 2017-05-26 d. įsakymu Nr. D1-453.

3. Teritorijos daliai, patenkančios į gamtinio karkaso teritorijas, taikomas 30% užstatymo tankumas (LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymas Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“). Planuojama bendro naudojimo erdvių ir želdynų teritorija, planuojama šiaurės-pietų kryptimi, atliks rajoninės reikšmės migracijos koridoriaus funkcijas ir turės teigiamos įtakos ne tik planuojamos teritorijos ekologiškai bei aplinkos kokybės būklei, bet ir visai Vilniaus miesto gamtinio karkaso struktūrai. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, planuojama gamtinio karkaso teritorija (rajoninės reikšmės migracijos koridorius), pagal jos ir gretimų teritorijų erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, gali būti priskiriama pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoms (mieste esanti mažai miškinga (apie 2 %) teritorija,

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 17 | 31 |

sukultūrintoje aplinkoje, didžiąja dalimi praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą ir (arba) vertingiausias gamtinius elementus, iš dalies galinčios atlikti ekologinio kompensavimo funkcijas).

Vadovaujantis 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų želdynų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (galiojanti redakcija nuo 2023-05-12) nustatytos priklausomųjų želdynų normos pagal žemės naudojimo būdą (mažiausiais želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijoje, proc.), todėl teritorijos daliai, patenkančio į gamtinio karkaso teritorijas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, vadovaujantis normomis, yra didinamos.

4. Teritorijos dalyse, sutampančiose su Vilniaus mieste bendrajame plane nustatytais gamtinio karkaso elementais ir teritorijos šalių jų, galioja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano IV skyriuje išvardinti reglamentai.

Teritorijose, patenkančiose į gamtinio karkaso reglamentų ribojimo zonas, kuriose statyba negalima, pasikeitus aukščiau nurodytames bendrojo plano reglamentams, užstatymo rodikliai gali būti keičiami atliekant detaliojo plano korektūrą.

2.4. Aplinkosauga

Rengiant detalųjį planą, vadovautasi Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastro, Žemės registro duomenimis.

Planuojamoje teritorijoje esantiems gamtinio karkaso elementams taikomos Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“. Vadovaujantis gamtinio karkaso teritorijų apsaugos, naudojimo ir tvarkymo reikalavimais, planuojamoje teritorijoje sprendiniais numatoma palaikyti ir nepažeisti ekosistemų stabilumą ir skatinti atkūrimą, palaikyti ir didinti kraštovaizdžio ir biologinę įvairovę. Detaliojo plano sprendiniais numatoma išilgai teritoriją besidriekianti želdinių juosta.

Planuojamuose sklypuose, patenkančiose į gamtinio karkaso struktūrinės dalis, pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ taikomi patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (toliau – Nuostatai) reikalavimai:

9 p., *Europinės, nacionalinės, regioninės reikšmės gamtinio karkaso teritorijose esančių valstybinės ir vietinės reikšmės kelių tiesimo ir rekonstravimo projektuose turi būti numatytas ne miško žemėje esančių kelių ruožų apželdinimas medžių ir/ar krūmų juostomis.*

10 p. *<...> keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai;*

11 p., *Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.*

Gamtinio karkaso nuostatai nepažeidžiami.

Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų ne mažiau kaip 25 %, nuo viso suformuoto žemės sklypo.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 18 | 31 |

Numatant sklypams daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (G2) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų ne mažiau kaip 30 %, nuo viso suformuoto žemės sklypo ploto.

Numatant sklypams visuomeninės paskirties (V) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomieji želdynai sudarytų ne mažiau kaip 40 proc. suformuotuose sklypuose, skirtuose bendro lavinimo mokykloms, ir 15 proc. nuo viso sklypo ploto kituose visuomeninės paskirties teritorijoms suformuotuose sklypuose.

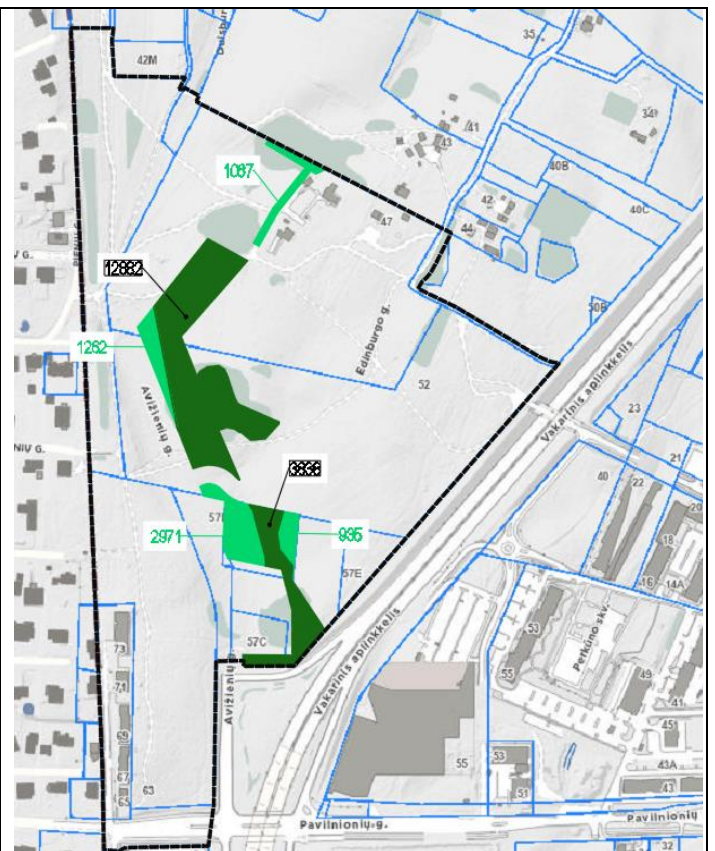
Numatant sklypams komercinės paskirties (K) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų ne mažiau kaip 10 %, nuo viso suformuoto žemės sklypo ploto.

Visai planuojamai teritorijai taikomas Vilniaus m. bendrojo plano 36 tekstinis reglamentas, kuris įvertintas DP sprendiniuose.

Detaliojo plano ribose Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais yra suplanuota 2,3 ha bendrojo naudojimo želdynų (U_BZ_I_F), kurie užima 10,28 % planuojamos teritorijos. Detalioju planu, atsižvelgiant į gamtines sąlygas, formuojamą susisiekimo tinklą, reljefą, geomorfologinius aplinkos elementus bendrajame plane suplanuotų želdynų funkcinių zonų konfiguracija ir vieta buvo koreguota. Nepaisant funkcinių zonų ribų ir vietos pokyčių teritorijos želdynų sistema ir gebėjimas atlikti ekokompensacines ir rekreacines funkcijas nebus suardytos, nes Detaliojo plano sprendiniais planuojamos bendro naudojimo želdynų funkcinės zonos (BZ) detaliojo plano teritorijoje yra nemažinamos.



Vilniaus m. sav. Teritorijos bendrojo plano sprendiniais suplanuotos U_BZ_I_F zonos



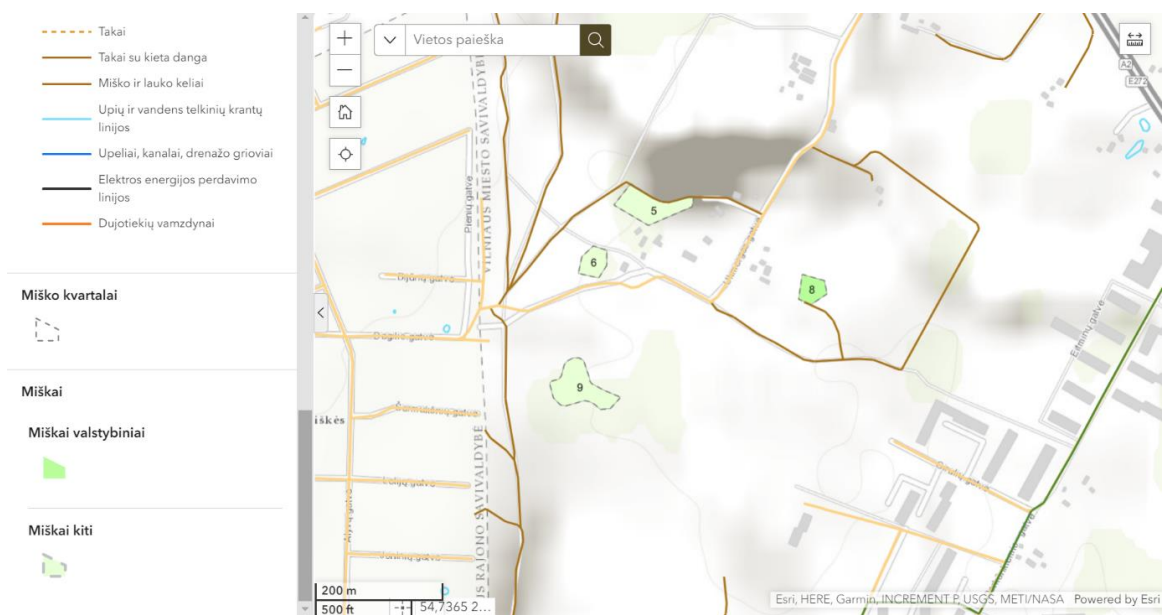
Detalioju planu suplanuotos Atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdas

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 19 | 31 |

| | |
|---|--------------|
| (22 830 kv.m. - 1795 kv.m. (12 teritorijoms) = 21 035 kv.m.) | 22 955 kv.m. |
|---|--------------|

Rengiant detalų planą, vadovautasi Vilniaus m. savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms sąrašu ir schema, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 23 d. Nutarimu Nr. 411 „dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. spalio 21 d. Nutarimo Nr. 1651 „Dėl Alytaus, Klaipėdos, Marijampolės, Šiaulių, Tauragės, Telšių, Utenos ir Vilniaus apskričių miškų priskyrimo grupėms“ pakeitimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema, patvirtinta LR Vyriausybės 2015 m. balandžio 8 d. Nutarimu Nr. 362 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997m. spalio 23 d. Nutarimo Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo“.

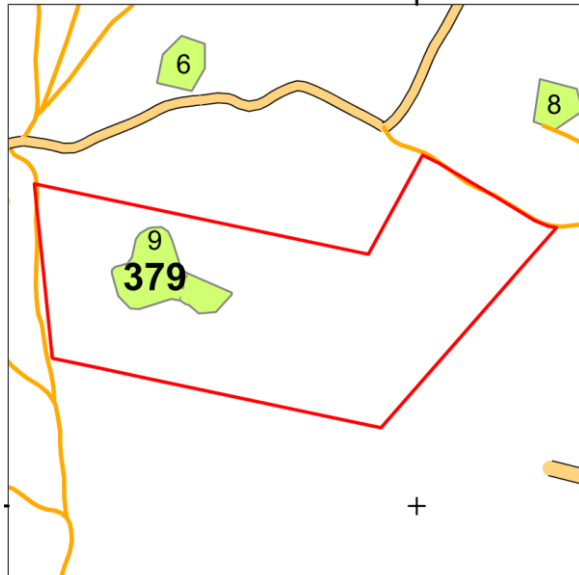
Lietuvos Respublikos **Miškų valstybės kadastro duomenimis**, į planuojamos teritorijos ribas patenka 0,6 ha ploto II B grupės Rekreacinių miškų teritorija, kvartalo Nr. 379, sklypo Nr. 5; 6; 9.



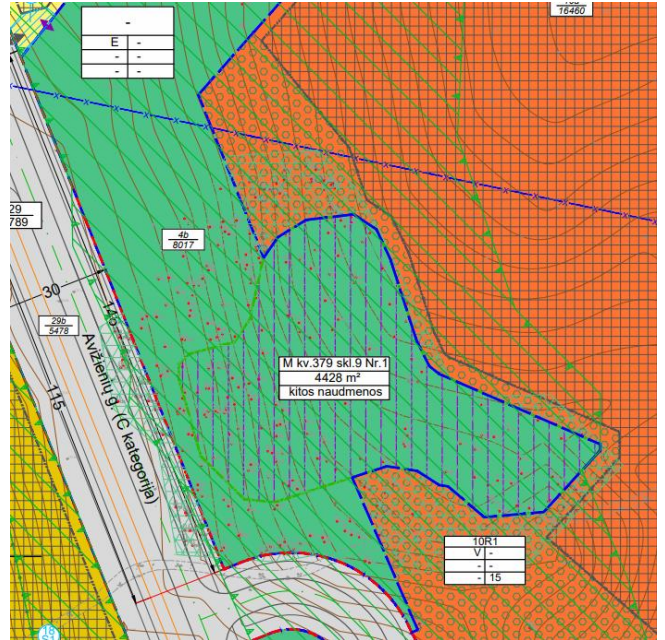
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 2 punktu ir 3 punktu miško žemė paverčiama kitomis naudmenomis inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, taip pat visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti. Sklypas Nr. 25 formuojamas susisiekimo komunikacijos Gatvės Nr. 1 atkarpa, sklypas Nr. 3 – visuomeninės paskirties teritorijai, sklypai Nr. 4 ir Nr. 11 – atskirųjų želdynų teritorijai, todėl Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 2 punkte ir 3 punkte nurodytus miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis išimtinus atvejus.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 20 | 31 |

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatomas miško žemės plotų pavertimas kitomis naudmenomis: Nr. 1 (4428 kv.m., atskirųjų želdynų teritorijoms), Nr. 2 (604 kv.m., susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms), Nr. 3 (969 kv.m., visuomeninės paskirties teritorijai), Nr. 4 (383 kv.m., atskirųjų želdynų teritorijoms).



Žemės sklypas, kadastrinis Nr. 0101/0170:1129
Miško žemė



Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0170:230
Miško žemė



**APIE 23,66 HA TERITORIJOS TARP VILNIAUS MIESTO VAKARINĖS GREITO EISMO IR AVIŽIENIŲ GATVIŲ
DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

| Miško kvartalo Nr. | Miško sklypo Nr. | Miško sklypo dalies Nr. brėžinyje | Miško sklypo dalies plotas, kv. m. | Miško plotas (kv. m.) numatomas paversti kitomis naudmenomis |
|--------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| 379 | 5 | M.379.5 Nr. 4 | 383 | 383 (atskirųjų želdynų teritorijoms) |
| | 6 | M.379.6 Nr. 3 | 969 | 969 (visuomeninės paskirties teritorijai) |
| | | M.379.6 Nr. 2 | 604 | 604 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms) |
| | 9 | M.379.9 Nr. 1 | 4428 | 4428 (atskirųjų želdynų teritorijoms) |

Vadovaujantis Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. rugsėjo 28 d. nutarimu Nr. 1131 (toliau – Pavertimo ir kompensavimo aprašas), į Sklypo Nr. 25; Sklypo Nr. 3; Sklypo Nr. 4 ir Sklypo Nr. 11 ribas patenkančios miško naudmenos (miško žemė) paverčiamos kitomis naudmenomis, numatant kompensavimo būdą – pinigines įmokas. Įvertinus Pavertimo ir kompensavimo aprašo reikalavimus, pateikiama lentelė, kurioje nurodomas miško plotas, šiuo Detaliojo plano koregavimo projektu paverčiamas kitomis naudmenomis ir pasirinktas kompensavimo būdas:

| Planuojamo Sklypo Nr. ir plotas (kv. m.) | Miško ploto indeksas brėžinyje | Miško plotas (kv.m.), numatomas paversti kitomis naudmenomis | Kompensavimo būdas |
|--|--------------------------------|--|--------------------|
| Sklypas Nr. 25, plotas 12 194 | M.379.6 Nr. 2 | 604 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms) | piniginė išmoka |
| Sklypas Nr. 3, plotas 10 832 | M.379.6 Nr. 3 | 969 (visuomeninės paskirties teritorijai) | piniginė išmoka |
| Sklypas Nr. 4, plotas 14 444 | M.379.9 Nr. 1 | 4428 (atskirųjų želdynų teritorijoms) | - |
| Sklypas Nr. 11, plotas 872 | M.379.5 Nr. 4 | 383 (atskirųjų želdynų teritorijoms) | - |

Patvirtinti šio Detaliojo plano projekto sprendiniai yra pagrindas atlikti nurodytų miškų plotų išbraukimą ir Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenų tikslinimo procedūras.

2.5. Atskirieji želdynai

Viešieji želdynai ir želdiniai – savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijose esantys želdynai ir želdiniai, skirti visuomenės poreikiams tenkinti, arba valstybinėje žemėje esantys atskirieji ir priklausomieji želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp valstybinės žemės valdytojo ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis, taip pat privačioje žemėje esantys želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp privačių želdynų ir želdinių savininkų ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis; Lietuvos universitetų botanikos sodai ir juose augantys želdiniai nepriskiriami viešiesiems želdynams ir želdiniams.

Atskirasis želdynas – parkas, miesto ar miestelio sodas, skveras ar kitoks želdynas, esantis žemės sklype, kuris pagal jo naudojimo būdą priskiriamas prie atskirųjų želdynų teritorijų.

Atskirasis želdynas formuojamas vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, taip pat vadovaujantis šiais ir kitais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu
2. LR Želdynų įstatymą palydinčiais teisės aktais:

- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR 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“ (galiojanti redakcija nuo 2023-05-12);

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 22 | 31 |

- Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis, patvirtintos LR aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymu Nr. D1-5 „Dėl želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“;
- Želdinių būklės ekspertizės tvarkos aprašu, patvirtintas LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-673 „Dėl želdinių būklės ekspertizės tvarkos aprašo patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021-11-01);
- Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021-12-24).

3. Vilniaus miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės.

Detaliojo plano sprendinių apimtyje planuojami atskirieji želdynai. Želdynams detaliojo plano sprendiniais formuojami sklypai Nr. 4; 11; 14; 32.

Planuojamų atskirųjų želdynų duomenys

| Eil. Nr. | Tipas | Detaliojimo planu suformuoto sklypo Nr. | Planuojamas sklypo plotas, ha | Informacija apie ribas | Priežiūros organizavimo būdas |
|----------|---------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
| 1. | Atskirasis želdynas | 11 | 0,1067 | Ribas nustatomos šiuo detaliojimo planu | Formuojamas privatus sklypas |
| 2. | Atskirasis želdynas | 4 | 1,3417 | Ribas nustatomos šiuo detaliojimo planu | Formuojamas privatus sklypas |
| 3. | Atskirasis želdynas | 14 | 0,6049 | Ribas nustatomos šiuo detaliojimo planu | Formuojamas privatus sklypas |
| 4. | Atskirasis želdynas | 32 | 0,6189 | Ribas nustatomos šiuo detaliojimo planu | Formuojamas privatus sklypas |

Naujai planuojamam viešajam atskirajam želdynui įrengti privaloma parengti želdyno projektą. Viešųjų atskirųjų želdynų statiniams ir įrenginiams rengiami statinių projektai, kai tokių projektų rengimą numato Statybos įstatymas.

Vilniaus mieste atskirųjų želdynų įrengimą, priežiūrą ir tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas bei Vilniaus miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės.

Viešieji atskirieji želdynai tvarkomi ir prižiūrimi pagal želdynų projektus, išskyrus šiuos želdinių priežiūros ir tvarkymo darbus: kasmetinį medžių ir krūmų genėjimą, nudžiūvusių, pavojų gyventojams, jų turtui, statiniams ar eismo saugumui keliančių, invazinių medžių ir krūmų kirtimą, medžių ir krūmų atžalų pašalinimą, tręšimą, želdynų statinių ir įrenginių tvarkymą ir kitus želdynų ir želdinių priežiūros darbus, skirtus gerai fizinei ir estetinei želdyno būklei palaikyti.

Viešųjų želdynų ir želdinių priežiūros ir tvarkymo metu turi būti išsaugoti augantys sveiki, gyvybingi, estetiniu ir ekologiniu požiūriu vertingi, perspektyvūs augalai – dar nepasiekę gamtinės brandos ar ją pasiekę, tačiau nekeliantys nei fizinio, nei ligų ar kenkėjų židinių susidarymo pavojaus aplinkai. Draudžiama kirsti, kitaip iš augimo vietos pašalinti ar intensyviai genėti saugotinus medžius nuo kovo 15 dienos iki rugpjūčio 1 dienos, išskyrus atvejus, kai jie kelia pavojų gyventojams, jų turtui, statiniams, eismo ar skrydžių saugumui, taip pat kai tai būtina remontuojant, rekonstruojant ar tiesiant naują valstybinės reikšmės kelią, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus.

Viešųjų želdynų projektavimas yra viešas. Viešųjų atskirųjų želdynų projektavimo viešumą užtikrina želdyno projekto užsakovas. Viešųjų priklausomųjų želdynų projektavimo viešinimas įgyvendinamas rengiant teritorijų planavimo dokumentus arba statinių statybos projektus Teritorijų planavimo įstatymo ir Statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos įstatymo ir Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nuostatomis, planavimo iniciatorius svarstyti perduoti detaliojame plane suprojektuotus atskirųjų

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 23 | 31 |

želdynų naudojimo būdo žemės sklypus savivaldybės nuosavybėn kaip paramą turtu, sudarant teisės aktų reikalavimus atitinkančią paramos sutartį ir pasinaudoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020-12-23 sprendimo Nr. 1-815 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos mokėjimo ir atleidimo nuo jos, kriterijų, pagal kuriuos nustatoma, kada savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoka nemokama arba mokama dalimis, tvarkos aprašo tvirtinimo“, 18 punkte nustatytais išimtimis dėl infrastruktūros plėtros įmokos sumažinimo arba atleidimo nuo jos mokėjimo.

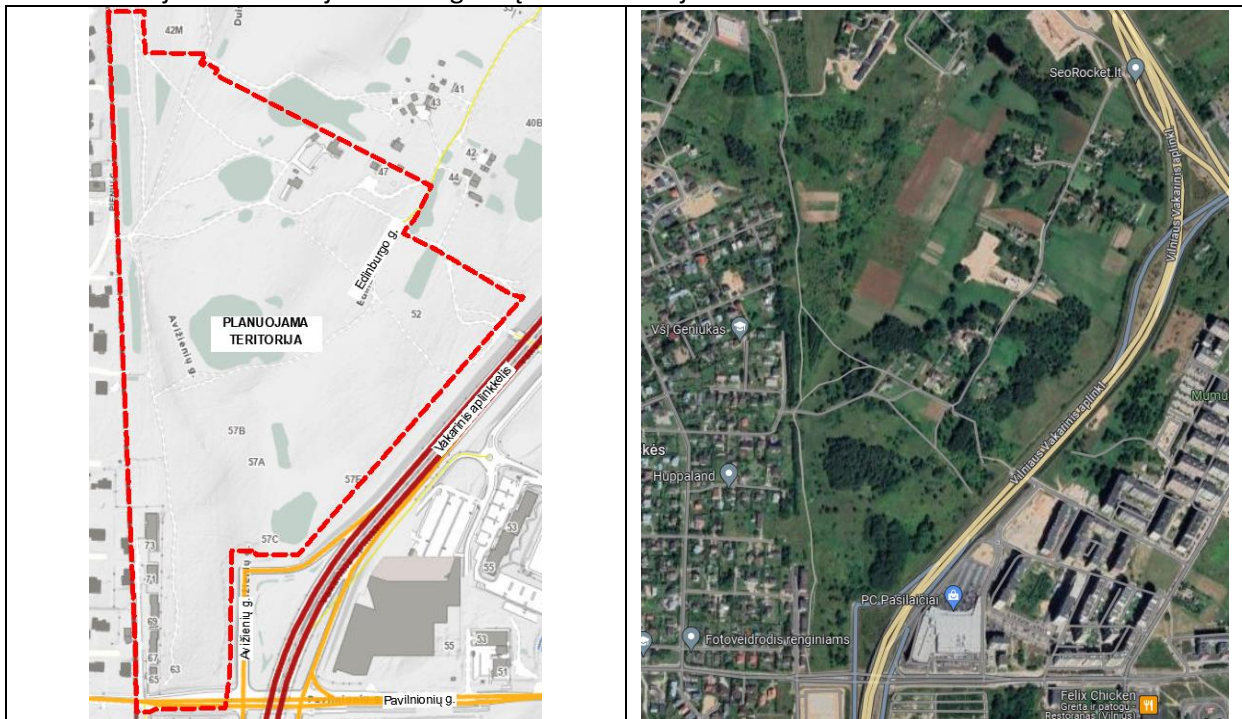
2.6. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojamos teritorijos transporto dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-12 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG284979, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

2.6.1. Gatvių tinklas

Planuojama teritorija yra periferinėje miesto zonoje izoliuota nuo tranzitinio transporto eismo, neturi vidinio rišlaus gatvių tinklo bei kitos susisiekimo infrastruktūros, nėra viešojo transporto tinklo ir nepilnai aptarnaujama liestinėmis iš Pavilnionių ir Avižienių gatvių. Į planuojamą teritoriją patenka maža dalis C kategorijos aptarnaujančios g. – Pavilnionių g. ir iš senai susiformavusios vidinė Edinburgo g. (D kategorijos) dalis. Pavilnionių g. jungiasi su kita aptarnaujančia C kategorijos gatve – Avižienių g. Taip pat Avižienių g. jungiasi su A kategorijos gatve – Vakarinis aplinkkelis.

Planuojamos teritorijos esama gatvių tinklo situacija



Į esamą Avižienių g. ir jungties su Vakariniu aplinkkeliu sankryžą projektuojamas jos tęsinys link šiaurinės planuojamos teritorijos dalies. Perspektyvoje numatoma jos jungtis su Tarandės gatve. Planuojamoje teritorijoje pratęsiant C kategorijos Avižienių g. numatoma įrengti dvi sankryžas - Avižienių g. su planuojamos gatvės Nr. 1 (D kategorijos) vieta ir Avižienių g. su planuojamos gatvės Nr. 2 (D kategorijos). Likusios esamos ir planuojamos gatvės yra vietinės reikšmės D kategorijos ir skirtos susisiekimui teritorijos viduje. Šalia visų gatvių planuojami pėsčiųjų takai, šalia Avižienių g. planuojamas dviračių takas. Kitose Planuojamoje teritorijoje esančiose gatvėse numatomas dviračių eismas bendru srautu. Greta planuojamų gatvių Nr. 1, 2, 3 važiujamųjų dalių numatoma įrengti lygiagrečias automobilių stovėjimo vietas.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 24 | 31 |

Planuojamų gatvių kategorija ir techniniai parametrai

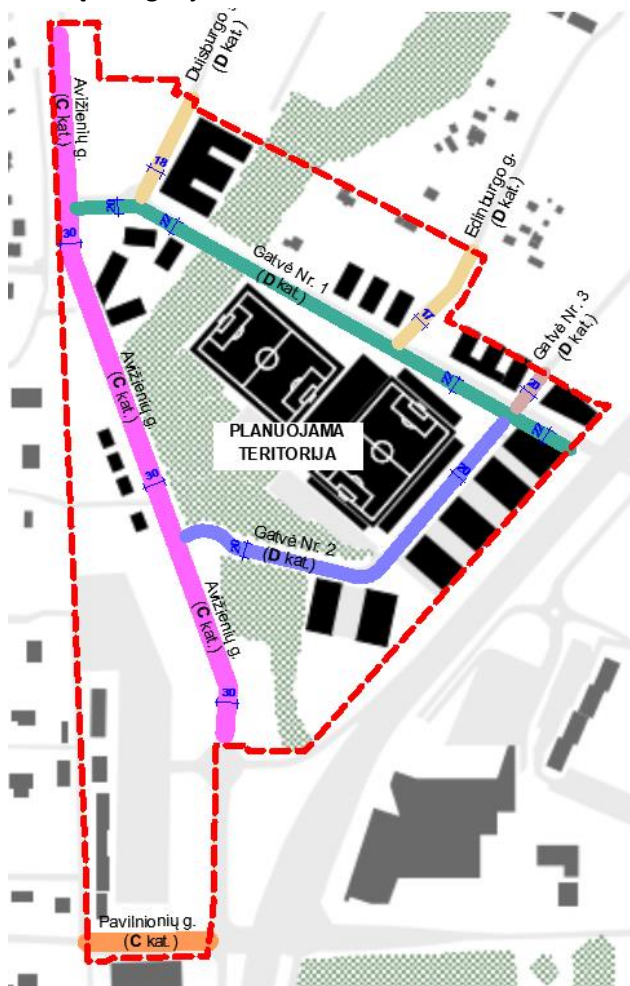
| Gatvė, gatvės atkarpa | Gatvės kategorija | Važiuojamosios dalies plotis, m | Orientacinis ilgis, km | Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų, m |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------|--|
| Avižienių g. tęsinys | C | 6,5 – 7,0 | 0,696 | 30 |
| Gatvė Nr. 1 | D | 6,5 | 0,513 | 20-22 |
| Gatvė Nr. 2 | D | 6,5 | 0,387 | 20 |
| Gatvė Nr. 3 | D | 5,5 | 0,55 | 20 |
| Edinburgo g. | D | 5,5 | 0,125 | 17 |
| Duisburgo g. | D | 5,5 | 0,114 | 18 |

Gatvių raudonosios linijos nustatytos pagal 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atsižvelgiant į susisiekimo infrastruktūros poreikius ir reikalavimus bei gatvės kategorijas. Gatvių raudonosios linijos fiksuotos Pagrindiniame brėžinyje. Gatvių raudonosios linijos užtikrina pakankamus parametrus susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui.

Gatvės raudonųjų linijų ribose yra įrengiama gatvės važiuojamoji dalis ir kiti gatvės elementai (šaligatviai, pėsčiųjų ir dviratininkų takai), inžineriniai tinklai, transporto priemonių aptarnavimo pastatai, stovėjimo vietos, želdiniai yra rekomendacinio pobūdžio sprendiniai.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 24 p., esamas ir perspektyvinis eismo intensyvumas, srauto sudėtis bei bendras gatvės ar sankryžos pralaidumas turės būti įvertintas rengiant gatvių statybos ir rekonstravimo projektus.

Gatvių kategorijos



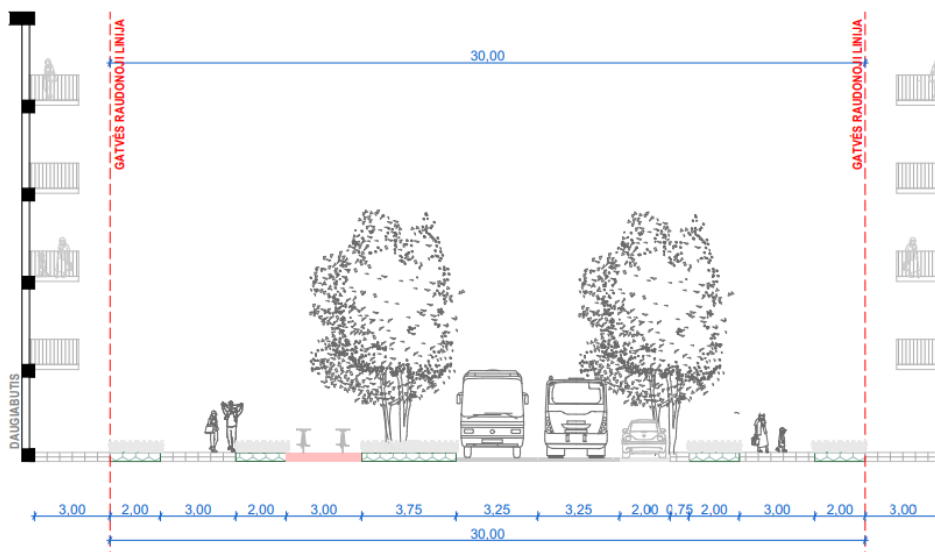
Siekiant patogesnio susisiekimo, Avižienių g. bei planuojamose gatvėse Nr. 1, 2 numatoma viešo maršrutinio transporto trasa, bei tam tikslui įrengti viešo maršrutinio transporto sustojimo vietas.

Naujų transportinių jungčių su Vakariniu aplinkeliu nenumatoma. Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš besiribojančių gatvių vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 punkte nustatytais reikalavimais. Įvažiavimų vietos ir atstumai rodomi Pagrindiniame brėžinyje. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos iš D kategorijų gatvių gali būti tiklinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus STR 2.06.04:2014.

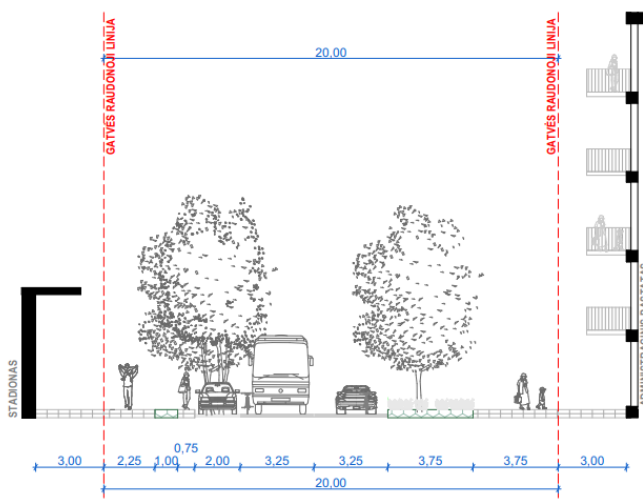
Dviračių takų techninius parametrus reglamentuoja statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Reglamentą papildo Pėsčiųjų ir dviračių takų projektavimo rekomendacijos R PDTP 12, patvirtintos Lietuvos kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos direktoriaus 2012 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. V-294.

Detaliojo plano sprendinių apimtyje pateikiami preliminarūs projektuojamų gatvių pjūviai. Jų parametrai gali techninio projekto metu.

Avižienių g. (C kategorija)



Gatvė Nr. 2 (D kategorija)



| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 26 | 31 |

Gatvė Nr. 1 (D kategorija)



2.6.2. Įvažiavimai į sklypus

Planuojamoje teritorijoje lieka vienas esamas įvažiavimas į sklypą (Nr. 22) numatomas iš Pavilnionių g. Privažiavimo vietos prie Atskirųjų želdynų teritorijos sklypų (Nr. 4, 11, 14, 32) numatomi techninio projekto rengimo metu vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338 įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“. Vadovaujantis minėtu įsakymu privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos.

Visi techniniai sprendimai, planuojamų gatvių, pravažiavimų, įvažiavimų - išvažiavimų parametrai, vieta ir trajektorija iš D kategorijų gatvių gali būti tikslinama (pastumiama) išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir detalizuojama techninio projekto metu.

2.6.3. Automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma mokyklos pastato su sporto aikštynu, atviro sporto stadiono, daugiabučių ir komercinės paskirties pastatų statyba, todėl planuojama jiems aptarnauti reikalinga susisiekimo infrastruktūra, užtikrinamas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas (automobilių parkavimo būdai), sprendžiama dėl reikalingų saugumo priemonių numatymo, dėl dviračių ir pėsčiųjų takų įrengimo gatvėse, privažiavimuose ir bendro naudojimo teritorijose. Įvažiavimai planuojami ir norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrinamas techniniame projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Statant rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį turi būti įrengiamos privalomos automobilių stovėjimo vietos.

Rengiant statybos projektus, bus rengiami reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai ir nustatomi tikslūs gatvės elementų kiekiai ir parametrai. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1ETD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio „Detaliosiose planuose nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas“ 1 dalies 6 ir 7 punktus nustatant privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus nustatomos galimos žemės sklypų ribos, tam kad būtų užtikrintas inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribos. Taip pat pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano keitimo aiškinamojo rašto „Bendrojo plano

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 27 | 31 |

sprendinių tekstinis reglamentas“, I skyriaus „Bendrieji reikalavimai“, trečiojo skirsnio „Teritorijos naudojimo reikalavimų tikslinimas nekeičiant BP sprendinių“, 14 punktą „BP pažymėti inžinerinės infrastruktūros koridoriai gali būti tikslinami ar papildomi rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD, inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus arba žemės valdos projektus“. Siekiant užtikrinti inžinerinei infrastruktūrai ir susisiekimo sistemų funkcionavimui Planuojamoje teritorijoje yra patikslintos esamų sklypų, kurių kad. Nr. yra 0101/0170:1115, 0101/0170:0026, 0101/0170:0230, 0101/0170:1129, 0101/0170:2714, 0101/0170:0593, 0101/0170:0090, 0101/0170:0085, 0101/0170:943. Formuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriai, bei nustatomi anksčiau suplanuotoms C kategorijos Avižienių, D kategorijos Duisburgo, Edinburgo gatvėms, bei naujai planuojamoms D kategorijos gatvėms Nr. 1, 2, 3. Tam tikslui formuojami žemės sklypai Nr. **23, 24, 25, 27, 29, 30, 31** kurie, išskyrus laisvoje valstybinėje žemėje naujai formuojamus sklypus Nr. **26, 28**, numatomi perduoti Vilniaus miesto savivaldybei su tikslu nutiesti minėtas gatves, įrengti inžinerinę infrastruktūrą.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 28 | 31 |

**APIE 23,66 HA TERITORIJOS TARP VILNIAUS MIESTO VAKARINĖS GREITO EISMO IR AVIŽIENIŲ GATVIŲ
DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

| Esamo žemės sklypo kad. Nr. | Esamo žemės sklypo plotas, m ² | Esamo žemės sklypo naudojimo paskirtis | Esamo žemės sklypo naudojimo būdas | Atskiriama esamo registruoto žemės sklypo dalis, m ² | Formuojamo žemės sklypo numeris, prie kurio yra prijungiama atskirta esamo registruoto žemės sklypo dalis | Formuojamo žemės sklypo naudojimo paskirtis | Formuojamo žemės sklypo naudojimo būdas |
|-----------------------------|---|--|---|---|---|---|--|
| 0101/0170:1115 | 26394 | Žemės ūkio | Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai | 9751 | 23 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| 0101/0170:0226 | 1470 | Žemės ūkio | - | 219 | 23 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| 0101/0170:0230 | 67900 | Žemės ūkio | - | 8542 | 25 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| | | | | 1058 | 24 | | |
| | | | | 1311 | 29 | | |
| 0101/0170:1129 | 67693 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos | 3571 | 25 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| | | | | 7505 | 27 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| | | | | 5478 | 29 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| 0101/0170:2714 | 4361 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 4361 | 30 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| 0101/0170:0593 | 119 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 119 | 30 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| 0101/0170:0090 | 9857 | Žemės ūkio | Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai | 386 | 30 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| 0101/0170:0085 | 3121 | Kitos paskirties žemė | Komercinės paskirties objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 794 | 30 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |
| 0101/0170:0943 | 7934 | Kitos paskirties žemė | Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 212 | 31 | Kitos paskirties žemė | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) |

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 29 | 31 |

2.7. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvartų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Lauko ir vidaus gaisrų gesinimui turi būti suprojektuotos ir įrengtos priešgaisrinės talpos, reikalavimai kurioms gali keistis išsiimant technines sąlygas. Planuojamoje teritorijoje formuojamuose gatvių inžinerinės infrastruktūros koridoriuose siūloma įrengti priešgaisrinius hidrانتus, jų siūlomos vietos pažymėtos Inžinerinės infrastruktūros suvestiniame brėžinyje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 3-oji komanda, adresu Ateities g. 17, kuri yra apie 4.1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

2.8. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti centralizuoti žemos ir aukštos įtampos elektros kabeliai, dujotiekio, viešųjų elektroninių ryšių, vandentiekio, buitinių, paviršinių nuotekų tinklai. Planuojamą teritoriją kerta 10 kV elektros įtampos oro linija. Pavilnionių g., kitapus Vakarinio aplinkkelio yra nutiesti centralizuoti šilumotiekio tinklai. Planuojama teritorija patenka į centralizuotos šilumos tiekimo zoną (I), šilumos tiekimo kvartalo Nr. 305. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

2.8.1. Vandens tiekimas

Vandens tiekimas projektuojamas pagal UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG318746, 2024-03-06.

Preliminarus vandens poreikis - 516,0 m³/d, 188,34 tūkst. m³/metus.

Projekte numatomi žiediniai vandentiekio tinklai d500 mm pasijungiant į esamus d315 mm tinklus Ukmergės g. ir M. Lietuvos g. sankirtoje ir esamus d500 mm vandentiekio tinklus ties Justiniškių g. 119A, kamera Nr. 163.

Rengiant techninį projektą įvadų vietos gali būti tikslinamos pagal poreikį. Įvadų skersmenį parinkti techninio projekto rengimo metu, pagal paskaičiuotą vandens poreikį.

Vandentiekio tinklus numatoma kloti ~ 1,8 m gylyje.

Lauko gaisrų gesinimui ant žiedinio vandentiekio tinklo projektuojami gaisriniai (antžeminiai) hidrantai. Detaliajame projekte nurodytos preliminarios hidrantų vietos, kurias tikslinti rengiant techninį projektą.

Priešgaisrinių talpų poreikį ir vietas spręsti techninio projekto rengimo metu.

2.8.2. Buitinės nuotekos

Buitinė nuotekynė projektuojama pagal UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG318746, 2024-03-06.

Preliminarus išleidžiamų nuotekų kiekis - 516,0 m³/d, 188,34 tūkst. m³/metus.

Buitinė nuotekynė projektuojama į esamus buitines nuotekynės tinklus d315 mm S. Nėries g. ir d400 mm Girulių g.

Teritorijoje planuojamos dvi nuotekų siurblinės, nuo kurių projektuojami slėginiai tinklai. Prieš pajungimą į savitakinius buitinių nuotekų tinklus turi būti numatyti srauto gesinimo šuliniai. Savitakinės ir slėginės nuotekynės vamzdžių skersmenis parinkti rengiant techninį projektą, atsižvelgus į planuojamų nuotekų kiekį, reikiamą slėgį vamzdyne ir įvertinus prisijungimo galimybę iš gretimų teritorijų. Buitinių nuotekų tinklai gatvėje turi būti klojami ne mažesnio kaip 200 mm skersmens.

Rengiant techninį projektą buitinių nuotekų išvadų vietos – tikslinamos, nereikalingi išvadai gali būti išmontuoti arba rekonstruoti.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 30 | 31 |

2.8.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginys), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, išvalytos paviršinės nuotekos nukreipiamos į atvirą vandens telkinį (Buivydiškių VI) įrengiant naują išleistuvą. Techninio projekto rengimo metu gatvės raudonųjų linijų ribose projektuojamų paviršinių nuotekų tinklų dydžiai turi būti parenkami įvertinus aplinkinių aukščiau esančių teritorijų (nuo šiaurinės planuojamos teritorijos dalies iki Tarandės gatvės) prisijungimo perspektyvą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės. Tikslu paviršinių nuotekų tinklų klojimo, nuotekų valymo, išleistuvo parametrai ir vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.8.4. Elektros energijos tiekimas

Sklypuose Nr. 4 ir 7 numatoma įrengti modulinės transformatorines, nuo kurių planuojamas 0.4 kV elektros skirstomasis tinklas. Planuojamą teritoriją kertanti 10 kV elektros oro linija kabeliuojama ir klojama tam tikslui formuojamame servitute. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.8.5. Dujų tekimas

Planuojamą teritoriją kertantis aukšto slėgio dujotiekis iškeliamas į tam tikslui formuojamą servitutą. Planuojamą teritoriją kertančiam vidutinio slėgio dujotiekiiui formuojamas servitutas. Planuojamoje teritorijoje formuojamų urbanizuojamų sklypų pajungti prie dujotiekio nenumatoma. Iškeliamų tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.8.6. Gatvių apšvietimas

Visose Planuojamoje teritorijoje planuojamose gatvėse numatomas gatvių apšvietimas. Gatvių apšvietimo tinklai pajungiami nuo greta planuojamos teritorijos esamų gatvių apšvietimo tinklų ir/arba nuo Planuojamoje teritorijoje įrengiamų modulinį transformatorinių. Rengiant Planuojamoje teritorijoje esančių suplanuotų gatvių, jų atkarpų techninį turi būti patikslintos gatvių apšvietimo tinklų paklojimo vietos, tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.8.8. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamoje teritorijoje įrengiamas viešųjų elektroninių ryšių tinklas, kurį numatoma pajungti nuo Girulių g. esamų tinklų. Planuojamą teritoriją kertantis viešųjų elektroninių ryšių kabelis iškeliamas į tam tikslui formuojamą servitutą. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektroninių ryšių tinklų poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 31 | 31 |

2.8.9. Aerodromo apsaugos zonos

Vadovaujantis 2023-07-17 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285913 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai: Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje vietomis užstatymas numatomas iki 20 m., iki 5 aukštų aukščio, kurio didžiausia absoliutinė altitudė nustatoma iki 209,50 metrų. Sklype Nr. 10, kur numatyta atviro stadiono statyba planuojama inžinerinių statinių - apšvietimo stulpų statyba, kurių aukštis planuojamas iki 45,0 m (absoliutinė altitudė iki 234.50 metrų). Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projekto vadovė J. Pauplienė

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2023-01 | 32 | 31 |