

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pavadinimas: Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos T5 kvartalo Pašilaičių seniūnijoje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kad. Nr. 0101/0170:60) inicijavimo sutarties pagrindu.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. 1-1260 „Dėl Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos T5 kvartalo Pašilaičių seniūnijoje detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas (registro Nr. T00054789). TPD Nr. K-VT-13-25-1360.

Planavimo pagrindas: Administracijos direktoriaus įsakymas Nr. 30-2480/25, 2025-09-25.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo: Vietovės.

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

Iniciatorius (-iai): Fizinis asmuo.

Projekto rengėjas: IVVP 402871, PV Arch. Dmitrij Kaidašov, tel. +370 685 74269, el. p. architect.dmitrij@gmail.com.

Teritorijų planavimo vadovas: Dmitrij Kaidašov, atest. Nr. A1454.

Teritorija, kurioje koreguojami sprendiniai: Žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0170:60), teritorija apribota Vidautiškių g. erdvinio kanalo ir servitutų.

Planuojama teritorija: 0,21 ha (pagal pridedamą miesto plano ištrauką) (Pav. 1).

Nagrinėjama teritorija: Plotas numatytas planavimo darbų programoje – apie 2,77 ha teritorija pagal pridedamą ištrauką (Pav. 1). Numatytų sprendinių įtaką patirianti teritorija apribota Vidautiškių g. erdvinio kanalo ir servitutų.

Planavimo tikslai: Pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0170:60) ribas ir plotą, atskiriant žemės sklypo dalį inžinerinės infrastruktūros teritorijai – Vidautiškių gatvei, o likusią sklypo dalį padalyti į du sklypus, suplanuoti infrastruktūrą bei nustatyti žemės naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka: Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendra tvarka.

SPAV reikalingumas: Nustatomas atlikus SPAV atranką arba pagal institucijų pateiktas sąlygas.

Koncepcija: Nerengiama.

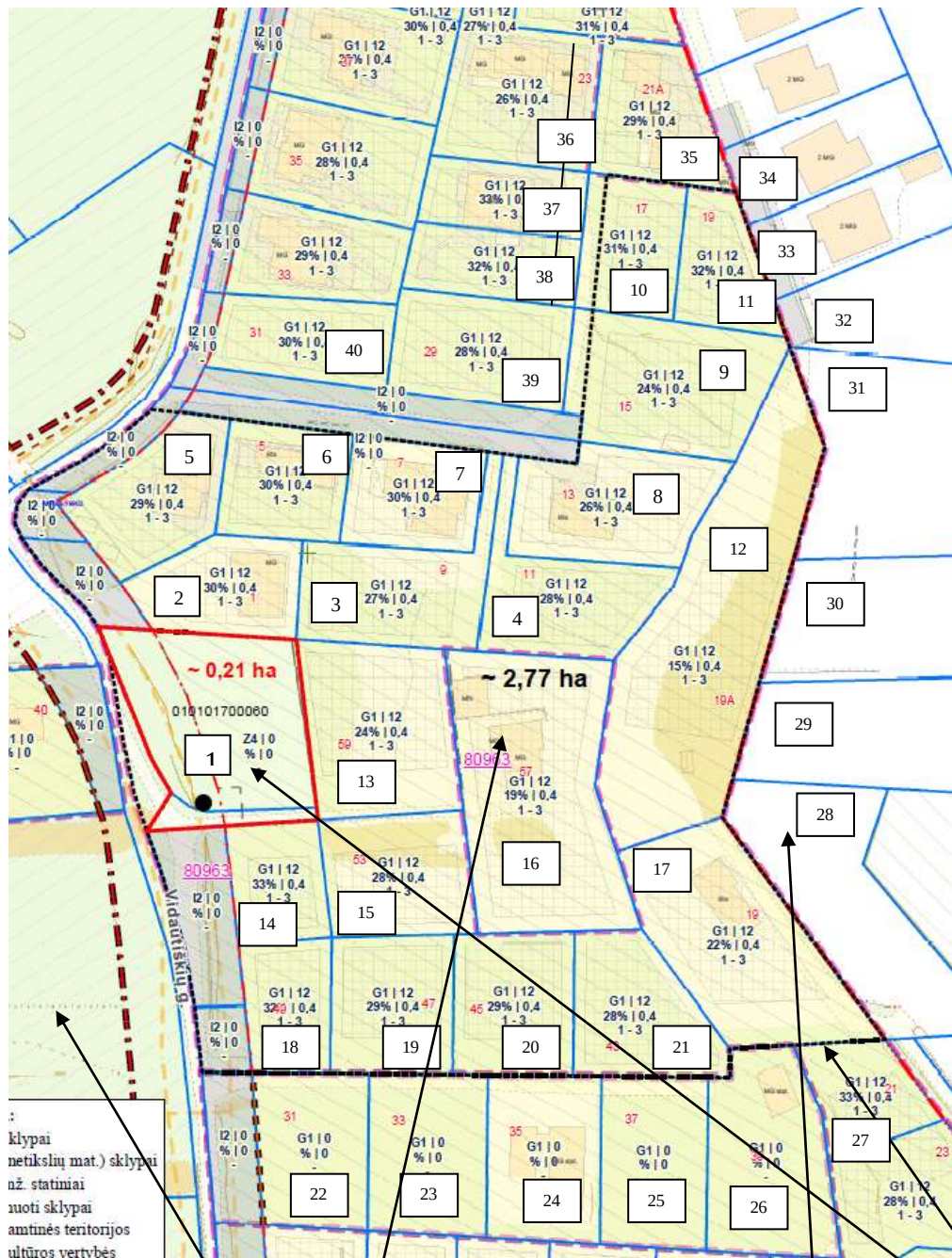
Inžinerinė infrastruktūra: Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų inžinerinių tinklų. Šalia planuojamos teritorijos pakloti elektros tinklai, kuriems nustatytas atitinkamas servitutas. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431), strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos. Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus planuojama ūkinė veikla nepatenka į poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros taip pat neatliekamos.

Teritorijos urbanistinė konteksto analizė

1. Nagrinėjamos teritorijos ribos. Situacija mieste.

- Gretimybės
- Aplinkinio morfotipo struktūra ir ryšys su gretimais rajonais ir miesto centru

Analizuojami sklypai nagrinėjamoje teritorijoje ir už nagrinėjamos teritorijos ribų. Dalis šių sklypų yra Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje, dalis – Vilniaus m. savivaldybės teritorijoje.



Nagrinėjamos teritorijos ištrauka iš Vilniaus BP

**Nagrinėjama teritorija
Planuojama teritorija**

Pav.1

Vilniaus miesto teritorija

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos

Gretimybės

Nagrinėjamos teritorijos sklypai (Vilniaus m.sav. teritorijoje)

Sklypo Nr.	Sklypo naudojimo būdas	Sklypo plotas (kv.m.)	Sklypo užstatymo morfotipas	Nustatytas užstatymo tankis	Nustatytas užstatymo intensyvumas	Nustatytas užstatymo aukštis
2	G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	922	(SU) sodybinis užstatymas	30 %	0,4	12m
3	G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1260	(SU) sodybinis užstatymas	27 %	0,4	12m

4	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1149	(SU) sodybinis užstatymas	28 %	0,4	12m
5	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1079	(SU) sodybinis užstatymas	29 %	0,4	12m
6	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	900	(SU) sodybinis užstatymas	30 %	0,4	12m
7	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	900	(SU) sodybinis užstatymas	30 %	0,4	12m
8	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1346	(SU) sodybinis užstatymas	26 %	0,4	12m
9	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1624	(SU) sodybinis užstatymas	24 %	0,4	12m
10	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	862	(SU) sodybinis užstatymas	31 %	0,4	12m
11	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	715	(SU) sodybinis užstatymas	32 %	0,4	12m
12	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	3312	(SU) sodybinis užstatymas	15 %	0,4	12m
13	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1639	(SU) sodybinis užstatymas	24%	0,4	12m
14	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	707	(SU) sodybinis užstatymas	33 %	0,4	12m
15	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1125	(SU) sodybinis užstatymas	24 %	0,4	12m
16	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	2604	(SU) sodybinis užstatymas	19 %	0,4	12m
17	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	2058	(SU) sodybinis užstatymas	22 %	0,4	12m
18	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	724	(SU) sodybinis užstatymas	33 %	0,4	12m
19	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1080	(SU) sodybinis užstatymas	29 %	0,4	12m

	žemės sklypai)					
20	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1081	(SU) sodybinis užstatymas	29 %	0,4	12m
21	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1129	(SU) sodybinis užstatymas	28 %	0,4	12m

Sklypai už nagrinėjamos teritorijos ribų (Vilniaus m.sav. teritorijoje)

Sklypo Nr.	Sklypo naudojimo būdas	Sklypo užstatymas	Sklypo užstatymo morfotipas	Nustatytas užstatymo tankis	Nustatytas užstatymo intensyvumas	Nustatytas užstatymo aukštingumas
22	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1100	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
23	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1194	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
24	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1171	(SU) sodybinis užstatymas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
25	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1166	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
26	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1511	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
27	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	693	(SU) sodybinis užstatymas	33 %	0,4	12m
35	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1007	(SU) sodybinis užstatymas	29 %	0,4	12m
36	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1310	(SU) sodybinis užstatymas	26 %	0,4	12m
37	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	694	(SU) sodybinis užstatymas	33 %	0,4	12m
38	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	733	(SU) sodybinis užstatymas	32 %	0,4	12m
39	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1177	(SU) sodybinis užstatymas	28 %	0,4	12m
40	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų	917	(SU) sodybinis užstatymas	30 %	0,4	12m

	teritorijos paskirties žemės sklypai)					
Sklypai Vilniaus r. sav. teritorijoje – detalieji planai neparengti						
28	E (atskirieji želdynai)	2053	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
29	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1539	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
30	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1502	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
31	E (atskirieji želdynai)	2026	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
32	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1085	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
33	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1106	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas
34	G1 (vienbučių ir dvubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos paskirties žemės sklypai)	1102	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas	nenustatytas

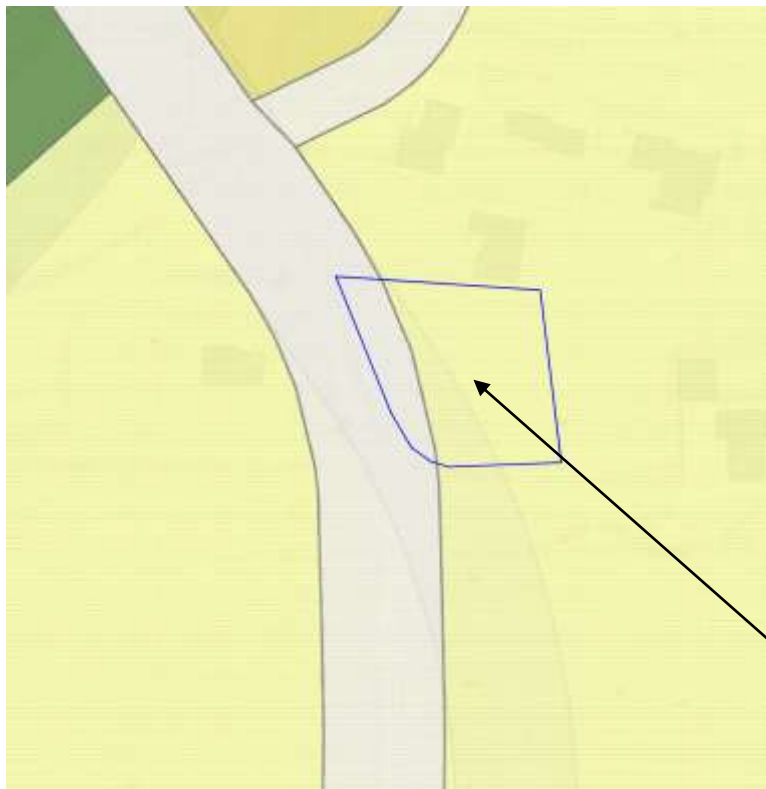
Planuojamos teritorijos sklypas

Sklypo Nr.	Sklypo naudojimo būdas	Sklypo plotas (kv.m.)	Sklypo užstatymo morfotipas
1	Z4 (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Neužstatytas	-

Išvados: Pagal pateikiamą informaciją aplinkinio užstatymo morfotipas SU (sodybinis užstatymas), kuris atitinka VD (vienbučių ir dvubučių užstatymo morfotipą). Ryšio su Vilniaus miesto centru nėra.

2. Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai nagrinėjamoje teritorijoje:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas. (Reg. Nr. 72197). Nagrinėjama teritorija patenka į specialiojo plano zoną, tačiau sprendinių nagrinėjamoje ir artimojoje aplinkoje nėra.
2. Vilniaus m. šilumos ūkio specialiojo plano keitimas. (Reg. Nr. 95476). Nagrinėjama teritorija patenka į specialiojo plano zoną, tačiau sprendinių nagrinėjamoje ir artimojoje aplinkoje
3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema. (Reg. Nr. 60113)
4. Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa. (Reg. Nr. 59150). Nagrinėjama teritorija patenka į specialiojo plano zoną, tačiau sprendinių nagrinėjamoje ir artimojoje aplinkoje
5. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas. (Reg. Nr. 75982). Nagrinėjama teritorija patenka į specialiojo plano zoną, tačiau sprendinių nagrinėjamoje ir artimojoje aplinkoje.
6. Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos T5 kvartalo detalusis planas. (Reg. Nr. T00054789), (Pav.3)
7. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. (Reg. Nr. T00086338), (Pav.2)



Patvirtinto Vilniaus m. sav. BP ištrauka

Planuojama teritorija
Pav.2

Taikomi užstatymo reglamentai

1. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai teritorijai taikomi statybos reglamentai:

Užstatymo tankis (%)	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo aukštis (m)	Užstatymo tipas	Didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)
Iki 40	0,4	12	Vd (vienbučiai ir dvibučiai)	40

2. Pagal **patvirtintą** Gineitiškių ir Pavilonių teritorijos T5 kvartalo detalų planą planuojamai teritorijai taikomi statybos reglamentai:

Užstatymo tankis (%)	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo aukštis (m)	Užstatymo tipas	Didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)
Iki 34	0,4	12	SU (sodybinis užstatymas), kas atitinka VD (vienbučių ir dvibučių) pagal Vilniaus m. BP	40

Planuojamas sklypas yra dalis patvirtinto Gineitiškių ir Pavilonių teritorijos T5 kvartalo detaliojo plano. Šiame sklype detaliuoju planu nebuvo nustatyti reglamentai ir naudojimo būdas. Žemės sklypas liko Z4 – kiti žemės ūkio žemės sklypai. Todėl šis projektas konceptualiai skirtas užbaigti gyvenamojo kvartalo formavimą.

3. Gretutinės aplinkos ir vystomų projektų apžvalga

Greta nagrinėjamos esanti teritorija yra to paties patvirtinto detalaus plano teritorijoje, kur sklypams jau nustatyti visi statybos reglamentai ir vystymosi gairės. 3D Vilniaus maketo pagrindu parengtos užstatymo vizualizacijos atvaizduojant planuojamuose sklypuose siūlomą užstatymą (žiūr. Pav. 4, 5, 6).



Patvirtintas detalusis planas T00054789 (ištrauka)

Planuojama teritorija
Pav.3



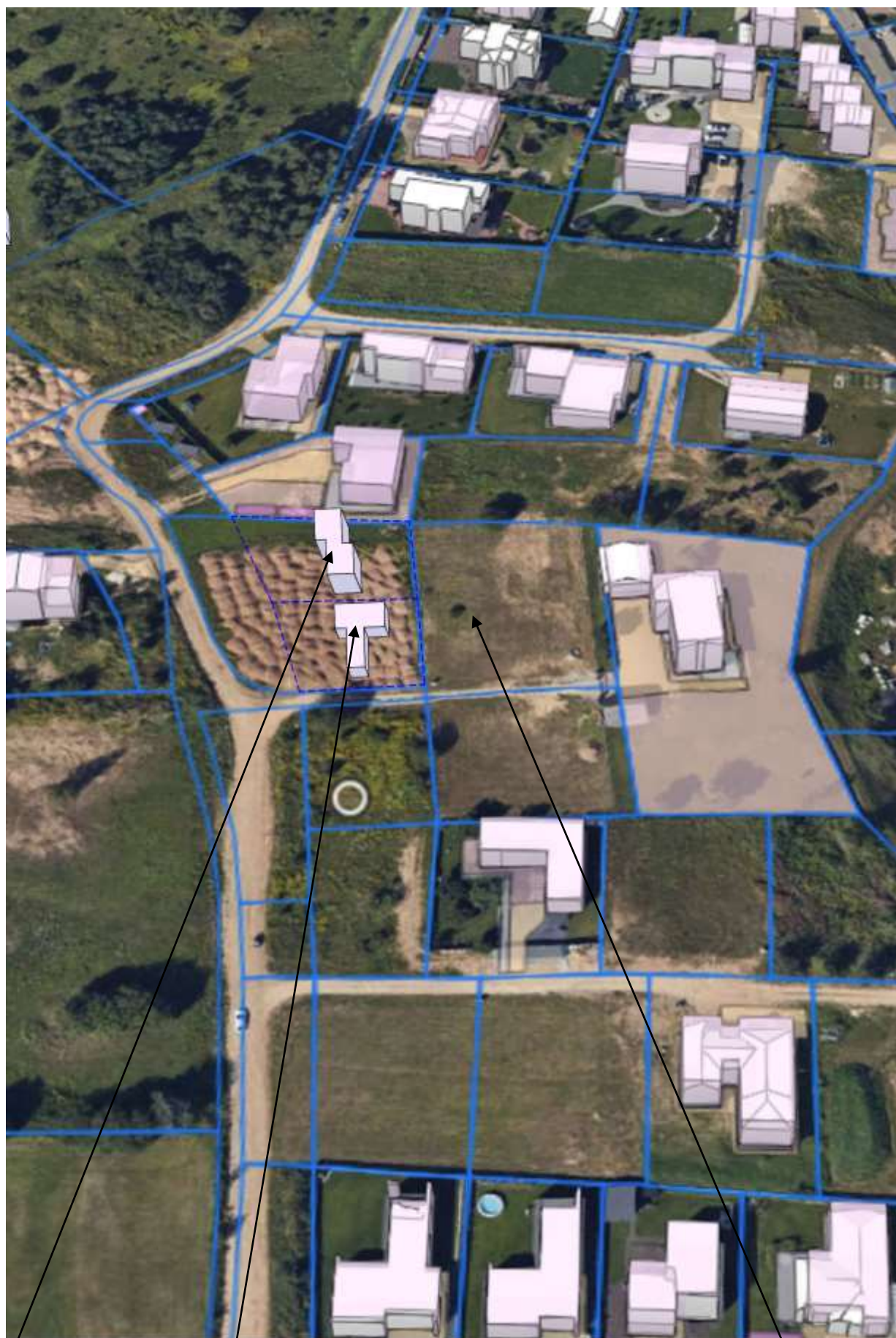
3D Vilniaus miesto maketas (ištrauka)

Planuojama teritorija
Pav.4



Vilniaus miesto teritorija
3D Vilniaus miesto maketas (ištrauka)

Vilniaus rajono teritorija
Planuojama teritorija
Pav.5



Siūlomas užstatymas

3D Vilniaus miesto maketas (ištrauka)

Planuojama teritorija
Pav.6

4. Gamtinio karkaso analizė

1. 32 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai; 33 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikomas Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas; 36 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikomas Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas;

39 – Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Atskirieji želdynai neformuojami, priklausomųjų želdynų procentas numatytas 35.

2. Planuojamoje teritorijoje neplanuojami žalieji struktūriniai ryšiai, kuriais siekiama sustiprinti esamą gamtinį karkasą. Prie sklypo neprieina esami želdynai arba žalioji struktūra, kuriai būtų reikalinga tąsa planuojamoje teritorijoje.

3. Taip pat pačiame sklype nėra saugotinių želdynų ir galimybės juos išvystyti iki atskirųjų želdynų.

5. Kraštovaizdžio struktūros analizė

1. Dėl 33 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikomo Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamento. Pagal šlaitų paribio juostų žemėlapių kopiją matyti, kad 25 ir 50 m paribio juostos nepatenka į planuojamą teritoriją (žiūr. Pav. 7).

2. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 200 m. Taip pat patenka į (3) Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo teritorijas. Tai yra teritorijos, kurios mažiausiai svarbios gamtinio karkaso vientisumui ir ekologiniams ryšiams; leidžiama aktyvesnė urbanistinė plėtra (žiūr. Pav. 8, 9).

3. Dėl 36 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikomo Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamento: pagal žemėlapių ištrauką (žiūr. Pav. 8, 9) matyti, kad 50 m nuo sausaslėnio upelio kranto nepatenka į planuojamą teritoriją.

Išvados: Sprendiniai nepažeidžia gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų. Planuojama teritorija atitinka priklausomųjų želdynų pasiekiamumo reikalavimus.



Šlaitai statesni kaip 10 laipsnių

Sausaslėnių, kur teka upelis, šlaitų paribio juosta - 50 m

Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapis šlaitų paribio juostų kopija

Planuojama teritorija
Pav.7



Trečioji (3) geoeologinio potencialo zona

Vilniaus miesto žemėlapis geoeologinio potencialo zonos

Planuojama teritorija
Pav.8



Rajoninis migracijos koridorius

Vilniaus miesto žemėlapis gamtinio karkaso ribų schema

Planuojama teritorija
Pav.9

6. Planuojamos teritorijos fotofiksacijos



Vidautiškių gatvė

Fotofiksacija

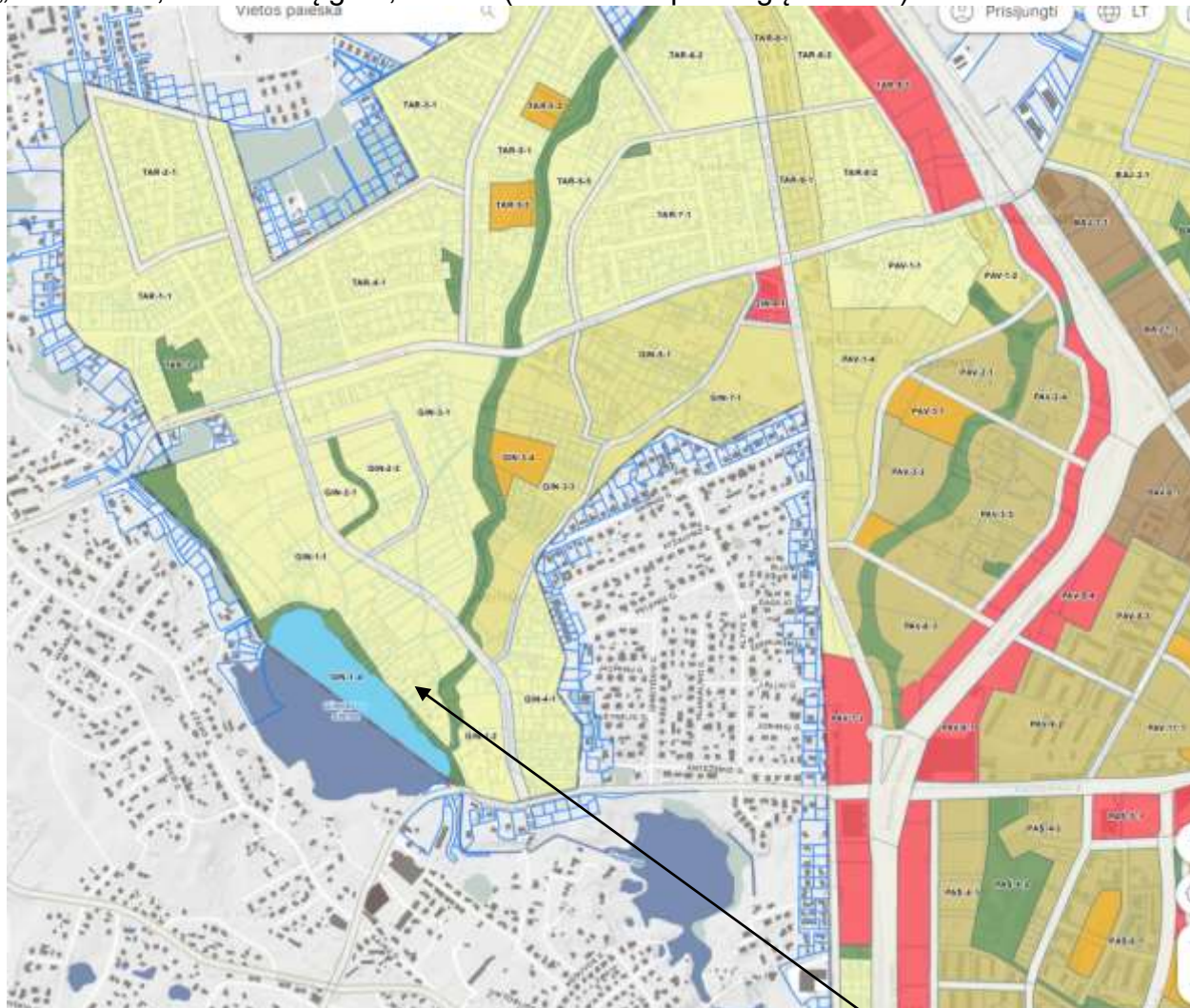
Planuojama teritorija
Pav.10

1. Planuojama teritorija yra tarp gyvenamosios (G1) paskirties sklypų. Pagal Vilniaus m. teritorijos BP planuojama teritorija priskirta urbanizuojamai teritorijai, dviem funkcinėms zonoms: inžinerinės infrastruktūros teritorijai ir gyvenamajai teritorijai. Tačiau šiuo metu ji nenaudojama pagal Vilniaus BP numatytą paskirtį, dirvonuoja. Miesto silueto iš šios vietovės nesimato.

7. Planuojamos teritorijos ir gretutinio konteksto funkcijų analizė

1. Nagrinėjamos teritorijos funkcinė zona Nr. GIN-4. Tai mažo intensyvumo gyvenamoji zona. Pagal savo urbanistinį vaidmenį tai ramios gyvenamosios teritorijos, miesto pakraščių teritorijos; Neformuoja miesto silueto, neturi įtakos centrinėms miesto struktūroms. Dominuojanti funkcija – (G1) naudojimo būdo teritorija. Visos viešosios / aptarnavimo / paslaugų funkcijos pasiekiamos 3-4 kilometrų spinduliu.

- Zujūnų progimnazija (Mokyklos g.1, Zujūnai, Vilniaus r.sav.
- Darželis „Svajonių darželis“, VŠĮ, Antežerio g.13, Gineitiškės.
- Autoservisas „Boltrama“, Gaisų g.2, Antežerių kaimas.
- „Rimi“ parduotuvė, Žirgų g. 24, Antežeriai.
- „Zujūnų šeimos klinika“, Žirgų g.22, Antežeriai.
- „Teniso erdvė“, Žirgų g.1, Antežeriai.
- „360 arena“, Pavilnionių g.55, Vilnius (laisvalaikio /pramogų centras).

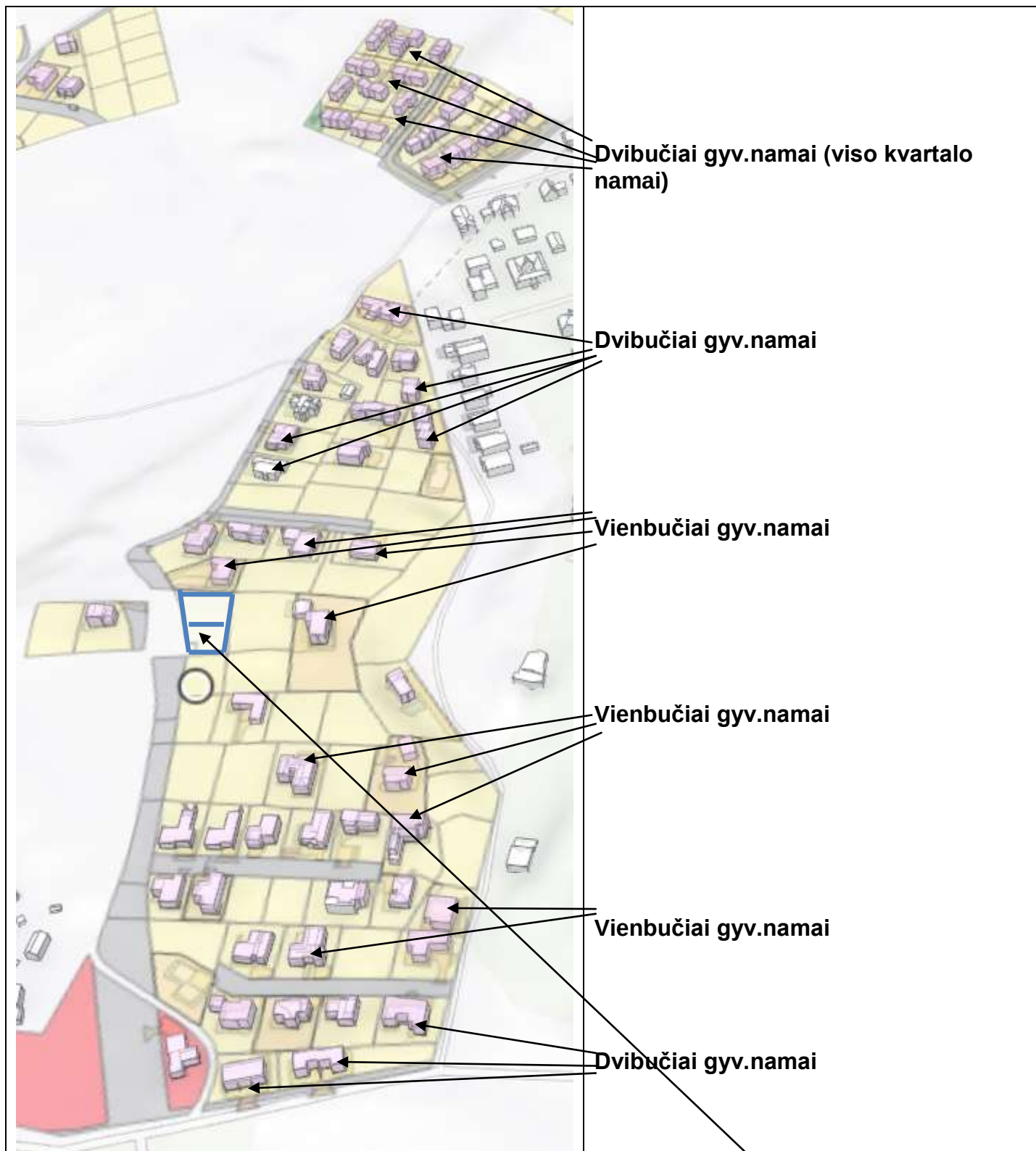


Vilniaus miesto žemėlapis funkcinų zonų schema

Planuojama teritorija
Pav.11

8. Planuojamos teritorijos ir gretutinio konteksto funkcijų analizė

1. Patvirtinto detaliojo plano teritorija apima nagrinėjamą teritoriją. Faktinį aplinkinį užstatymą sudaro vieno ir dviejų aukštų pastatai, iš kurių dauguma yra vieno aukšto. Yra pastatų su sutapdintais stogais, taip pat ir su šlaitiniais. Aiškaus dominavimo nėra. Numatomi statiniai planuojamoje teritorijoje – su sutapdintu stogu. Visi supantys sklypai yra (G1) – vienbučių ir dvibučių naudojimo būdo. Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienbučių paskirties, taip pat ir dvibučių tipo gyvenamieji namai. Vienbučiai ir dvibučiai nesudaro grupių šalia planuojamos teritorijos. Todėl jų išdėstymas vertinamas kaip atsitiktinis ir leidžia planuojamoje teritorijoje planuoti ir vieno ir kito tipo pastatus. Didesniame sklype (Nr.1) numatomas dvibutis namas ir mažesniame sklype (Nr.2) tik vienbutis namas (žiūr. Pav. 9 ir 12). Taip pat siūloma statybos ribą ir statybos zoną tarp sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 sujungti, siekiant sudaryti sąlygas efektyvesniam užstatymui. Tokiu atveju statiniai būtų blokuojami per sklypo ribą. Sklype Nr. 2 numatomo dvibučio gyvenamojo namo siena būtų projektuojama kaip gaisrinę - aklina (be langų), sklype Nr. 2 numatomo vienbučio gyvenamojo namo šiaurinė siena irgi gali būti projektuojama be langų. Techninio projekto metu projektuojant užstatymą arčiau kaip 3 m atstumu iki sklypo ribos – privaloma gauti sklypo savininko sutikimą.



Vilniaus miesto žemėlapis ištrauka

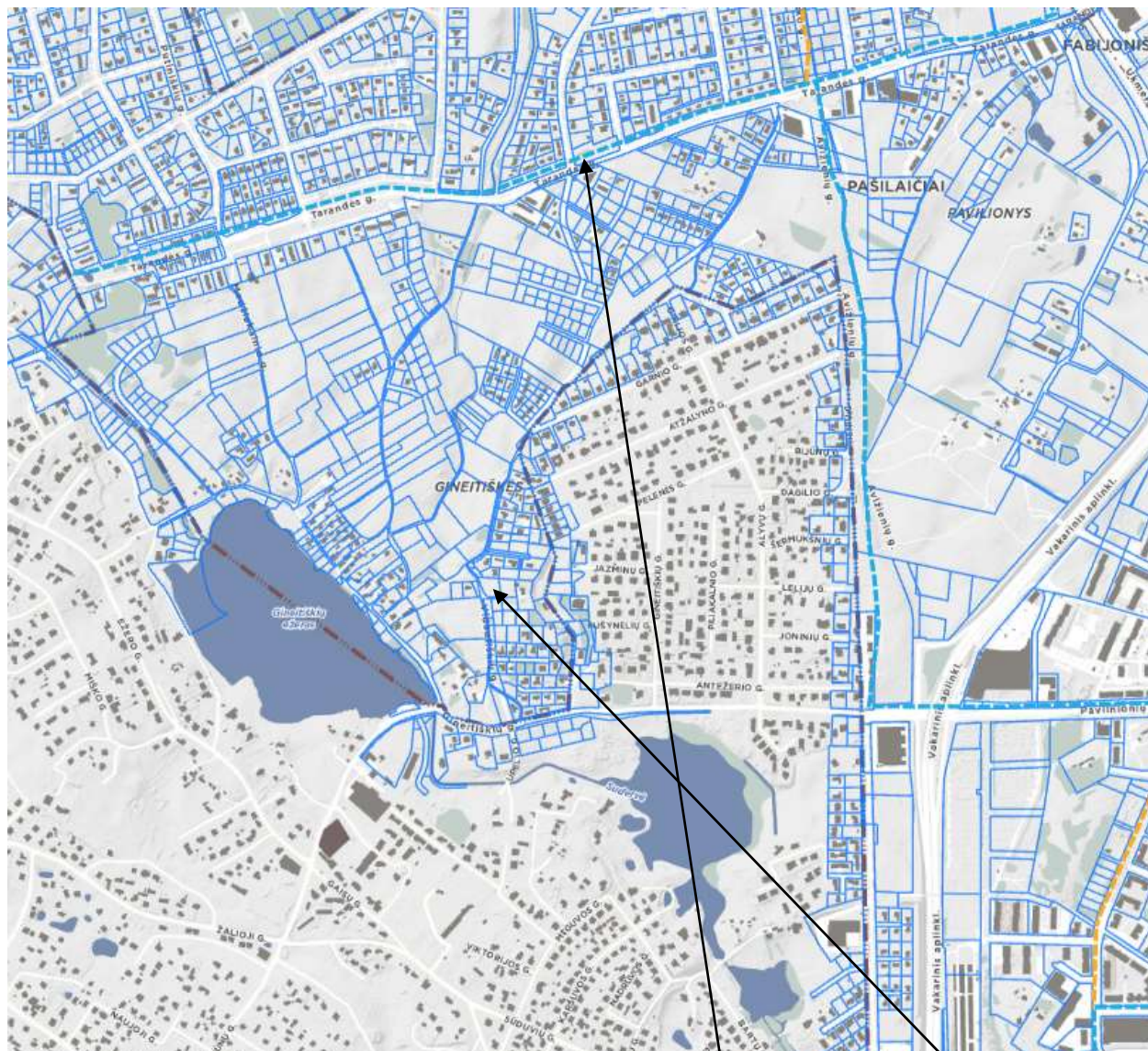
Planuojama teritorija
Pav.12

9. Susisiekimo sistemos, srautų analizė

1. Dviračių ir pėsčiųjų trasos/keliai šalia planuojamos teritorijos nenumatyti. Arčiausia dviračių trasa buvo suplanuota už 2 km.

Viešasis transportas yra už 1 km nuo planuojamos teritorijos – važiuoja Gineitiškių gatve (Pav. 13). Transporto srautai jau suplanuoti patvirtintu detaliuoju planu – šio projekto apimtyje įtvirtinama tai, kas buvo anksčiau numatyta detaliajame plane. Pagrindiniai traktai: iš pietų

planuojamai teritorijai esantis kvartalinis kelias ir Vidautiškių gatvė, kuri yra vakarų pusėje. Patvirtinto detaliojo plano susisiekimo analizė parodė, kad atstumai tarp nuovažų į sklypus, kvartalinį to paties detaliojo plano kelių (sankryžų), palei Vidautiškių gatvę svyruoja nuo 12 iki 45 metrų (žiūr. brėžinį „Eismo organizavimo schema“). Pagrindinė gatvė šalia planuojamos teritorijos – Gineitiškių gatvė. Pagrindiniai transporto, pėsčiųjų srautai eina per šią gatvę. Šiuo metu jau yra įrengtas šaligatvis ir gatvės apšvietimas nuo sankryžos Upelio / Vidautiškių gatvių iki gatvės Vakarinė.



Vilniaus miesto žemėlapis ištrauka, dviračių trasos

Planuojama teritorija
Pav.13



Vilniaus miesto žemėlapis ištrauka (viešasis transportas, stotelės)

Planuojama teritorija
Pav.13'

10. Teritorinė socioekonominė analizė

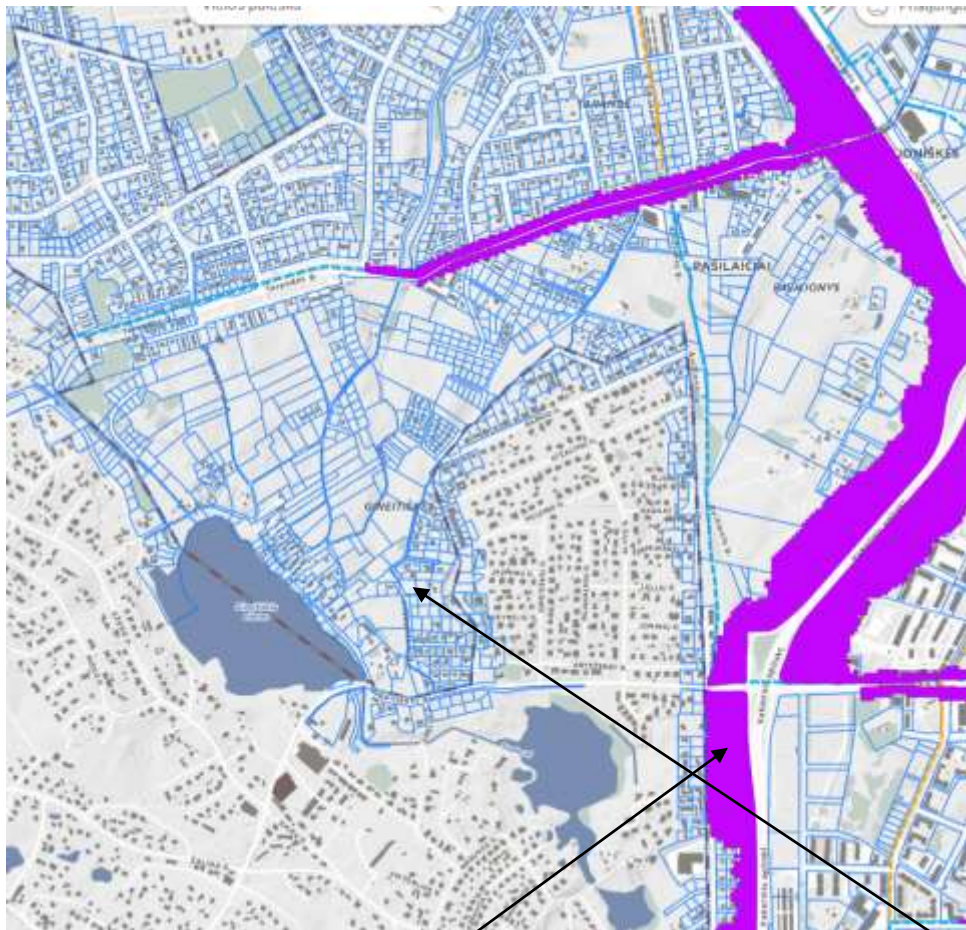
1. Už 1–1,5 km yra privatus darželis „Svajonių darželis“, VŠĮ. Iki 5 km – valstybinis lopšelis-darželis „Pelėnė“ ir Aleksandro Puškino gimnazija.
2. Gyventojų tankumo rodiklis nagrinėjamoje teritorijoje iki 1000 gyv./km².
3. Tendencija – gyventojų skaičiaus didėjimas.“

11. Viešųjų erdvių, želdynų pasiekiamumo analizė

1. Planuojamos teritorijos plėtra – tai nėra naujų sklypų atsiradimas, o seniau suplanuoto ir patvirtinto detaliojo plano koncepcijos galutinis išpildymas. Todėl dėl naujos plėtros neatsiras žaliųjų plotų pasiekiamumo trukdžių .

12. Aplinkos taršos analizė

1. Oro taršos ir triukšmo lygis šioje teritorijoje nebuvo matuotas. Šalia nėra objektų, kurie galėtų sukelti viršnorminį triukšmą ar taršą. Triukšmo prevencijos zonos yra gerokai toliau už nagrinėjamą teritoriją (žiūr. Pav. 14).



Triukšmo prevencijos zonos

Vilniaus miesto žemėlapis ištrauka

Planuojama teritorija
Pav.14

13. Analizės išvados

1. Atlikta analizė leidžia daryti prielaidą, kad formuojamų sklypų dydžiai yra pagrįsti, o numatytas užstatymo tipas atitinka vietovės urbanistinį kontekstą. Tokių sprendinių įgyvendinimas turėtų teigiamą įtaką vietovės urbanistinei raidai ir leistų visam kvartalui darniai vystytis.

Tūrinė-erdvinė koncepcija

1. Urbanistinė teritorijos vystymo koncepcija

1. Nustatyta, kad planuojama teritorija nepatenka į rajoninį migracijos koridorių. Sausaslėnio dugnu tekančio upelio paribio juosta – 50 m – nesiekia planuojamos teritorijos. Planuojama teritorija patenka į trečią (3) geoekologinio potencialo zoną.

2. Urbanistinė struktūra jau suformuota patvirtintu detaliuoju planu, nekinta.

3. Susisiekimo infrastruktūra – susiformavusi. Automobilių srautai suplanuoti; pėsčiųjų ir dviračių takų šalia planuojamos teritorijos nėra ir neplanuojama dėl nepakankamo pėsčiųjų infrastruktūros išsivystymo.

4. Teritorijos infrastruktūros vystymosi vizija nerengiama, nes pagrindinė infrastruktūros vystymosi struktūra jau nustatyta tiek patvirtintame detaliojo plano, tiek šalia rengiamame detaliojo plano „Apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų, Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detalusis planas“ sprendiniuose.

Pagrindinė planavimo užduotis šiame projekte: suformuoti inžinerinės infrastruktūros paskirties sklypą (I2) iš planuojamo sklypo dalies, kuri patenka į Vidautiškių gatvės raudonąsias linijas; suformuoti valstybinėje žemėje esantį plotą, kuris patenka į Vidautiškių gatvės raudonąsias linijas kaip (I2) sklypą; likusią planuojamo sklypo dalį formuoti kaip (G1) – paskirties sklypą arba sklypus.

Planuojama teritorija nėra urbanistinis naujadaras, ir šis teritorijų planavimo projektas yra tik patvirtinto detaliojo plano galutinės koncepcijos įgyvendinimas, kuris iš esmės nieko nekeičia patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose ir nereikalauja naujų sprendinių urbanistinės plėtros aspektu.

2. Urbanistinės koncepcijos rekomendaciniai užstatymo aukštingumo, intensyvumo, tankumo rodikliai

1. Planuojamai teritorijai nustatomi tokie pat statybos rodikliai kaip ir aplinkinėms teritorijoms, tik aukštingumas mažinamas pagal poreikį iki 2 aukštų.

2. Aukštingumas – 10 m, iki 2 aukštų; intensyvumas – 0,4; tankumas atitinka aplinkinių teritorijų nustatytą tankumą, neprieštaruoja Vilniaus miesto bendram planui ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

3. Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos

1. Planuojamoje teritorijoje jokių želdynų nėra.

2. Pagal viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarką bei gamtinio karkaso nuostatas (G1) naudojimo būdo sklypams nustatomas 35 % priklausomųjų želdynų procentas.

3. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 200 m. Taip pat patenka į (3) Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo teritorijas. Tai yra teritorijos, kurios mažiausiai svarbios gamtinio karkaso vientisumui ir ekologiniams ryšiams; leidžiama aktyvesnė urbanistinė plėtra (žiūr. Pav. 8, 9).

4. Viešųjų erdvių hierarchija

Viešosios erdvės konkrečiu atveju jau yra suplanuotos pagal Vilniaus m. teritorijos BP, patvirtintą detalųjį planą ir kitus aktualius planus bei schemas. Šiuo metu pagrindinis transporto ir pėsčiųjų traktas – Gineitiškių gatvė, kuri sujungia planuojamą teritoriją su miesto viešosiomis struktūromis. Vidautiškių gatvė yra labiau techninis ryšys, kuriuo vietos gyventojai patenka prie savo sklypų ir prieina iki Gineitiškių gatvės. Perspektyvoje, nutiesus Vidautiškių gatvę iki Tarandės, kaip numatyta BP sprendiniuose, ja galės važiuoti viešasis transportas, o pati Vidautiškių gatvė taptų ryšiu tarp viešųjų Tarandės rajono ir Gineitiškių rajono erdvių bei struktūrų. Šiuo detaliuoju planu nauji ryšiai tarp viešųjų struktūrų ar viešosios erdvės nekuriami.

5. Rekomendacinė funkcinė struktūra

1. Funkcija konkretaus sklypo atveju pasirinkta gyvenamoji, nes paslaugų atsiradimas šiame sklype yra problemiškas, kadangi tokia funkcija reikalauja daugiau parkavimo vietų savo sklype arba galimybės naudotis viešosiomis erdvėmis. Šiuo metu tai yra problemiška ir ateityje neturėtų tinkamos paklausos.

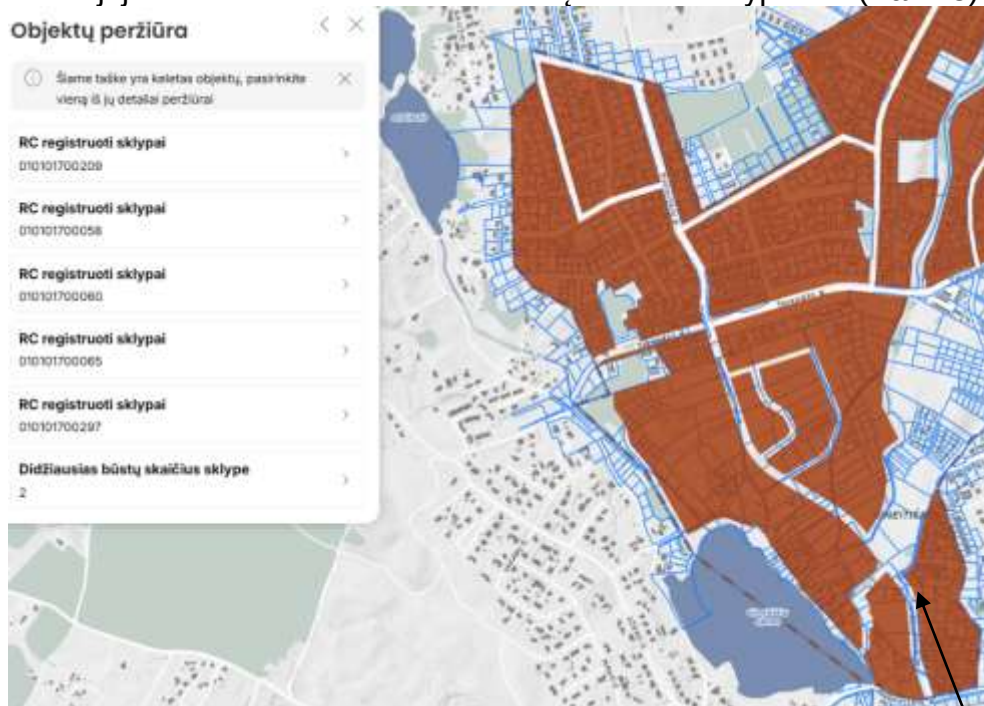
2. Pasirenkama vystyti monofunkcinius gyvenamosios paskirties pastatus dėl aukščiau išvardintų priežasčių.

3. Atsižvelgiant į Europos Sąjungos statistiką dėl vidutinio būsto ploto, tenkančio vienam gyventojui, ir apskritai į didėjančią Vilniaus m. gyventojų skaičių, siūloma tankinti užstatymą,

planuojant maksimalų planuojamai teritorijai leidžiamą tankumą ir intensyvumą. Planuojama teritorija yra pakraštyje detaliuoju planu suformuoto kvartalo, ir analizė parodė, kad kvartalo pakraščiuose sklypų dydis mažėja iki 7 arų (lentelė nagrinėjamos teritorijos sklypai), palyginti su kvartalo vidumi, kur sklypai yra po 12–15 arų. Planuojamoje teritorijoje siūloma formuoti gyvenamosios paskirties sklypus, kurie būtų mažesni negu kvartalo viduje. Tai atitiktų patvirtinto detaliuojo plano (nagrinėjamos teritorijos) tendenciją ir būtų naudinga miestui – padėtų efektyviau išnaudoti infrastruktūrą.

6. Masteliškumas, kvartalo dydžiai

1. Konkrečiu atveju kvartalas neformuojamas, planuojami du gyvenamosios paskirties sklypai, įgyvendinant patvirtinto detaliuojo plano pagrindinę išplanavimo koncepciją. Mieste yra tendencija tankinti užstatymą, kas susiję su sostinės gyventojų skaičiaus didėjimu ir poreikiu efektyviau išnaudoti infrastruktūrą. Todėl planuojami gyvenamosios paskirties sklypai po 6,75 ir 5,76 arų atitiktų miesto urbanizacijos tendencijas ir būtų naudingi miestui bei jo infrastruktūrai. Sklype Nr.1 numatoma statyti dvibutį gyvenamąjį namą, sklype Nr.2 vienbutį gyvenamąjį namą. Orientuojamasi į maksimalią užstatymo programą, kad būtų pasiektas maksimalus rezultatas tankinimo politikoje. Pagal Vilniaus BP nagrinėjamoje teritorijoje numatomas maksimalus butų skaičius sklype – 2 (Pav.15).



Vilniaus miesto BP ištrauka

Planuojama teritorija
Pav.1

7. Susisiekimo sprendiniai

1. Numatomi susisiekimo sprendiniai yra logiški ir atitinka aplinkinį urbanistinį kontekstą. Į sklypą Nr. 1 privažiuojama per sklypą Nr. 2. Tam suplanuotas atitinkamas servitutas. Servitutinio kelio ilgis – apie 21 m, todėl apsisukimo aikštelė nėra privaloma. Privažiavimo plotis – 3,5 m. Numatoma tik važiuojamoji dalis, kuri neatitraukiama nuo sklypo ribos ir planuojama palei formuojamo sklypo Nr. 3 (I2) ribą.

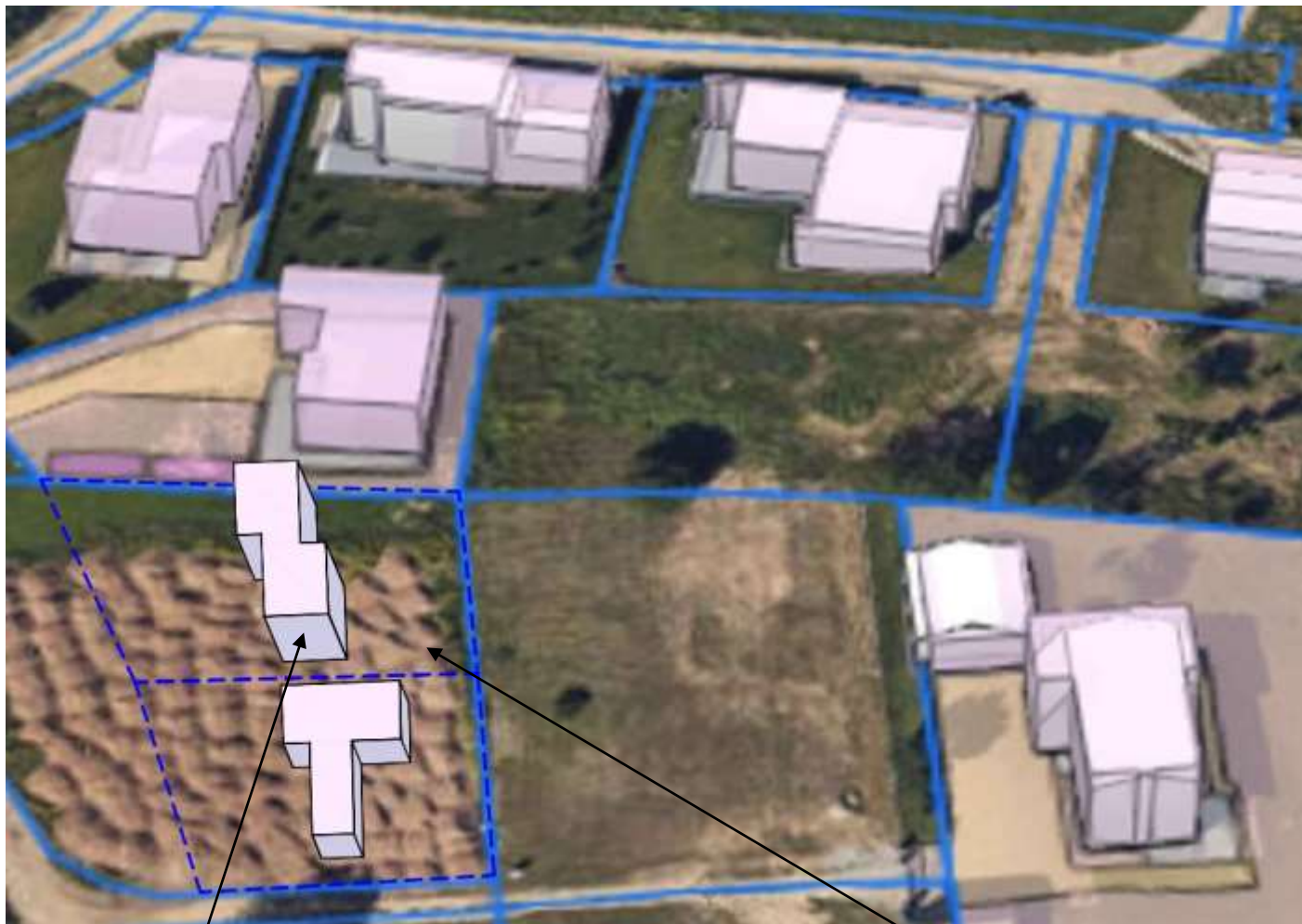
Formuojamas sklypas Nr. 3 (I2) – susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos. Sklypo ribos suplanuotos pagal Vidautiškių gatvės nustatytas raudonąsias linijas. Į sklypo plotą įtraukta dalis valstybinės žemės. Sklypo plotas susideda iš dviejų dalių: privati dalis (3a) - 637 kv.m. ir valstybinė žemė (3b) – 99 kv.m. Privati dalis (3a) perduodama Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Sklype Nr. 1 numatoma statyti dvibutį gyvenamąjį namą, o sklype Nr. 2 – vienbutį gyvenamąjį namą (žr. privažiavimo schemą, pav. 17).



8. Eskizinės vizualizacijos

1. Parengta eskizinė tūrių vizualizacija esamoje urbanistinėje aplinkoje, panaudojant kaip pagrindą Vilniaus miesto 3D maketą (Pav. 19).



Siūlomo užstatymo tūrine vizualizacija

Planuojami sklypai
Pav.19

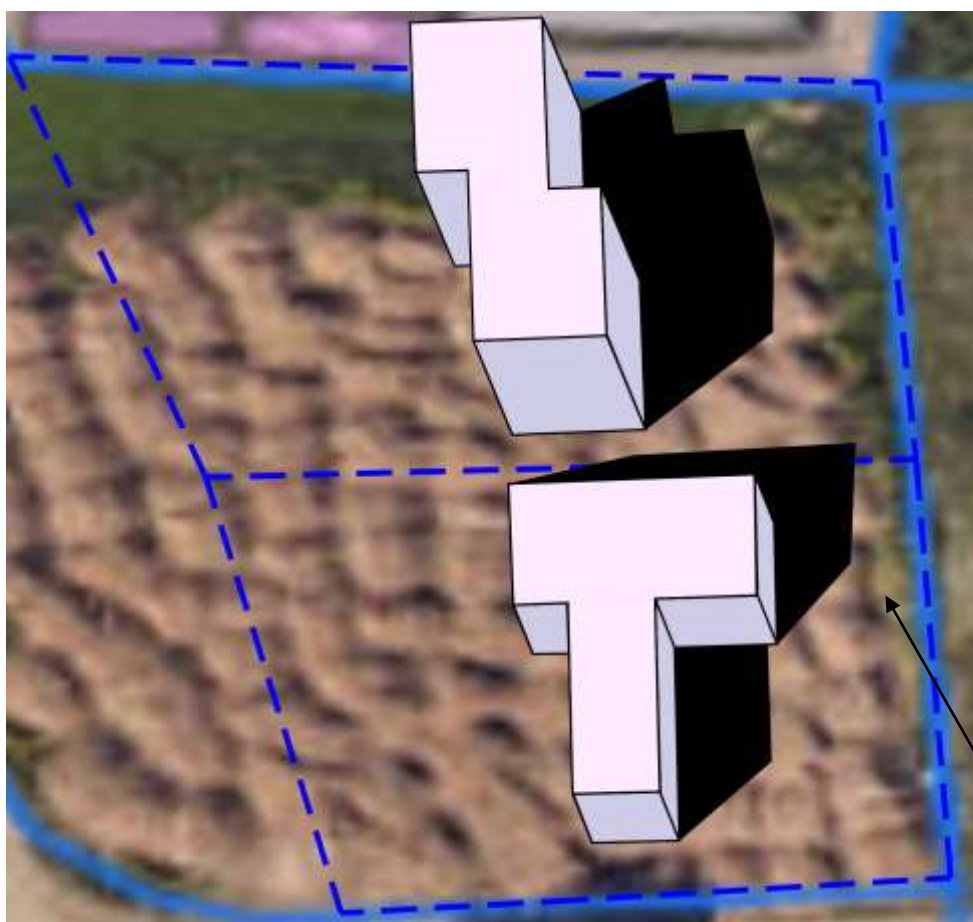
9. Planuojamos teritorijos šešėlių studija

1. Šešėlių schema pateikta (Pav. 20–21). Pavaizduotas rytinės žemos saulės metamas šešėlis ir vakarinės saulės metamas šešėlis. Dienos metu nenagrinėjamas, nes šešėlis būna trumpesnis ir dėl to neaktualus. Metami ilgiausi šešėliai neužstotų natūralios aplinkinių objektų insoliacijos.



Rytinės saulės metamo šešėlio vizualizacija

Planuojami sklypai
Pav.20



Vakarinės saulės metamo šešėlio vizualizacija

Planuojami sklypai
Pav.21

1. Konceptija

Rengiant patvirtinto (registro Nr. T00054789) detaliojo plano korektūrą, nustatyti pagrindiniai koncepciniai sprendiniai. Sklypus ir funkcijas formuoti pagal dominuojančias patvirtinto detaliojo plano kvartalo struktūras, neprieštaraujant Vilniaus BP sprendiniams. Atsižvelgta į atliktą analizę. Toliau tekste detalizuojami dominuojantys vietovės urbanistiniai akcentai arba tendencijos.

Bendrosios išvados ir rekomendacijos

2. Bendrosios išvados

Vertinama pagal šiuos aspektus.

- **Urbanistinis kontekstas**

Urbanistiniu požiūriu nagrinėjama teritorija yra suplanuota ir nereikalauja keitimo. Planuojama teritorija yra nereikšminga suplanuotos teritorijos dalis, kuri nedaro beveik jokios įtakos aplinkiniam kontekstui.

- **Gamtinis kontekstas**

Gamtiniu požiūriu planuojamai teritorijai apribojimų nėra. Migracijos takai/zonos, sausaslėnių upelių apsaugos juostos nesiekia planuojamos teritorijos. Nėra esamų želdynų, tuo pačiu atskirųjų želdynų pasiekiamumas yra užtikrintas.

- **Tūrinė-erdvinė koncepcija**

Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienbučių paskirties, taip pat ir dvibučių tipo gyvenamieji namai. Vienbučiai yra stambesnio tūrio ir didesniuose sklypuose. Dvibučiai – mažesnio tūrio ir mažesniuose sklypuose. Nuspręsta tankinti užstatymą planuojamoje teritorijoje, suplanavus du gyvenamosios paskirties sklypus. Sklype Nr. 1 numatomas dvibutis gyvenamasis namas, o sklype Nr. 2 – vienbutis gyvenamasis namas. Tai iš esmės atitinka miesto politiką tankinti urbanistinę struktūrą ir leidžia optimaliai panaudoti miesto infrastruktūrą.

3. Dėl optimalaus leistino pastatų aukščio:

Planuojamai teritorijai nustatomas didžiausias pastatų aukštis – 10 m, o didžiausias leistinas aukštingumas – iki 2 aukštų.

4. Dėl užstatymo tipo

Užstatymo tipas nesikeičia – nustatomas SU (sodybinis), kas atitinka VD (vienbučiai ir dvibučiai) pagal BP.

5. Dėl optimalaus leistino sklypo užstatymo tankio:

Tankis nėra mažinamas arba didinamas – nustatomas pagal aplinkinių teritorijų anksčiau nustatytus statybos rodiklius. Tai neturi neigiamo poveikio želdynams ir infrastruktūrai. Visos funkcinės zonos realizuojamos pagal patvirtinto detaliojo plano ir Vilniaus m. teritorijos BP sprendinius.

6. Dėl minimalaus sklypo dydžio:

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“: projektuojant, statant naują statinį, rekonstruojant statinį ar keičiant statinio paskirtį, namui skirtas žemės sklypas

negali būti mažesnis kaip 400 m². Šiuo projektu planuojami du (G1) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypai. Sklypas Nr. 1 – 675 kv. m, ir Nr. 2 – 576 kv. m. Tai nėra minimalaus dydžio sklypai. Pateikta analizė įvertina urbanistinės struktūros sutankinimo pasekmes ir priežastis. Analizės duomenimis, konkrečioje vietoje, suformuoto kvartalo pakraštyje, prie pagrindinės transporto arterijos, toks sprendimas yra pagrįstas. Įvertinimo santrauka:

1. Planuojama teritorija tinka urbanistinės struktūros tankinimui dėl savo padėties kvartalo atžvilgiu ir artumo gatvei. Tai mažiau intymi gyvenamojo kvartalo zona - zona labiau skirta būti akcentu, pereinimu iš aktyvios viešosios erdvės prie mažiau aktyvios gyvenamosios teritorijos kvartalo viduje. Tai savotiškas vizualinis buferis. Dėl tokio sprendimo gyvenimo kokybė kvartalo visumoje negali pablogėti, kadangi atsiranda savotiškas triukšmo barjeras nuo gatvės. Suplanuotoje teritorijoje gali gyventi jauni žmonės, kuriems reikalingas būstas maksimaliai arti miesto ir kurių netrykdo gatvės energija. Tokiems žmonėms gyvenimo kokybė šiose namuose netruks.
2. Miesto audiniui tankinimas konkrečioje vietoje būtų naudingas, nes leidžia efektyviai išnaudoti infrastruktūrą ir padidina miesto ekonominį konkurencingumą.

Urbanistiniu požiūriu tokiam sprendime nėra jokio radikalumo, nes aplinkinėje teritorijoje yra panašaus dydžio sklypų.

7. Dėl optimalaus būstų skaičiaus sklype:

Aplinkinį užstatymą daugiausia sudaro vieno aukšto pastatai, tačiau planuojamoje teritorijoje yra poreikis statyti dviejų aukštų pastatus. Teritorijoje yra pastatų tiek su sutapdintais, tiek su šlaitiniais stogais, todėl aiškaus dominuojančio stogo tipo nėra. Planuojamoje teritorijoje statiniai projektuojami su sutapdintais stogais. Nustatomas maksimalus pastatų aukštis – iki 10 m. Visi gretimi sklypai priskiriami G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra tiek vienbučių, tiek dvibučių gyvenamųjų namų, tačiau jie nesudaro aiškių grupių šalia planuojamos teritorijos, todėl jų išsidėstymas vertinamas kaip atsitiktinis ir leidžia planuojamoje teritorijoje numatyti abiejų tipų pastatus.

Didesniame sklype Nr. 1 numatomas dvibutis gyvenamasis namas, o mažesniame sklype Nr. 2 – vienbutis gyvenamasis namas. Dvibučio gyvenamojo namo atsiradimas viename iš sklypų atitinka BP reglamentą dėl maksimalaus butų skaičiaus sklype (žr. pav. 15)

8. Dėl nelaidžių dangų ploto:

Nelaidžių dangų plotas nustatomas toks, koks atitinka BP sprendinius – 40 %. Jeigu šis procentas būtų viršytas, siūloma taikyti kompensacines priemones (pavyzdžiui, lietaus vandens infiltracinių ar sulaikymo sistemų įrengimą). Šios sistemos numatomos kaip individualūs lietaus nuotekų priimtuvai, planuojami kiekviename sklype.

9. Papildomos rekomendacijos:

Kuriamas urbanistinis vienetas, kuris yra gyvybingas ir ekonomiškai pagrįstas šioje vietoje. Suplanuoti sklypai ir jų aplinka formuojami atsižvelgiant į užstatymo tipą: dvibučiai gyvenamieji pastatai dėl didesnio gyventojų skaičiaus ir mažesnio valdomo sklypo ploto užtikrina intensyvesnę priežiūrą, o vienbučiai didesniuose sklypuose suteikia daugiau laisvės aplinkos sutvarkymui.

Dvibučiai kaip gyvenamųjų pastatų tipas ir mažesni sklypai leidžia pasiekti aukštesnę architektūrinę ir reprezentacinę kokybę. Rengiant techninį projektą, šis aspektas gali būti akcentuojamas, formuojant pastatus su išreikšta reprezentacine funkcija, naudojant inovatyvius ir tvarius architektūrinius bei inžinerinius sprendinius.

Gautos planavimo sąlygos

- Vilniaus miesto savivaldybės administracija – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-10-16, Nr. REG42978558.
- Vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-12-01, Nr. REG45486525.
- Elektros ir ryšių tinklai – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-28, Nr. REG45335916.
- Priešgaisrinė tarnyba – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-12-04, Nr. REG45682585.
- Transportas – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-12-02, Nr. REG45539531.
- Lietuvos geologijos tarnyba – sąlygų neišduota.
- Aplinkos apsauga – sąlygų neišduota.
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-12-01, Nr. REG45453392.

SPRENDINIAI

Planuojami sklypai

Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 675 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 34, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklype nustatytas servitutas:

S1 -44 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

S1' -23 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypas Nr. 2

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 576 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 36, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Aerodromo

apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklype nustatyti servitutai:

S2 -62 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S2' -66 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 3

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypas neužstatomas;

Sklypo plotas – 736 kv.m.

Sklypo plotas susideda iš dviejų dalių:

Privati dalis (3a) - 637 kv.m. ir valstybinė žemė (3b) – 99 kv.m. Privati dalis (3a)

perduodama Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis); Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas:

S3 -637 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklype išlieka tarnaujantis servitutas

S3' -128,68 kv.m., teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), (šis servitutas esamas);

Sklypas Nr. 4

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypas neužstatomas;

Sklypo plotas – 80 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

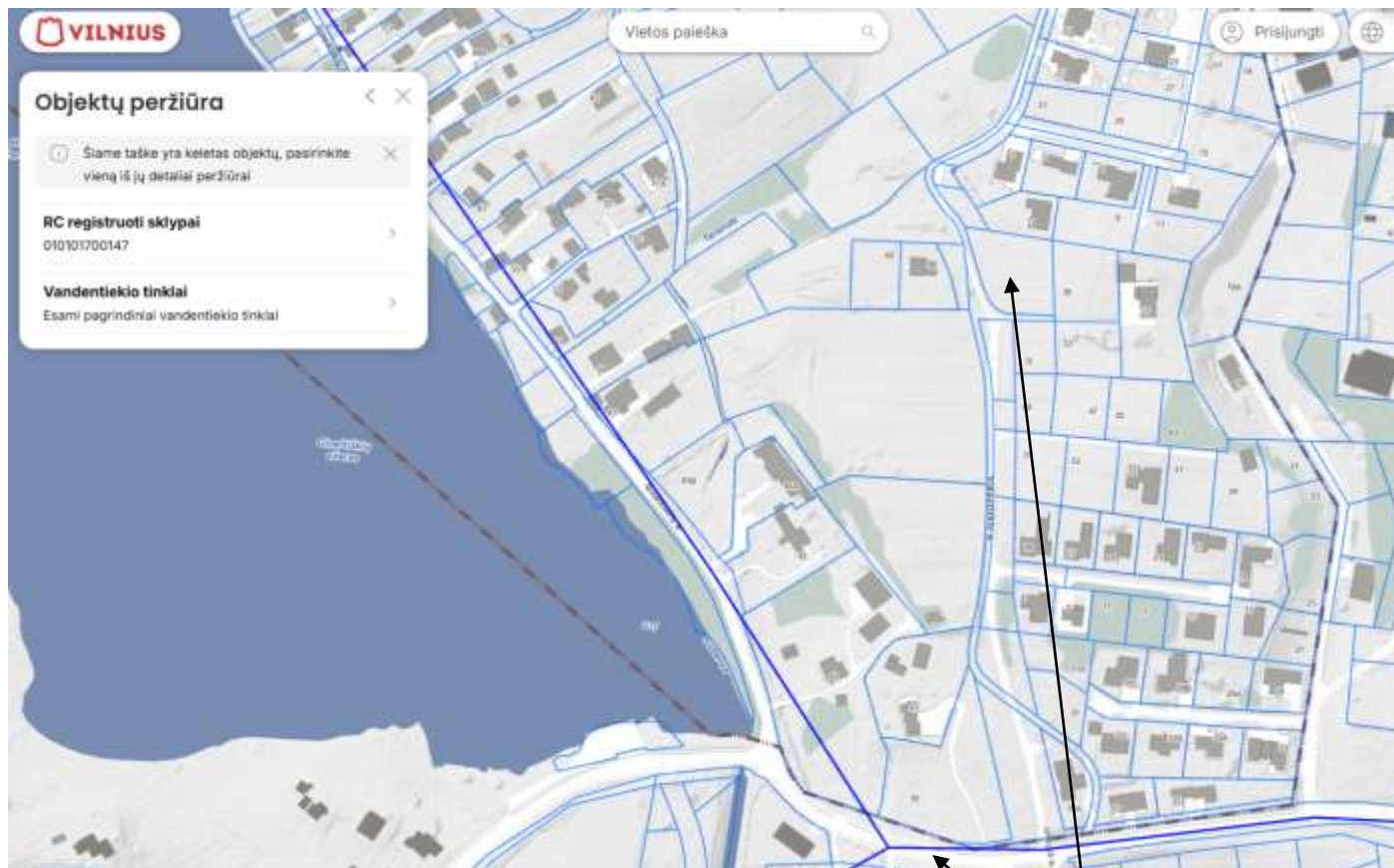
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis); Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas:

Inžineriniai tinklai

Vandentiekio, buitinės nuotekynės , lietaus nuotekų tinklai (esami).

Šalia planuojamos teritorijos ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų ir dujų tinklų. Techninio projekto rengimo metu statytojas galės pasirinkti – projektuoti ir įrengti vietinius inžinerinius tinklus arba jungtis prie centralizuotų tinklų.

Šiuo metu, remiantis topografinės nuotraukos duomenimis ir išduotomis planavimo sąlygomis, centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų šalia planuojamos teritorijos nėra. Esami vandentiekio ir nuotekų tinklai yra nutolę apie 200–300 m nuo planuojamos teritorijos (žr. Pav. 22 ir Pav. 23).



Esami vandentiekio tinklai (Vilnaus m. žemėlapiu schema)

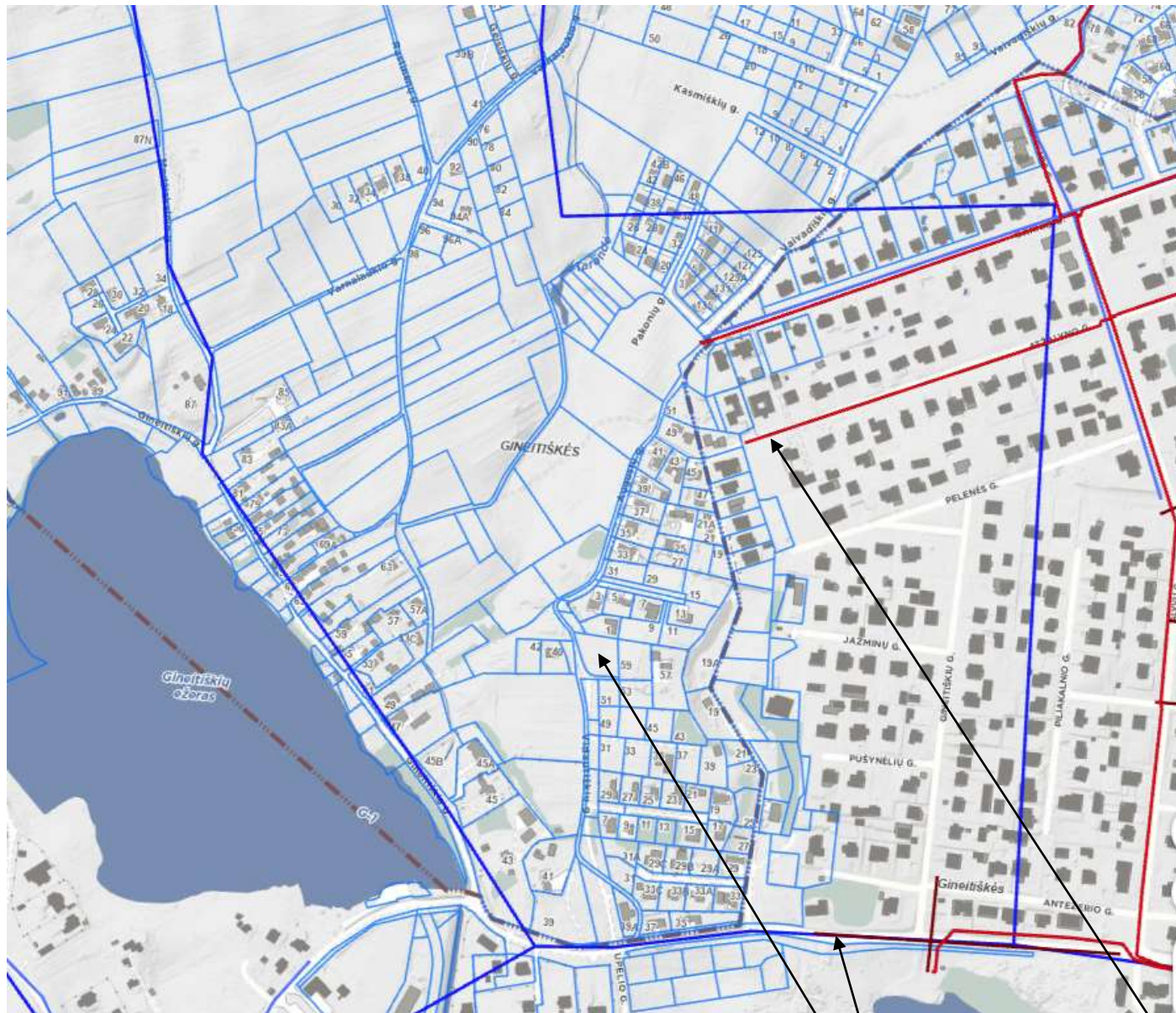
**Esami vandentiekio tinklai
Planuojama teritorija
Pav.22**

Vandentiekio, nuotekų ir lietaus tinklų sprendiniai.

Pagal parengtų ir rengiamų detaliųjų planų bei aktualių schemų medžiagą, detaliojo plano suvestiniame inžinerinių tinklų plane nurodyti perspektyviniai centralizuoti inžineriniai tinklai ir planuojami tinklai. Visi gatvės pjūviai yra rekomendaciniai.

Sklype Nr. 1 numatyta vieta ir išskirtas servitutas techninio projekto metu projektuoti ir įrengti artezinį vandens gręžinį. Taip pat numatytos vietos projektuoti individualius biologinio nuotekų valymo įrenginius ir lietaus nuotekų priimtuvus kiekviename sklype.

Techninio projekto rengimo metu, jei centralizuoti inžineriniai tinklai nebus įrengti, sklypo savininkas galės pasirinkti vietinių arba centralizuotų tinklų įrengimą. Įrengus centralizuotus inžinerinius tinklus, prie jų prisijungimas yra privalomas.



Esami kanalizacijos tinklai (Vilnaus m. žemėlapiu schema)

Esami kanalizacijos tinklai
Planuojama teritorija

Pav.23

Visi aplinkiniai (nagrinėjamos teritorijos) sklypai turi įrengtus vietinius tinklus (artezinius gręžinius ir vietinius valymo įrenginius) (žiūr. Pav.24)



Esamų statinių inžineriniai tinklai (Vilnaus m. žemėlapiu schema)

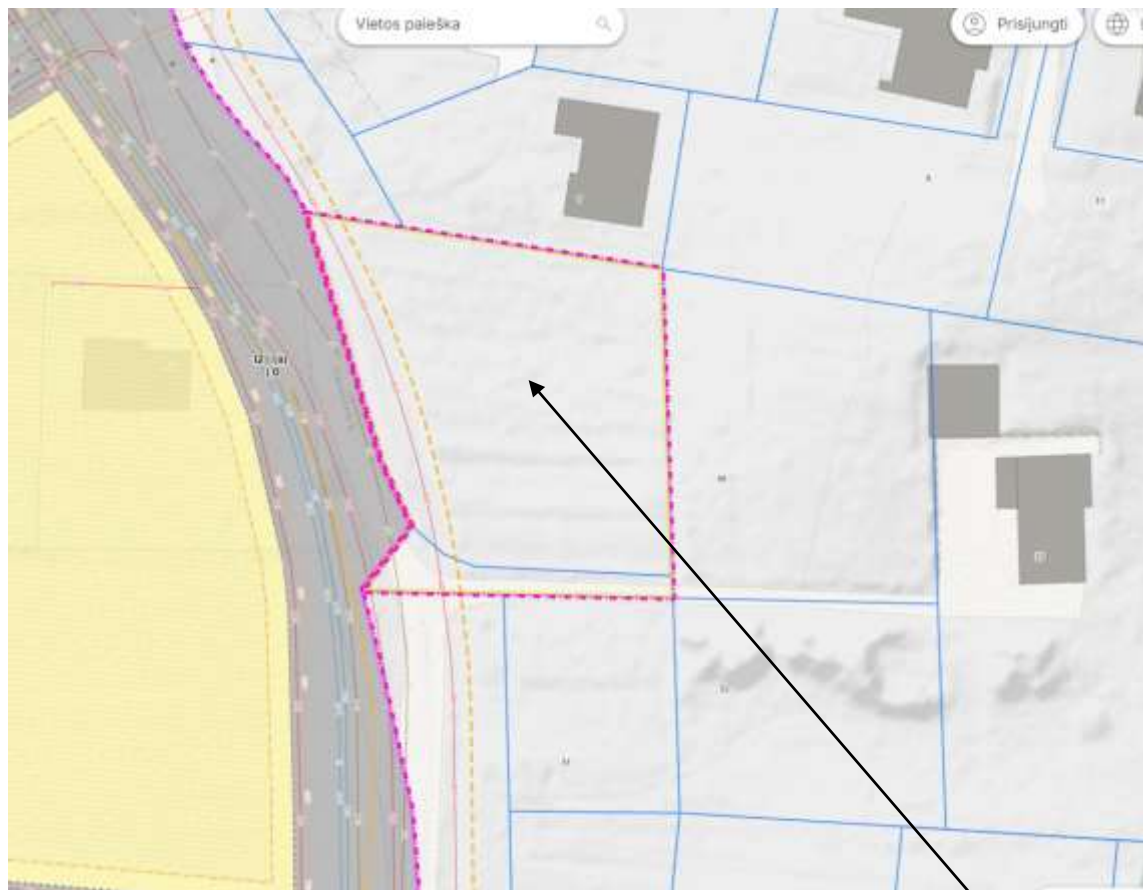
Planuojama teritorija
Pav.24

Numatyta platinti (rengiami teritorijų planavimo projektai) Vidautiškių gatvę ir numatyti centralizuoti inžineriniai tinklai. (žiūr.Pav.25 ir Pav.26)



Anksčiau suplanuotų inžinerinių tinklų schema (Vilnaus m. žemėlapiu ištrauka)

Planuojama teritorija
Pav.25



**Numatomų (rengiamų) inžinerinių tinklų schema
(Vilnaus m. žemėlapio ištrauka)**

Planuojama teritorija

Pav.26

Elektros tinklai

Planuojama teritorija aprūpinta elektra. Nagrinėjamoje planuojamo sklypo teritorijoje įrengta elektros KS 32463, nuo kurios numatomas prisijungimas, dalį trasos projektuojant per valstybinę žemę ir toliau – servitutu sklype (I2) Nr. 3.

Patvirtintame detaliajame plane (reg. Nr. T00054789) rengiamo detaliojo plano planuojamos teritorijos ribose buvo suplanuota elektros pastotė. Pastotė pastatyta kitoje vietoje, todėl poreikio jai nebeliko. Dėl to panaikinamas servitutas, skirtas elektros pastotei (žiūr. Pav.26')

4. Taip pat pačiame sklype nėra saugotinių želdynų ir galimybės juos išvystyti iki atskirųjų želdynų.

5. Dėl 33 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikomo Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamento. Pagal šlaitų paribio juostų žemėlapių kopiją matyti, kad 25 ir 50 m paribio juostos nepatenka į planuojamą teritoriją (žiūr. Pav. 7).

6. Dėl 36 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikomo Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamento: pagal žemėlapių ištrauką (žiūr. Pav. 8, 9) matyti, kad 50 m nuo sausaslėnio upelio kranto nepatenka į planuojamą teritoriją.

Išvados:

Sprendiniai nepažeidžia gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų. Planuojama teritorija atitinka priklausomųjų želdynų pasiekiamumo reikalavimus. Esama oro kokybė yra gera, šalia planuojamos teritorijos nėra taršos šaltinių. Planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų būklė yra gera.

Per planuojamą teritoriją natūroje nepraeina gyvūnų migracijos takai, teritorijoje nėra buveinių ar kitų gamtinių takoskyrų. Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų ir saugomų gamtos vertybių.

Esami želdynai / kraštovaizdžio objektai

Planuojamoje teritorijoje medžių, kitų želdynų nėra.

Gaisrinė sauga

Apie 200 m atstumu, matuojant tiesia linija nuo planuojamos teritorijos, Gineitiškių gatvėje numatyti UAB „Vilniaus vandenys“ priklausantys gaisriniai hidrantai.



**Gaisrinių hidrantų schema
(Vilniaus m. žemėlapių ištrauka)**

Planuojama teritorija

Pav.27

Visuomenės sveikata

1. Užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatenka į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatenka į apsaugos zonas (žr. pav. 7 – šlaitų, sausumos ir upių juostos; pav. 14 – triukšmo prevencijos zonos; pav. 22–23 – esami centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai; pav. 24 – esami inžineriniai tinklai; pav. 25 – suplanuoti inžineriniai tinklai). Pagal viešai prieinamą grafinę informaciją planuojamoje teritorijoje nėra apsaugos zonų, galinčių riboti statybas gyvenamosios paskirties sklypuose. Nustatyta ir išlieka elektros tinklų apsaugos zona nuo esamo kabelio, kuriam sklype yra išskirtas servitutas. Vandens tiekimo ir nuotekų (taip pat paviršinių nuotekų tvarkymo) infrastruktūros apsaugos zonos nustatomos nuo būsimų tinklų ir yra grafiškai pavaizduotos pagrindiniame brėžinyje bei suvestiniame inžinerinių tinklų plane. Aerodromo apsaugos zonos nerodomos grafiškai, nes jos nustatytos 2025-12-02 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG45539531.**

2. Numatytas saugus geriamojo vandens tiekimo būdas, taip pat saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai.**

3. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199, įvertinta, kad elektromagnetinio neigiamo poveikio planuojamai teritorijai nėra, nes šalia nėra elektromagnetinį spinduliavimą skleidžiančių objektų, o per planuojamą teritoriją einančiai 10 kV elektros oro linijai nustatytos apsaugos zonos yra išlaikomos, o atstumas nuo šių elektros tinklų iki gyvenamosios paskirties sklypų atitinka norminius reikalavimus.**

4. Transporto srautų poveikis (triukšmo, oro taršos ir kvapų) planuojamai teritorijai nėra reikšmingas

Miškai

Planuojama teritorija nepatenka į valstybinių miškų teritorijas.

Transportas

Pagal 2025-12-02 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG45539531, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šioje teritorijoje naujai statomų ar rekonstruojamų statinių aukštis (altitudė) negali viršyti 281 m. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus pastatų aukštis – 10 m; perskaičiavus jį į absoliučią altitudę, ji sudaro 186,44 m, todėl atitinka nustatytus reikalavimus.

Projekto vadovas Dmitrij Kaidašov

- - - -