

III DALIS. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

10. URBANISTINĖ KONCEPCIJA

10.1. Planavimo principai ir strateginės kryptys

Vilniaus miesto savivaldybės užsakymu parengta Aero city ir aplinkinių teritorijų urbanistinė analizė bei miesto dalies struktūrinė vizija apibrėžia strategines šios miesto dalies transformacijos kryptis. Struktūrinė vizija sprendžia pagrindinius teritorijos vystymo klausimus – gatvių tinklo ir pasiekiamumo formavimą, gamtinių jungčių stiprinimą, funkcijų ir potencialo paskirstymą, urbanistinės struktūros ir morfologijos principus bei judumo modelius. Vizija numato postindustrinės teritorijos konversiją, humanizuojant stambų pramoninį mastelį ir formuojant miestui būdingą smulkesnį užstatymą su aiškia kvartalų struktūra.

Pagal struktūrinės vizijos zonavimą planuojama teritorija patenka į gyvenamųjų kvartalų zoną, kurioje rekomenduojama kurti jaukius ir patrauklius gyvenamuosius kvartalus su daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Šioje zonoje siektina formuoti rekreacinio pobūdžio vidines kvartalų erdves, gausias želdinių, o automobilių stovėjimą organizuoti vidiniuose kvartalų kiemuose, vengiant automobilių stovėjimo tarp pastatų ir gatvių raudonųjų linijų.

10.2. Funkcinė struktūra ir daugiafunkciškumas

Planuojama 2,23 hektaro teritorija šiuo metu yra neužstatyta ir neefektyviai naudojama. Detaliojo plano sprendiniais numatoma sujungti esamus privačius žemės sklypus ir suformuoti tris atskirus funkcinius vienetus – gyvenamosios paskirties sklypą (Nr. 1) ir dvi susisiekimo komunikacijų teritorijas (Nr. 2 ir Nr. 3). Kvartalai formuojami uždaro perimetro principu. Detaliuoju planu nustatytas naudojimo būdas (G2) ir leistinos pastatų paskirtys sudaro galimybę pirmuosiuose aukštuose įrengti prekybos ir paslaugų paskirties patalpas, taip formuojant aktyvius pirmuosius aukštus ir ryšius su gatve pagal struktūrinės vizijos rekomendacijas. Galutinis pirmųjų aukštų funkcinis sprendimas bus priimtas statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į susisiekimo infrastruktūros sprendinius ir rinkos poreikius.

10.3. Kvartalų struktūra ir erdvinė kompozicija

Urbanistinę koncepciją sudaro du uždaro perimetro kvartalai su vidiniais kiemais, kuriuos perskiria teritoriją aptarnaujantis akligatvis su automobilių stovėjimo vietomis aptarnaujančiam transportui. Kvartalų matmenys sudaro apytiksliai 100 x 70 metrų, kas užtikrina patogų pėsčiųjų judėjimą per teritoriją ir optimalų atstumą iki viešųjų erdvių bei paslaugų. Kvartalų viduje formuojami vidiniai kiemai, skirti gyventojų poilsiui ir rekreacijai.

10.4. Viešų ir privačių erdvių diferenciacija

Uždaro perimetro struktūra užtikrina tinkamą gyvenamosios aplinkos kokybę, apsaugant vidines erdves nuo išorinio transporto triukšmo ir sukuriant saugią, komfortišką aplinką gyventojams. Vidinės erdvės prioritetiškai skiriamos privačioms gyvenamųjų namų poilsio zonoms su vaikų žaidimų aikštelėmis, ramios rekreacijos vietomis ir želdynais. Detaliojo

plano sprendiniai sudaro sąlygas pirmuosiuose aukštuose formuoti komercinės paskirties patalpas, orientuotas į Eišiškių plentą ir akligatvį, taip prisidedant prie miesto gatvėms būdingos funkcijų įvairovės.

Tarp Eišiškių plento raudonųjų linijų ir pastatų užstatymo linijos formuojama žalioji buferinė zona su priklausomaisiais želdynais.

10.5. Atitikimas 15 minučių miesto principui

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygų 9 punktu, detaliojo plano sprendiniai formuojami siekiant teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 minučių miesto principo.

Viešojo transporto stotelė yra tiesiogiai priešais planuojamą teritoriją kitoje Eišiškių plento pusėje. Autobusų maršrutai jungia teritoriją su miesto centru, geležinkelio stotimi ir kitais svarbiais mazgais. Išilgai Eišiškių plento šiaurinės pusės įrengtas dviračių takas, priklausantis E2 kategorijos tarprajoninių dviračių trasų tinklui, pasiekiamas per reguliuojamą pėsčiųjų perėją.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas sudaro galimybę pirmuosiuose aukštuose įrengti prekybos ir paslaugų paskirties patalpas, kas papildomai prisidėtų prie kasdienių prekių ir paslaugų prieinamumo vietoje. Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustinio miško masyvas vakarinėje pusėje pasiekiamas per 5 minutes pėsčiomis nuo bet kurio planuojamos teritorijos taško. Akligatvis ir pėsčiųjų servitutas formuoja tiesioginę jungtį tarp Eišiškių plento viešojo transporto stotelės ir Balio Karvelio gatvės.

11. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Planuojamam žemės sklypui, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, parengtu detaliojo plano projektu teritorijos naudojimo tipas nenumatytas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas.

Detaliojo plano sprendiniais iš planuojamos teritorijos suformuojami trys žemės sklypai. Sklypai Nr. 1 ir Nr. 3 formuojami sujungiant penkis esamus privačius žemės sklypus: Balio Karvelio g. 20 (kadastr. Nr. 0101/0070:504), Balio Karvelio g. 18 (kadastr. Nr. 0101/0070:547), Eišiškių pl. 13 (kadastr. Nr. 0101/0070:53), Eišiškių pl. 17 (kadastr. Nr. 0101/0070:17) ir Eišiškių pl. 17A (kadastr. Nr. 0101/0070:503). Sujungus šiuos sklypus į vieną masivą, iš jo išskiriama dalis, patenkanti į Balio Karvelio gatvės raudonųjų linijų ribas – ji sudarys atskirą sklypą Nr. 3 (141 kv. m). Likusi masyvo dalis sudarys sklypą Nr. 1 (21 215 kv. m), skirtą daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai.

Sklypas Nr. 2 (901 kv. m) formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje, esančioje tarp formuojamo sklypo Nr. 1 ir Eišiškių plento raudonųjų linijų, ir skiriamas susisiekimo bei inžinerinių tinklų koridoriams (naudojimo būdas I2).

11.1. SKLYPAS NR. 1 – DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJA

11.1.1. Sklypo formavimas ir plotas

Sklypas Nr. 1 formuojamas sujungiant penkis esamus privačius žemės sklypus ir atskiriant dalį teritorijos, patenkančią į Balio Karvelio gatvės raudonąsias linijas (sklypas Nr. 3). Sklypo Nr. 1 plotas sudaro 21 215 kv. m.

11.1.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT). Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

11.1.3. Užstatymo reglamentai

Visam sklypui Nr. 1 nustatomi šie bendrieji užstatymo reglamentai: maksimalus pastatų aukštis – 19 metrų, maksimalus užstatymo tankis – 40 procentų, maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,32*, užstatymo tipas – perimetrinis, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – ne mažiau kaip 30 procentų.

*Taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 03: rengiant vietovės lygmens TPD, užstatymo intensyvumą galima padidinti iki 10 procentų, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas). Detaliuoju planu numatomas požeminis automobilių parkavimas, o antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui, todėl tekstinio reglamento Nr. 03 sąlyga yra tenkinama. Neįgyvendinus tekstinio reglamento Nr. 03 reikalavimų, sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 1,2.

11.1.4. Pastatų aukščio reglamentavimas ir reglamentinės zonos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 11 punktu, pastatų aukštis matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Leidžiamoji pastatų aukščio altitudė skaičiuojama nuo Baltijos jūros vidutinio vandens paviršiaus lygio.

Planuojamos teritorijos reljefas nuo šiaurinės dalies (ties Eišiškių plentu) iki pietinės dalies (ties B. Karvelio gatve) turi apie 6 metrų perkritį – absoliutiniai aukščiai kinta nuo maždaug 184,60 m šiaurinėje dalyje iki 191,00 m pietinėje dalyje. Dėl šio reljefo perkritimo, nustatant vieną pastatų viršaus altitudę visam sklypui, šiaurinėje dalyje faktinis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus būtų žymiai didesnis nei leistini 19 metrų, arba, atvirkščiai, pietinėje dalyje pastatų aukštis būtų neracionaliai apribotas. Atsižvelgiant į tai, sklypas Nr. 1 suskirstytas į dvi reglamentines zonas, kurioms nustatomi skirtingi pastatų viršaus absoliutinės altitudės reglamentai. Likusieji užstatymo reglamentai (naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, priklausomųjų želdynų dalis) abiejoms reglamentinėms zonoms yra vienodi ir atitinka visam sklypui Nr. 1 nustatytus reglamentus.

Statybos zonų vidutinės altitudės apskaičiuotos pagal topografinio plano (TIIS Nr. TIIS1-20251125-081227, patvirtintas 2025-12-05) duomenis, nustatant kiekvienos statybos zonos kampinių taškų altitudes ir apskaičiuojant jų aritmetinį vidurkį.

Reglamentinė zona 1.1 (šiaurinė sklypo dalis, plotas 10 802 kv. m) apima teritorijos dalį, besiribojančią su Eišiškių plentu. Statybos zonos kampinių taškų altitudės: 184,60 m, 185,85 m, 186,50 m ir 187,50 m. Vidutinė žemės paviršiaus altitudė sudaro 186,10 m. Maksimalus leidžiamasis pastatų aukštis – 19 metrų, atitinkamai maksimali pastatų viršaus absoliutinė altitudė – 205,1 m.

Reglamentinė zona 1.2 (pietinė sklypo dalis, plotas 10 413 kv. m) apima teritorijos dalį, besiribojančią su B. Karvelio gatve. Statybos zonos kampinių taškų altitudės: 187,10 m, 188,00 m, 190,00 m ir 191,00 m. Vidutinė žemės paviršiaus altitudė sudaro 189,00 m. Maksimalus leidžiamasis pastatų aukštis – 19 metrų, atitinkamai maksimali pastatų viršaus absoliutinė altitudė – 208,0 m.

11.1.5. Leistinos statinių paskirtys

Leistinos pastatų paskirtys: daugiabučių (2.1), įvairių socialinių grupių (3.1). Sklype leidžiama statyti susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų inžinerinius statinius.

11.1.6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus dvyliktąjį skirsnį, elektros tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus ketvirtąjį skirsnį, vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos pagal III skyriaus dešimtąjį skirsnį, aerodromo apsaugos zonos pagal III skyriaus pirmąjį skirsnį.

11.1.7. Servitutai

Formuojamas servitutas S1.1 (978 kv. m), nustatomas sklypo dalyje užtikrinti esamų tranzitinių inžinerinių tinklų apsaugos zoną bei aptarnavimo galimybę. Šiuo servitutu užtikrinama teisė tinklų valdytojui prieiti, privažiuoti, aptarnauti ir remontuoti inžinerinius tinklus sklype. Servituto turinys: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Viešpataujantis daiktas: esami tranzitiniai vandentiekio ir šilumos tiekimo tinklai. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1.

Formuojamas servitutas S1.2 (669 kv. m), nustatomas sklypo dalyje užtikrinti esamų tranzitinių inžinerinių tinklų apsaugos zoną bei aptarnavimo galimybę. Servituto turinys: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Viešpataujantis daiktas: esami tranzitiniai vandentiekio ir šilumos tiekimo tinklai. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1.

Formuojami servitutai S1.3 (340 kv. m) ir S1.4 (343 kv. m), nustatomi sklypo dalyse užtikrinti pėsčiųjų praėjimą tarp Eišiškių plento ir Balio Karvelio gatvės. Servitutai suplanuoti šalia esamų viešojo transporto stotelių Eišiškių plente, užtikrinant trumpiausią ir patogiausią prieigą prie viešojo transporto infrastruktūros planuojamos teritorijos gyventojams bei formuojant tiesiogines pėsčiųjų jungtis per teritoriją. Servitutų turinys: teisė pėstiesiems

praeiti per servituto zoną (kodas 212). Viešpataujantis daiktas: viešasis interesas – pėsčiųjų susisiekimo užtikrinimas. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1.

11.1.8. Papildomi tekstiniai reglamentai

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių, patenkančių į statybos zoną ar inžinerinių tinklų koridorius, šalinimas ar persodinimas bus sprendžiamas statybos projekto rengimo metu. Saugotinių medžių kirtimui ar kitokiam pašalinimui turi būti gautas Vilniaus miesto savivaldybės leidimas.

Vėlesnėse projektavimo stadijose statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. Trijų metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 metro; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas, kiekvienam papildomam virš 8,5 metro aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 metro. Neišlaikant norminių atstumų iki gretimo žemės sklypo ribos, privaloma gauti to žemės sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Automobilių parkavimas organizuojamas sklype vadovaujantis normatyvais. Prioritetas teikiamas požeminiam automobilių saugojimui. Bendras reikalingas parkavimo vietų skaičius bus nustatomas kitose projektavimo stadijose pagal konkrečius architektūrinius sprendinius.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti ir šiuo detaliuoju planu nesuplanuoti įvažiavimai bei išvažiavimai iš ir į planuojamus žemės sklypus turi būti panaikinti.

Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos iš D kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atitraukiant nuo sankryžų zonų.

11.2. SKLYPAS NR. 2 – SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJA

11.2.1. Sklypo formavimas ir plotas

Sklypas Nr. 2 formuojamas iš laisvos valstybinės žemės, esančios tarp formuojamo sklypo Nr.1 ir Eišiškių plento raudonųjų linijų. Sklypo plotas sudaro 901 kv. m.

11.2.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

11.2.3. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos pagal III skyriaus dešimtąjį skirsnį, šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus dvyliktąjį skirsnį, elektros tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus ketvirtąjį skirsnį, aerodromo apsaugos zonos pagal III skyriaus pirmąjį skirsnį.

11.3. SKLYPAS NR. 3 – SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJA

11.3.1. Sklypo formavimas ir plotas

Sklypas Nr. 3 formuojamas iš esamų privačių žemės sklypų ploto, patenkančio į Balio Karvelio gatvės raudonąsias linijas. Sklypo plotas sudaro 141 kv. m. Šį sklypą rekomenduojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei pagal paramos sutartį.

11.3.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

11.3.3. Servitutai

Formuojamas servitutas S3.1 (141 kv. m), apimantis visą sklypo Nr. 3 plotą. Servituto turinys: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) bei kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215). Viešpataujantis daiktas: Balio Karvelio gatvė. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 3. Servitutas nustoja galioti perdavus sklypą Nr. 3 Vilniaus miesto savivaldybei.

12. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

12.1. Gatvių tinklas ir eismo jungtys

Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai parengti vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis. Planuojama teritorija ribojasi su Eišiškių plentu rytinėje dalyje, jungiamąja gatve tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl. šiaurinėje dalyje bei Balio Karvelio gatve vakarinėje dalyje.

Gretimose teritorijose šiaurinėje ir pietinėje planuojamos teritorijos pusėse yra įrengtos arba suplanuotos Eišiškių plento dubliuojančios gatvės atkarpos. Šiaurinėje pusėje, už jungiamosios gatvės tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl., dublis jau yra įrengtas. Pietinėje dalyje dublio atkarpa suplanuota gretimame sklypo Eišiškių pl. 25 (kadastro Nr. 0101/0070:484) ir įsiterpusio žemės sklypo detaliojame plane. Dublio atkarpa ties planuojama teritorija yra už šio detaliojo plano planavimo ribų, todėl šiuo detalioju planu ji neplanuojama. Dėl dublio pratęsimo reikalingumo, parametrų bei tikslios vietos bus sprendžiama statybos projekto rengimo metu.

Planuojamų kvartalų aptarnavimas numatomas iš Balio Karvelio gatvės. Tarp kvartalų numatomas aptarnaujančio transporto akligatvis su antžeminėmis stovėjimo vietomis, skirtomis išimtinai aptarnaujančiam transportui. Statybos projekto rengimo metu privažiavimo kelio ir apsisukimo aikštelės parametrai turi būti tikslinami, užtikrinant lengvojo transporto, specialiojo transporto ir priešgaisrinės technikos apsisukimą.

Komunalinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelės numatomos prie Balio Karvelio gatvės, užtikrinant patogų šiukšliavežio privažiavimą be būtinybės važiuoti į teritorijos gilumą.

Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos iš D kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti įvažiavimai į planuojamą teritoriją nuo Eišiškių plento bei jungiamosios gatvės tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl., kurie nėra suplanuoti šiuo detaliojo planu, turi būti panaikinti.

12.2. Pėsčiųjų takų ir dviračių takų infrastruktūra

Siekiant užtikrinti patogų pėsčiųjų susisiekimą tarp Eišiškių plento ir Balio Karvelio gatvės, detaliojo planu numatomi du lygiagretūs pėsčiųjų servitutai S1.3 (340 kv. m) ir S1.4 (343 kv. m), suplanuoti abipus numatomo privažiavimo kelio tarp formuojamų kvartalų. Servitutai suplanuoti šalia esamų viešojo transporto stotelių Eišiškių plente, užtikrinant trumpiausią ir patogiausią prieigą prie viešojo transporto infrastruktūros planuojamos teritorijos gyventojams bei formuojant tiesiogines pėsčiųjų jungtis per teritoriją.

12.3. Automobilių parkavimo organizavimas

Automobilių parkavimas organizuojamas sklype vadovaujantis normatyvais. Automobilių stovėjimas numatomas požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, vadovaujantis bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 sąlygomis. Antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui. Bendras reikalingas parkavimo vietų skaičius bus nustatomas kitose projektavimo stadijose pagal konkrečius architektūrinius sprendinius.

12.4. Eismo reguliavimo ir saugumo priemonės

Planuojama teritorija ribojasi su Eišiškių plentu ir Balio Karvelio gatve, tačiau šios gatvės nepatenka į planuojamos teritorijos ribas. Detaliojo planu nenustatomi eismo reguliavimo ar saugumo priemonių sprendiniai esamose gatvėse, kadangi jos priklauso viešajai infrastruktūrai ir yra už planuojamos teritorijos ribų.

Planuojamos teritorijos viduje eismo organizavimas apsiriboja akligatviu bei įvažiavimų ir išvažiavimų vietomis. Eismo reguliavimo ir saugumo priemonės turi būti suprojektuotos statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir norminiais dokumentais.

12.5. Raudonųjų linijų sprendiniai

Balio Karvelio gatvė pagal Vilniaus miesto bendrojo plano gatvių klasifikaciją priskiriama D kategorijai (aptarnaujanti gatvė). Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų gali būti 12 metrų. Ties planuojama teritorija atstumas tarp Balio Karvelio gatvės raudonųjų linijų svyruoja nuo apie 12 iki apie 14 metrų, kas atitinka arba viršija STR nustatytą minimalų D kategorijos gatvės parametą ir yra pakankama visiems gatvės elementams (važiuojamajai daliai, šaligatviams, inžinerinių tinklų trasoms) išdėstyti.

Remiantis parengtu „Gatvės (susisiekimo komunikacijų statinių grupės) ir lietaus nuotekų tinklų (inžinerinių tinklų statinių grupės), B. Karvelio g., atkarpos, Vilniaus m., statybos projektą“ (rengėjas V. M., 2025 m. kovas), ties planuojama teritorija visi gatvės elementai – dvi eismo juostos, šaligatviai, stovėjimo vietos, žalioji ir saugos juostos – telpa į esamą gatvės profilį tarp nustatytų raudonųjų linijų.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkcinę zoną – inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (teritorijos naudojimo tipas TK, žemės naudojimo būdas I2, funkcinė zona BUR-1-16). Pagal šią funkcinę zoną patikslinta Balio Karvelio gatvės raudonoji linija ir suformuotas atskiras sklypas Nr. 3 (141 kv. m), kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas (I2). Šį sklypą rekomenduojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei pagal paramos sutartį.

13. INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai parengti vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“, AB „Vilniaus šilumos tinklai“, UAB „Vilniaus vandenys“ ir UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Galutiniai techniniai sprendiniai bus detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines prisijungimo sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

13.1. Vandentiekis

Vandentiekio sistema numatoma centralizuota. Prognozuojamas vandens poreikis sudaro 14,00 l/s, 40,23 m³/h arba 392,25 m³/d. Vandens tiekimas numatomas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Eišiškių plente, sužiedinant su esamais d315 mm tinklais. Per planuojamą teritoriją eina tranzitiniai d700 mm vandentiekio tinklai, kuriems nustatoma apsaugos zona ir servitutai.

13.2. Buitinės nuotekos

Buitinių nuotekų sistema numatoma centralizuota. Prognozuojamas nuotekų kiekis sudaro 14,00 l/s, 40,23 m³/h arba 392,25 m³/d. Nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d500 mm nuotekų tinklus Eišiškių plente.

13.3. Paviršinės nuotekos

Paviršinių nuotekų sistema numatoma vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Prognozuojamas lietaus nuotekų kiekis sudaro 274,7 l/s. Paviršinės nuotekos bus nuvedamos į Eišiškių plente esantį d315 mm paviršinių nuotekų tinklą. Privaloma suprojektuoti debito reguliavimo ir infiltracinį įrenginį, apribojant išleidžiamą momentinį debitą iki 10 procentų nuo bendro sklype surinkto kiekio. Lietaus nuotekų nuleidimas į buitinių nuotekų tinklus draudžiamas.

13.4. Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimo sistema numatoma centralizuota. Teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Prognozuojama bendroji šilumos galia sudaro 2,06 MW, iš kurių karštas vanduo 1,43 MW ir šildymas 0,63 MW. Prisijungimo taškas numatomas prie kanalinių šilumos tiekimo tinklų Ø530 mm tarp šilumos kamerų ŠK07112 ir ŠK07113. Per teritoriją einantiems esamiems šilumos tinklams nustatomi servitutai ir apsaugos zonos.

13.5. Elektros energijos tiekimas

Elektros energijos tiekimo prognozuojama galia sudaro 3,8 MW 523 abonentams. Teritorijų planavimo sąlygose nurodyta, kad Aerodromo transformatorinėje pastotėje šiuo metu nėra laisvų galių ir tokios galios prijungti nėra galimybių. Elektros tiekimo sprendiniai bus tikslinami statybos projekto rengimo metu. Esamiems elektros tinklams užtikrinamos apsaugos zonos ir servitutai.

13.6. Elektroninių ryšių infrastruktūra

Elektroninių ryšių infrastruktūros sprendiniai bus detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus tinklų operatorių technines sąlygas.

14. APLINKOS APSAUGOS SPRENDINIAI

14.1. Želdynų sprendiniai ir priklausomųjų želdynų formavimas

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į želdynų 200 metrų pasiekiamumo zoną. Vakarinėje pusėje esantis Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustinio miško masyvas užtikrina rekreacinių želdynų prieinamumą planuojamos teritorijos gyventojams optimaliu atstumu.

Želdynų pasiekiamumas 200 m spinduliu



Želdynų pasiekiamumas (m)
200

Unikalus ID
3

Žemės dangos vienetas
City

CORINE kodas
1.1.2



Želdynų pasiekiamumas. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl jai netaikomi papildomi gamtinio karkaso apsaugos reikalavimai ar apribojimai. Atsižvelgiant į tai, priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms.

Detalioju planu nustatoma priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sudaro ne mažiau kaip 30 procentų formuojamo sklypo Nr. 1 ploto. Ši norma atitinka teisės aktuose nustatytą minimalų priklausomųjų želdynų plotą daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijoms ir užtikrina tinkamą gyvenamosios aplinkos kokybę bei ekologinį balansą urbanizuotoje teritorijoje.

Priklausomieji želdynai formuojami vidinėse kvartalų erdvėse, skirtose gyventojų poilsiui ir rekreacijai, taip pat žaliojoje buferinėje zonoje tarp Eišiškių plento raudonųjų linijų ir pastatų užstatymo linijos. Želdynų išdėstymas ir rūšinė sudėtis bus detalizuojami statybos projekto rengimo stadijoje, atsižvelgiant į esamų vertingų medžių išsaugojimo galimybes ir teritorijos mikroklimatines sąlygas.

14.2. Saugotinių medžių apsauga

Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių inventorizacija ir arboristinis įvertinimas pagal Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisykles (projekto kodas AR25140, darbai atlikti 2025 metų gruodžio 1 dieną). Teritorijoje inventorizuoti 32 medžiai, iš kurių 16 priskiriami saugotiniams želdiniams. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtos saugotinių medžių lajų projekcijos ir šaknų apsaugos zonos, užstatymo zonos atitrauktos nuo šaknų apsaugos zonų.

14.3. Paviršinių nuotekų tvarkymas

Nelaidžių dangų plotas ribojamas iki 40 procentų nuo sklypo ploto, atitinkant Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano reikalavimus. Paviršinių nuotekų tvarkymo sprendiniai bus detalizuojami statybos projekto rengimo metu, numatant lietaus vandens surinkimą, valymą ir nuvedimą į miesto lietaus nuotekų tinklų sistemą.

14.4. Atliekų tvarkymas

Buitinių atliekų surinkimui detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje numatyta komunalinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelė. Aikštelės tikslus išdėstymas bus nustatomas rengiant statybos projektą, išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų sklypų ribose. Atliekų tvarkymas organizuojamas vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

14.5. Klimato kaita ir alternatyvūs energijos šaltiniai

Vadovaujantis VMSA teritorijų planavimo sąlygų 20 punktu, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, statybos projekto rengimo metu bus įvertintos galimybės teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

15. SVEIKATOS APSAUGOS SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025 metų rugsėjo 15 dieną išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis su registracijos numeriu REG41533922.

15.1. Triukšmo vertinimas ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano rengimo metu atliktas automobilių transporto sukeliama triukšmo vertinimas (UAB „Ekostruktūra“, 2026 m. sausio mėn.), taikant CNOSSOS-EU skaičiavimo metodiką ir vertinant triukšmo poveikį pagal Lietuvos higienos normą HN 33:2011.

Pagrindinis triukšmo šaltinis planuojamos teritorijos aplinkoje yra Eišiškių plentas, kuriame vidutinis metinis paros eismo intensyvumas siekia 34789 automobilių per parą. Esamas triukšmo lygis ties numatoma užstatymo riba siekia 65–69 dB(A) dienos metu, 60–64 dB(A) vakaro metu ir 55–59 dB(A) nakties metu. Planuojama ūkinė veikla generuos apie 3288 automobilių keliones per parą.

Prognozuojami triukšmo lygiai ties pastatų fasadais, orientuotais į Eišiškių plentą, gali siekti iki 67 dB(A) dienos metu, viršijant ribines vertes aplinkoje. Tačiau vidiniuose kiemuose triukšmo lygiai neviršija ribinių verčių ir siekia iki 41 dB(A) dienos metu. Įvertinus pastatų fasadų garso izoliaciją pagal STR 2.01.07:2003, nustatyta, kad taikant „C“ garso klasės langus ($R_w = 30$ dB), triukšmo lygiai gyvenamųjų patalpų viduje neviršys ribinių verčių.

Statybos projekto rengimo metu rekomenduojama visuose butuose numatyti rekuperacinę vėdinimo sistemą, sudarančią galimybę vėdinti patalpas neatidarant langų. Miegamuosiuose kambariuose, kurių langai orientuoti į Eišiškių plentą, rekomenduojama numatyti „B“ garso klasės langus ($R_w = 35$ dB) arba įstiklintus balkonus.

15.2. Oro kokybė

Atliekant detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimą (UAB „Ekostruktūra“, 2026 m. sausio mėn.), nustatyta, kad planuojamas gyvenamųjų daugiabučių kompleksas nepriskiriamas prie reikšmingų oro taršos šaltinių. Pastatų šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų arba šilumos siurbliais, kurie neturi neigiamos įtakos aplinkos oro kokybei.

Esama oro kokybė vertinta pagal 2024 m. Vilniaus miesto oro taršos žemėlapius. Nustatytos teršalų koncentracijos neviršija ribinių verčių: anglies monoksido (CO) – 0,24 mg/m³ (ribinė vertė 10 mg/m³), azoto dioksido (NO₂) – 14,33 µg/m³ (ribinė vertė 40 µg/m³), kietųjų dalelių KD10 – 16,68 µg/m³ (ribinė vertė 40 µg/m³), kietųjų dalelių KD2,5 – 7,83 µg/m³ (ribinė vertė 10 µg/m³). Analizuojant 2021–2024 m. laikotarpio duomenis, nustatyta mažėjanti teršalų koncentracijų tendencija.

15.3. Insoliacija

Pastatų projektavimas numatomas užtikrinant tinkamą gyvenamųjų patalpų natūralų apšvietimą pagal Lietuvos higienos normos HN 76:2010 reikalavimus. Planuojama teritorija pietinėje ir vakarinėje dalyje ribojasi su neužstatytais teritorijomis, o šiaurinėje ir rytinėje dalyje – su Eišiškių plentu ir jungiamąja gatve tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl. Gretimose teritorijose nėra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų, kuriems būtų keliami natūralaus apšvietimo reikalavimai. Detalūs insoliacijos skaičiavimai bus atliekami statybos projekto rengimo stadijoje.

15.4. Elektromagnetinis laukas

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015, įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas poveikis. Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra stambių radiotechninių objektų, galinčių daryti reikšmingą elektromagnetinio lauko poveikį. Šiauriau planuojamos teritorijos, Eišiškių plento zonoje, nutiestos orinės vidutinės įtampos (10 kV) elektros perdavimo linijos, kurių sukuriama elektromagnetinio lauko parametrai yra žymiai mažesni nei nustatytos ribinės vertės. Per planuojamą teritoriją einantiems požeminiams elektros tinklams nustatytos apsaugos zonos, o gyvenamieji pastatai projektuojami už elektros tinklų apsaugos zonų ribų.



Aukštos įtampos elektros tinklų schema. Šaltinis: https://www.regia.lt/map/vilniaus_m

15.5. Geriamasis vanduo ir nuotekos

Vandentiekio sistema numatoma centralizuota, prijungiant teritoriją prie miesto vandentiekio tinklų ir užtikrinant saugaus geriamojo vandens tiekimą gyventojams. Buitinės nuotekos tvarkomos centralizuotai, prijungiant teritoriją prie miesto nuotekų tinklų, eksploatuojamų UAB „Grinda“.

15.6. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje nėra objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Gyvenamieji pastatai projektuojami nepatenkant į jokių aplinkinių objektų ar inžinerinių tinklų sanitarines apsaugos zonas, atitinkant Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

16. GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Gaisrinės saugos sprendiniai projektuojami vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis su registracijos numeriu REG41624695.

16.1. Lauko gaisrinio vandentiekio sistema

Lauko gaisrų gesinimas 20 litrų per sekundę planuojamas nuo esamų antžeminių gaisrinių hidrantų Eišiškių plente. Statinio statybos projekto metu būtina įvertinti esamų hidrantų pasiekiamumą ir esant netinkamiems atstumams numatyti papildomus antžeminius gaisrinius hidrانتus ant esamo 150 milimetrų skersmens vandentiekio tinklo. Visų pastatų perimetras turi būti pasiekiamas ne didesniu kaip 200 metrų atstumu nuo vandens paėmimo vietos matuojant gaisrinių žarnų tiesimo linija.

16.2. Privažiavimas gaisrinei technikai

Privažiuoti prie pastatų ir gaisrinių hidrantų numatoma naudojant motorizuoto susisiekimo gatves ir keliais, taip pat greta esančias eismo zonas ir aikštes. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 metro ir ne žemesni kaip 4,5 metro aukščio. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti projektuojami visada laisvi.

Planuojama teritorija iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos padalinio, esančio adresu Švitrigailos g. 18 Vilniuje, yra nutolusi 4 kilometrų atstumu. Esant 40 kilometrų per valandą atvykimo greičiui, pirmieji gelbėjimo automobiliai atvyks per 6 minutes.

16.3. Gaisro plitimo ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus atstumas.

Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų, kurie būtų išsaugomi, nėra. Artimiausias esamas pastatas yra pietinėje pusėje, žemės sklype Balio Karvelio g. 22 su kadastro numeriu 0101/0070:558, nutolęs nuo planuojamos statybos zonos ribos apie 12 metrų. Planuojamos teritorijos viduje tarp statybos zonų formuojami vidiniai kiemai, kurių plotis sudaro ne mažiau kaip 20 metrų. Detaliajame plane nurodyta statybos zona apima ir neturinčius stogo inžinerinius statinius, kuriems priešgaisriniai atstumai nenustatomi.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami vėlesnėse projektavimo stadijose. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 metų gruodžio 7 dienos įsakymu Nr. 1-338, turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones, tokias kaip aklasienės arba priešgaisrinės sienos. Šis apribojimas galioja ir esamų eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

17. AVIACIJOS SAUGOS SPRENDINIAI

17.1. Aerodromo apsaugos zonos reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Transporto kompetencijų agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis su registracijos numeriu REG41539473. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas, konkrečiai į zoną D. Formuojamam sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmąjį skirsnį – aerodromo apsaugos zonas.

17.2. Aukščio apribojimai

Pagal išduotas sąlygas naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis turi neviršyti 226 metrų. Detaliojo plano sprendiniuose nustatytas maksimalus pastatų aukštis sudaro 19 metrų, o maksimali absoliutinė altitudė siekia 208 metrus, kas neviršija leistinos 226 metrų ribos. Detaliojo plano sprendiniai visiškai atitinka Transporto kompetencijų agentūros nustatytus reikalavimus ir užtikrina aviacijos saugumą.

IV DALIS. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

18. TAIKOMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kurių sąrašas pateiktas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotose teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG40365494.

Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, registracijos numeris T00086338, patvirtintas 2021 metų birželio 8 dieną. Bendrasis planas nustato strategines miesto plėtros kryptis, funkcinę zonavimą ir teritorijų naudojimo reglamentus, kurie yra privalomi rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus.

Planuojamai teritorijai taikomi specialiojo teritorijų planavimo dokumentai apima Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemą su registracijos numeriu T00071421, patvirtintą 2014 metų gegužės 16 dieną, Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą su registracijos numeriu T00095476, patvirtintą 2025 metų kovo 13 dieną, ir Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą su registracijos numeriu T00072197, patvirtintą 2014 metų liepos 11 dieną.

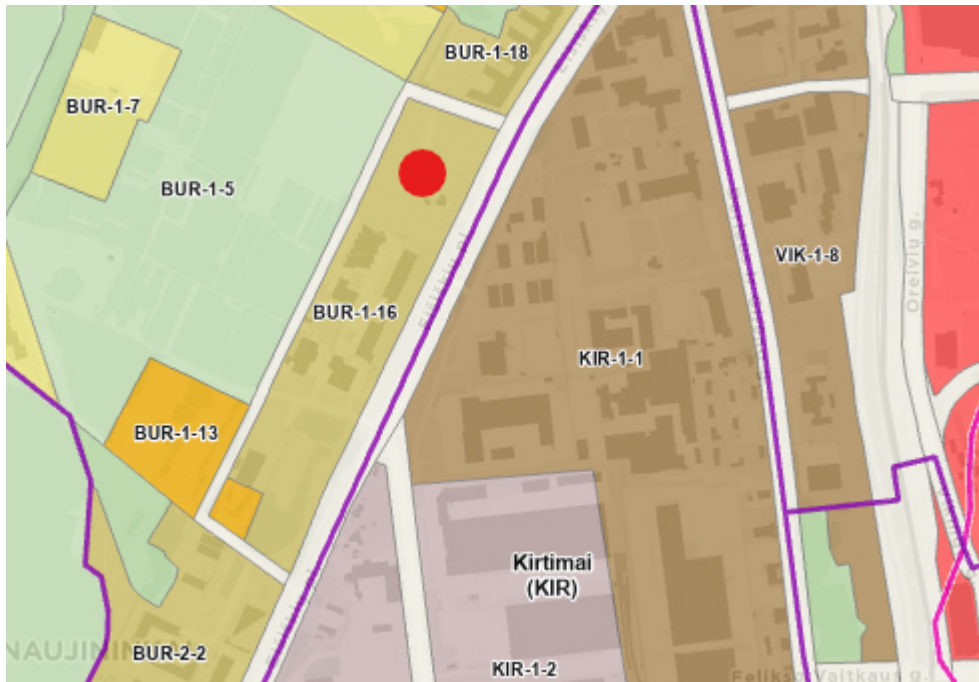
Šiuo detaliojo plano keitimu keičiamas teritorijos prie Eišiškių pl. 13 nedidelių veiklos mastų detalusis planas su registracijos numeriu T00055129, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 2001 metų kovo 15 dienos sprendimu Nr. 480V ir pakoreguotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 metų sausio 29 dienos įsakymu Nr. A30-344/21.

19. ATITIKIMAS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS

19.1. Funkcinė zona ir naudojimo tipai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į BUR-1 kvartalą, funkcinę zoną BUR-1-16, Naujininkų seniūnijoje. Teritorija priskiriama gyvenamųjų teritorijų grupei su galimais naudojimo tipais GG, GM, PA ir SI.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nustatyta kitos paskirties žemė. Galimi žemės naudojimo būdai apima daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas, komercinės paskirties objektų teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, rekreacinės paskirties teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas bei inžinerinės infrastruktūros teritorijas.



Bendrojo plano ištrauka. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

19.2. Reglamentų atitiktis

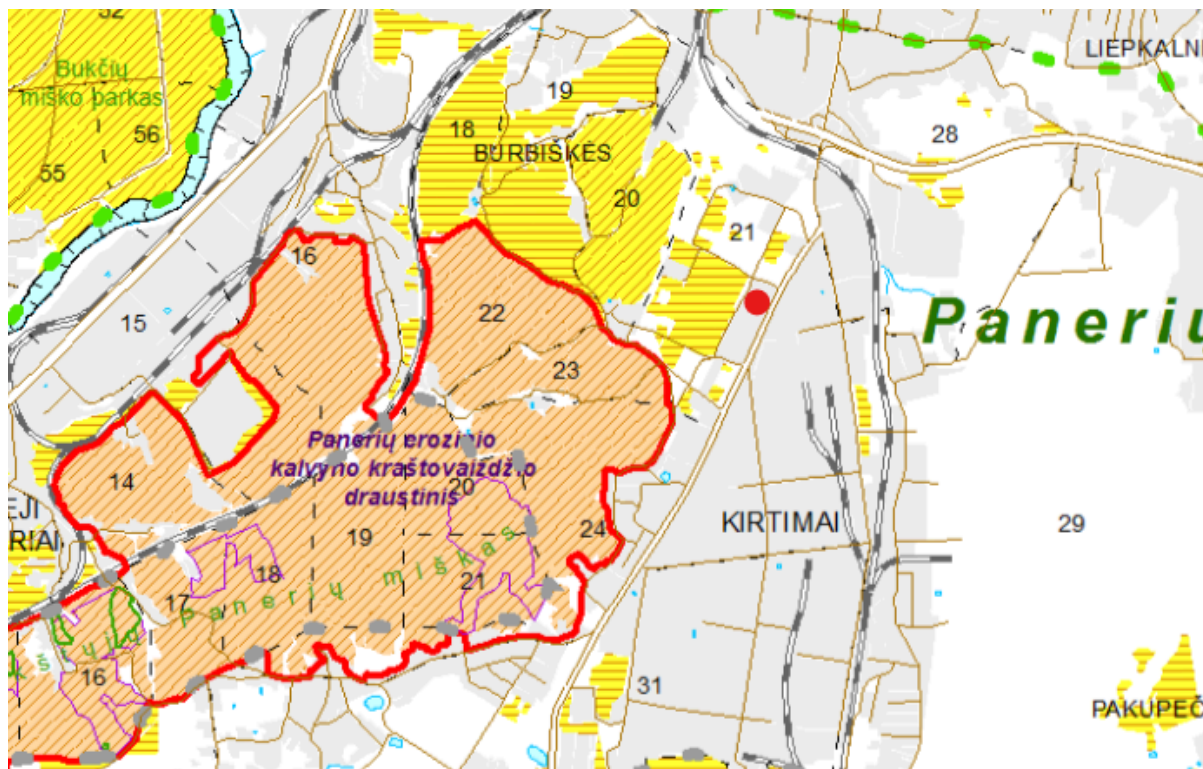
Bendrojo plano nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai apibrėžia vyraujančią penkių aukštų pastatų aukštį, didžiausią leistiną pastatų aukštį dvidešimt metrų nuo žemės paviršiaus, didžiausią leistiną užstatymo intensyvumą 1,2, didžiausią leistiną užstatymo tankį 40 procentų ir sąlyginį didžiausią nelaidžių dangų kiekį sklype 40 procentų. Leidžiami užstatymo tipai yra perimetrinis uždaras, perimetrinis atviras ir miesto vilų. Minimalus sklypo dydis naujai statybai nustatytas 1000 kvadratinį metrų. Planuojamai teritorijai taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai Nr. 01, 02, 03, 05 ir 08.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano nuostatas su pagal tekstinį reglamentą Nr. 03 pagrįstu užstatymo intensyvumo padidinimu. Nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis yra kitos paskirties žemė su daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdu pagal G2 kategoriją. Leidžiamasis pastatų aukštis 19 (devyniolika) metrų neviršija bendrojo plano nustatyto 20 (dvidešimties) metrų maksimalaus aukščio. Užstatymo intensyvumas nustatomas 1,32, vadovaujantis bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 03, kuris nustato, kad rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą užstatymo intensyvumą galima padidinti iki 10 procentų, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas. Detalioju planu numatomas požeminis automobilių parkavimas, o antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui, todėl tekstinio reglamento Nr. 03 sąlyga yra tenkinama. Neįgyvendinus tekstinio reglamento Nr. 03 reikalavimų, sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 1,2. Užstatymo tankis 40 procentų atitinka bendrojo plano nustatytą maksimalų parametą. Nelaidžių dangų kiekis ribojamas iki 40 procentų. Perimetrinis užstatymo tipas atitinka bendrojo plano leidžiamus užstatymo tipus.

20. ATITIKIMAS SPECIALIŲJŲ PLANŲ SPRENDINIAMS

20.1. Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema

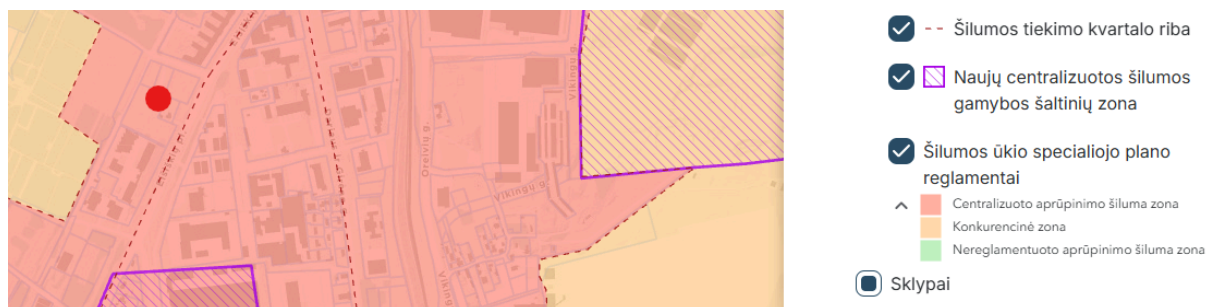
Pagal Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemos sprendinius planuojama teritorija nepatenka į miškų ūkio paskirties žemę ir jai netaikomi miškų tvarkymo schemos reglamentai. Vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje, už Balio Karvelio gatvės, prasideda miško masyvas, priklausantis Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustiniui. Detaliojo plano sprendiniai neturi tiesioginės įtakos gretimų miškų teritorijoms ir nekeičia miškų ūkio paskirties žemės naudojimo.



Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemos ištrauka.

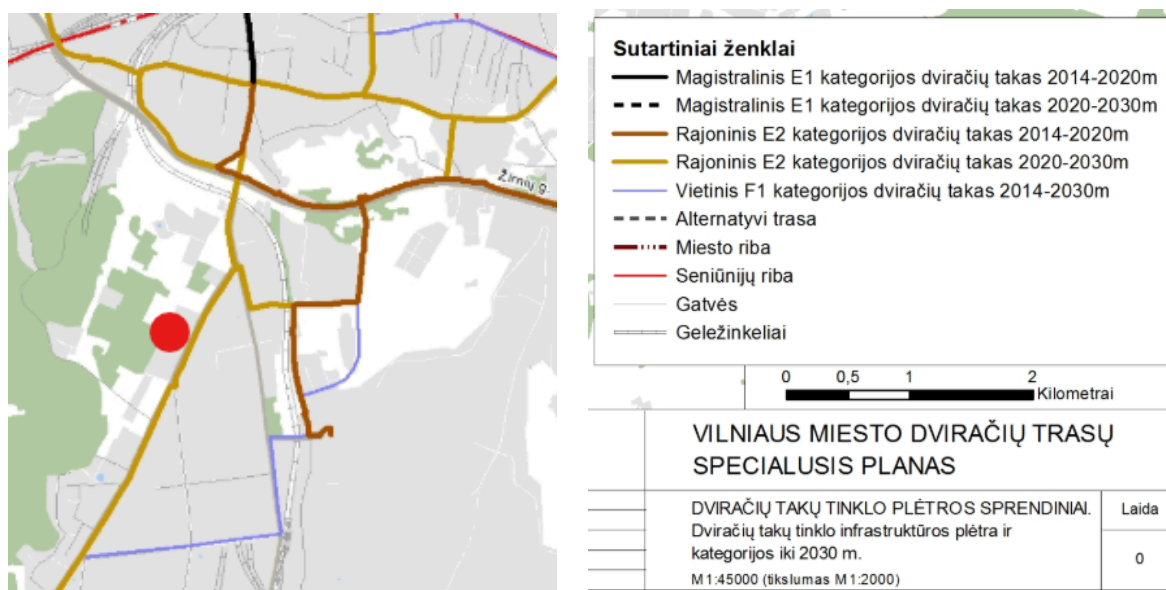
20.2. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Detaliojo plano sprendiniai numato centralizuotą šilumos tiekimo sistemą, atitinkančią specialiojo plano reikalavimus.



Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo ištrauka. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

20.3. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas



Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano ištrauka.

Planuojama teritorija ribojasi su Eišiškių plentu, kuriame įrengtas esamas tarprajoninis dviračių takas, priklausantis E2 kategorijos dviračių trasų tinklui. Esami ir numatomi dviračių takai yra už planuojamos teritorijos ribų.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma papildoma pėsčiųjų bei dviratininkų jungtis tarp Balio Karvelio gatvės ir Eišiškių plento, užtikrinant patogų patekimą iš planuojamos teritorijos į Eišiškių plente esamą dviračių takų infrastruktūrą.

V DALIS. ATITIKIMAS TEISĖS AKTAMS

21. ATITIKIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS GAMTINIO KARKASO NUOSTATŲ REIKALAVIMAMS

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas pagal Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą. Teritorijoje nėra geomorfologinių gamtinio karkaso elementų, kuriems būtų taikomas Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas ar Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 metų gruodžio 11 dienos nutarimu Nr. 1250, reikalavimų.

22. ATITIKIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO NORMŲ REIKALAVIMAMS

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7.

Pagal Normų VII skyriaus 3 lentelę, gyvenamajai teritorijai su penkių ir daugiau aukštų pastatais, taikant perimetrinį užstatymą, nustatytas didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 procentų ir didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1,2. Detalioju planu sklypui Nr. 1 nustatomas maksimalus užstatymo tankis 40 procentų ir maksimalus užstatymo intensyvumas 1,32. Užstatymo intensyvumo padidinimas iki 1,32 grindžiamas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 03, kuris nustato, kad rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą užstatymo intensyvumą galima padidinti iki 10 procentų, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas. Detalioju planu numatomas požeminis automobilių parkavimas, o antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui, todėl tekstinio reglamento Nr. 03 sąlyga yra tenkinama. Neįgyvendinus tekstinio reglamento Nr. 03 reikalavimų, sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 1,2. Teritorijų planavimo normos nustato rekomenduojamas didžiausias leistinas reikšmes, tačiau nenumato apribojimų taikyti aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus padidinimo mechanizmus. Užstatymo tankis atitinka Normose nustatytą 40 procentų ribą.

23. ATITIKIMAS ARCHITEKTŪROS KOKYBĖS KRITERIJAMS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsniu ir Architektūros kokybės vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 metų balandžio 8 dienos įsakymu Nr. D1-112, detaliojo plano sprendiniai įvertinti pagal architektūros kokybės kriterijus.

23.1. Tvarumas

Tvarumo kriterijaus požiūriu detaliojo plano sprendiniai numato efektyvų šiuo metu neefektyviai naudojamos teritorijos įveiklinimą. Centralizuotas šilumos tiekimas, paviršinių nuotekų tvarkymas su infiltracijos sprendiniais ir priklausomųjų želdynų dalis ne mažesnė kaip 30 procentų užtikrina darnaus vystymosi principų įgyvendinimą.

23.2. Santykis su urbanistiniu kontekstu

Santykio su urbanistiniu kontekstu požiūriu detaliojo plano sprendiniai nustato perimetrinį užstatymo tipą, kuris formuoja aiškią gatvės išklotinę išilgai Eišiškių plento ir Balio Karvelio gatvės. Maksimalus 19 metrų užstatymo aukštis atitinka aplinkinės teritorijos charakterį, kur šiaurėje esantys daugiabučiai pasižymi vyraujančiu penkių aukštų užstatymu su atskirais devynių aukštų akcentais.

23.3. Kuriamos aplinkos kokybė ir pritaikomumas

Perimetrinis užstatymas sukuria aktyvų miesto audinį su galimybe įrengti prekybos ir paslaugų paskirties patalpas pirmuosiuose aukštuose, o vidinė kvartalo erdvė skiriama privačioms rekreacinėms zonoms. Pėsčiųjų servitutas užtikrina patogų susisiekimą su viešojo transporto infrastruktūra.

23.4. Inovatyvumas ir meninė vertė

Inovatyvumo ir meninės vertės kriterijus vertinamas statinių projektavimo stadijoje. Detaliojo plano lygmeniu nustatyti reglamentai sudaro prielaidas kokybiškos architektūros formavimui, nereglamentuojant konkrečių architektūrinių sprendinių ir paliekant kūrybinę laisvę statinių projektuotojams.