



ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Pavadinimas:

Apie 2,1 ha teritorijos prie Gilužio gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-13-23-702.

Tipas:

Naujo TPD rengimas.

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:

MB „Teritorijų planavimo sprendimai“, tel. +370 676 37738, el. p.: info@tp-sprendimai.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

Planavimo tikslai:

Padalyti žemės sklypus ir užtikrinti darnią planuojamos teritorijos raidą ir funkcionavimą, suplanuoti reikalingą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, formuoti žemės sklypus laisvoje valstybinėje žemėje, esant poreikiui nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus ir pakeisti žemės sklypų paskirtį bei žemės naudojimo būdus bei nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Planavimo pagrindas:

Iniciatoriaus prašymas ir Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023 m. rugpjūčio 3 d. potvarkis Nr. 955-642/23.

2. PLANUOJAMOS IR APLINKINĖS TERITORIJOS GAMTINĖS IR URBANISTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

2.1. Planuojama teritorija ir gretimybės.

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.

Detalieji planai rengiami savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens, jeigu jie parengti, bendruosiuose planuose nustatytais urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms. Detaliųjų planų objektai yra:

- 1) esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai;
- 2) esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai.

Kvartalo, kaip planuojamos teritorijos, ribos kiekvienu konkrečiu atveju nustatomos planavimo darbų programoje, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius.

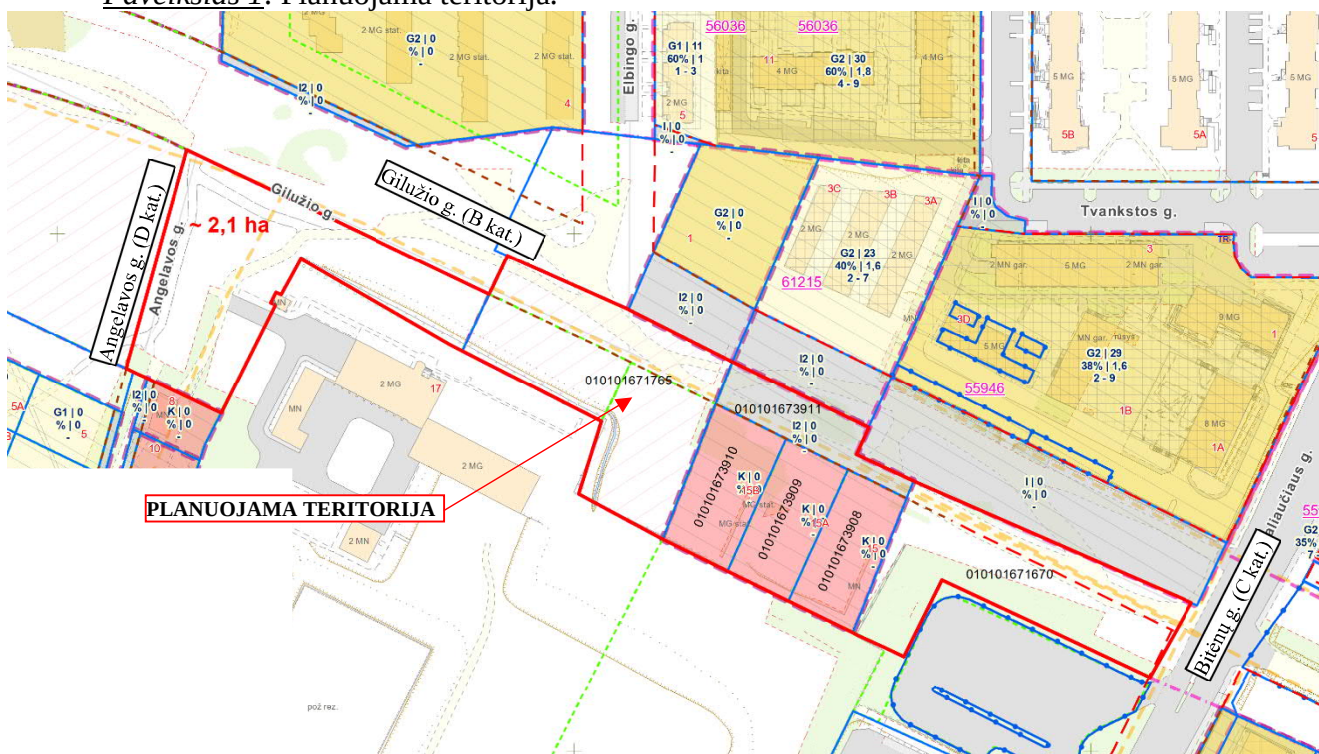
Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojamos teritorijos adresas: Gilužio g. sklypai: kadastro Nr. 0101/0167:1765, Nr. 0101/0167:3910 (Gilužio g. 15B), Nr. 0101/0167:3909 (Gilužio g. 15A), Nr. 0101/0167:3908 (Gilužio g. 15), Nr. 0101/0167:3911 ir Nr. 0101/0167:1670, bei gretima teritorija.

Planuojamos teritorijos plotas: teritorijos plotas apie 2,1 ha.

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą, nes teritorija prie Gilužio gatvės į kurią patenka 6 sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1765, Nr. 0101/0167:3910, Nr. 0101/0167:3909, Nr. 0101/0167:3908, Nr. 0101/0167:3911 ir Nr. 0101/0167:1670) ir gretima teritorija laisvoje valstybinėje žemėje formuoja kvartalą, kurį iš šiaurinės pusės riboja Gilužio gatvė, iš rytinės – Bitėnų gatvė, iš vakarinės – Angelavos gatvės tęsinys (žr. *Paveikslas 1*).

Paveikslas 1. Planuojama teritorija.



Planuojami žemės sklypai, 2024-09-11 registru centro duomenys (žr. *Paveikslas 2*):

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:1765.

Adresas: Vilniaus m. sav., Salotės k.

Žemės sklypo plotas: 0,5300 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0715 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,2459 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0351 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0201 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 168 kv. m.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 657 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1089 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 300 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1018 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1370 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1418 kv. m.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215, plotas – 0,0850 ha.

- Kelio servitutas (viešpataujantis), kodas 101.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- nėra.

2. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:3910.

Adresas: Vilnius, Gilužio g. 15B.

Žemės sklypo plotas: 0,1633 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1633 ha.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0270 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0238 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0123 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0118 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 56 m².

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 15 m².

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 250 m².

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 598 m².

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 531 m².

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas – 222, plotas – 0,0618 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215, plotas – 0,0081 ha.

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas – 222, plotas – 0,0081 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1421 ha.

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas – 218, plotas – 0,1421 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1650 ha.

- Kiti servitutai (tarnaujantis), kodas 92, plotas – 0,0123 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas, unikalus daikto numeris: 4400-5767-4624, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos, išduotas statybą leidžiantis dokumentas 2021-10-28 informacinės sistemos „Infostatyba“ pranešimas Nr. LSNS-01-211028-01611.

Kitos daiktinės teisės:

- Užstatymo teisė (superficies): UAB „Dilaina“, įm. k. 304225086.

3. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:3909.

Adresas: Vilnius, Gilužio g. 15A.

Žemės sklypo plotas: 0,1478 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1478 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0224 ha.

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0215 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0101 ha.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0106 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 31 m².

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 m².

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 218 m².

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 533 m².

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 471 m².

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215, plotas – 0,0160 ha.

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas – 222, plotas – 0,0160 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1342 ha.

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas – 218, plotas – 0,1342 ha.

- Kiti servitutai (tarnaujantis), kodas 92, plotas – 0,0101 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1650 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas – autoservisas, unikalus daikto numeris: 4400-5480-8430, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – paslaugų.

4. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:3908.

Adresas: Vilnius, Gilužio g. 15.

Žemės sklypo plotas: 0,1478 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1478 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0215 ha.

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0210 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0090 ha.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0104 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 m².

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 206 m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 514 m².

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 451 m².

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215, plotas – 0,0050 ha.

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas – 222, plotas – 0,0050 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1452 ha.

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas – 218, plotas – 0,1452 ha.

- Kiti servitutai (tarnaujantis), kodas 92, plotas – 0,0090 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1650 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas – autoservisas, unikalus daikto numeris: 4400-5485-2983, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – paslaugų.

5. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:3911.

Adresas: Vilniaus m. sav., Salotės k.

Žemės sklypo plotas: 0,1211 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1211 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0208 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 187 m².

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 192 m².

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215, plotas – 0,1211 ha.

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas – 222, plotas – 0,1211 ha.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1650 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- nėra.

6. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:1670.

Adresas: Vilniaus m. sav., Salotės k.

Žemės sklypo plotas: 0,1211 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0453 ha.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,1290 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,1550 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0218 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0547 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 5 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 6 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 21 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 29 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 27 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 47 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 50 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 12 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 32 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 25 m².
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 37 m².
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 37 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 40 m².
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 1332 m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 2290 m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 2263 m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 478 m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 14 m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 165 m².

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215, plotas – 0,1211 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas – 222, plotas – 0,1211 ha.
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115, plotas – 0,1650 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):
- nėra.

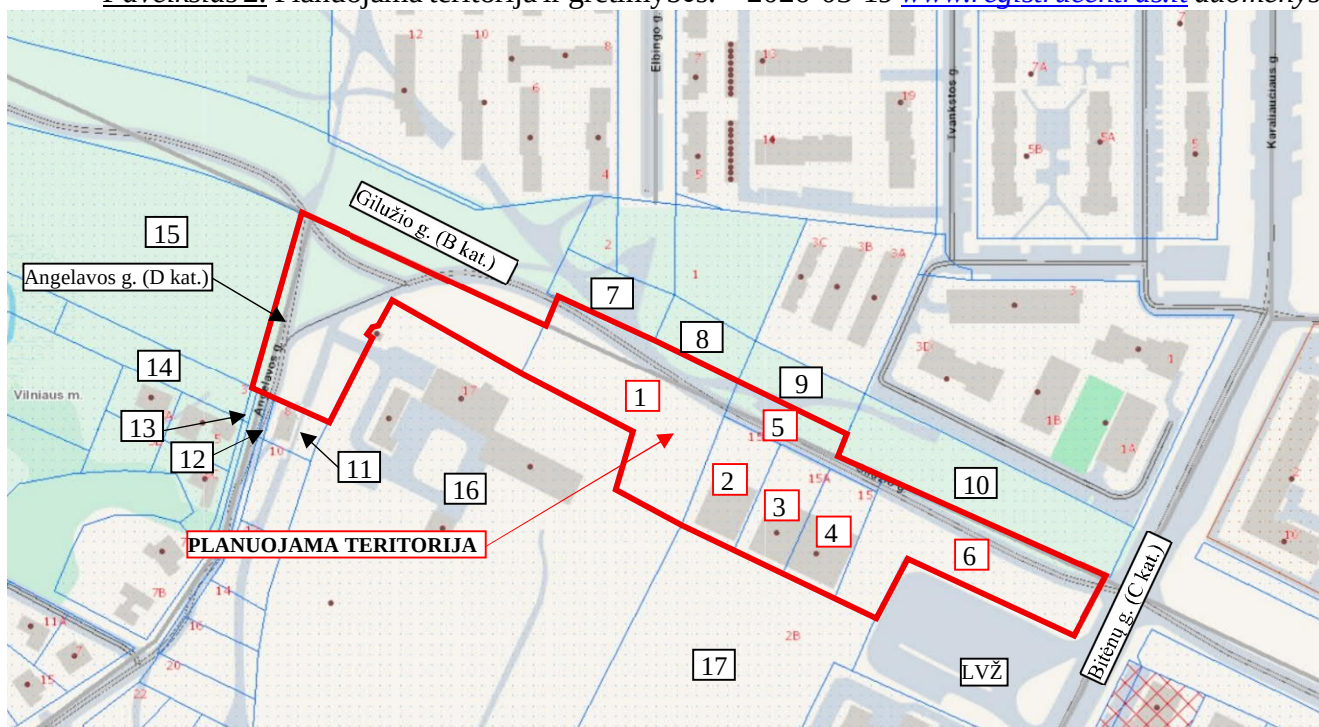
Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra. Taip pat nėra kultūros paveldo ir saugomų gamtos objektų ir jų apsaugos zonų.

Žemės sklypai, kad. Nr. 0101/0167:3910, 0101/0167:3909, 0101/0167:3908, jau urbanizuoti ir juose stovi pastatai, išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Likusi planuojama teritorija dalinai apaugusi jaunais medžiais (pušimis) ir žole.

2.2. Kaimyniniai žemės sklypai.

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. Paveikslas 2).

Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės. 2026-03-19 www.registrucentras.lt duomenys.



Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
7.	Vilnius	0101/0167:5148	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
8.	Vilnius	0101/0167:3450	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
9.	Vilniaus m. sav., Salotės k.	0101/0167:421	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
10.	Vilnius	0101/0167:2525	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
11.	Vilnius, Angelavos g. 8	0101/0167:3990	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
12.	Vilnius	0101/0167:3991	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

13.	Vilnius	0101/0167:5074	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
14.	Vilnius, Angelavos g. 3	0101/0167:5034	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
15.	Vilniaus m. sav., Vilniaus m. sav. teritorija	0101/0167:5030	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos
16.	Vilnius, Gilužio g. 17	0101/0167:4966	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
17.	Vilnius, Bitėnų g. 2B	0101/0167:4940	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos

2.3. Urbanistinė ir gamtinė analizė.

Planuojamos ir aplinkinės teritorijos urbanistinė ir gamtinė analizė bei siūlomi projektiniai sprendiniai pateikiami priede Nr. 1, kuriuos atliko UAB „Globalus projektavimas“.

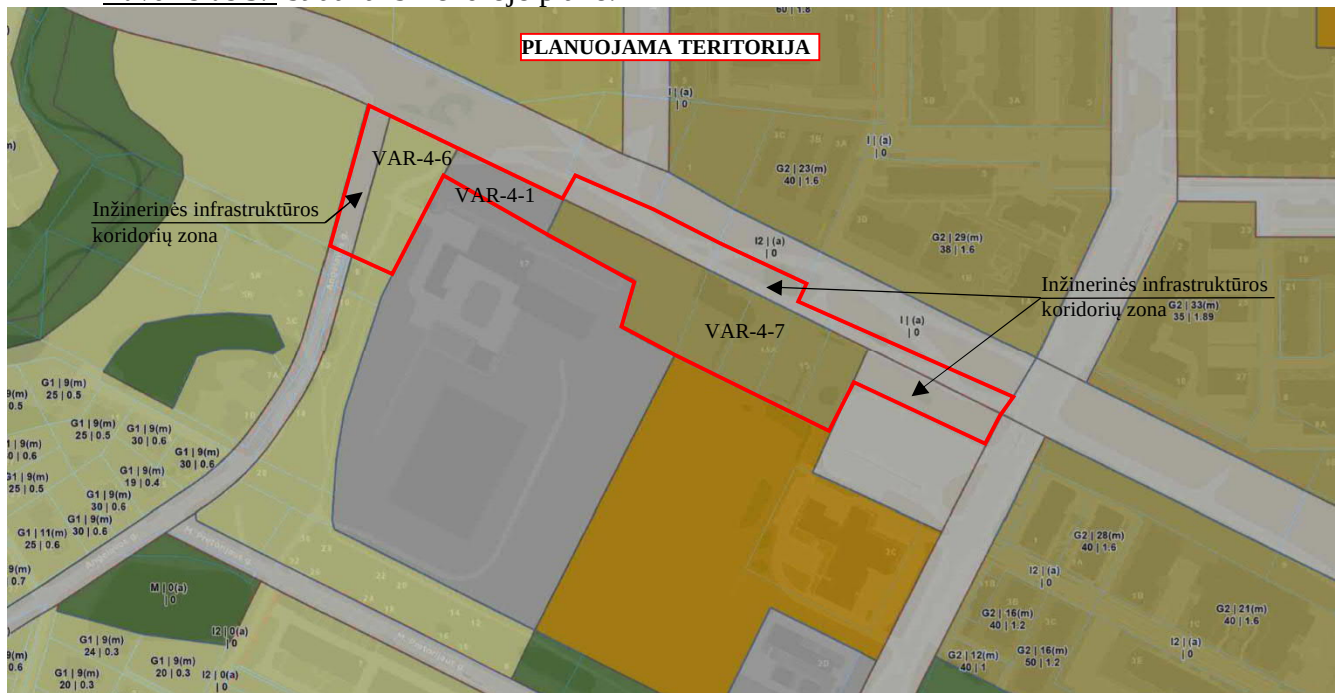
2.4. Želdiniai.

Žemės sklypuose ir laisvoje valstybinėje žemėje auga medžiai, daugiausia pušys. Dalis medžių, vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintu „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“, priskiriami prie saugotinių. Planuojamojoje užstatyti ir užstatytoje teritorijoje Jurgitos Stonkutės yra atliktas medžių arboristinis vertinimas. Dėl didelio duomenų kiekio, jis pateikiamas, kaip priedas Nr. 2, neintegruojant sprendinių į pagrindinį brėžinį.

2.5. Planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Planuojama teritorija patenka į keturias funkcines zonas:

VAR-4-6: Mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas – 14729 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 m². Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Tekstinio reglamento Nr. -. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11. Seniūnija - Pilaitės.

VAR-4-1: Inžinerinės infrastruktūros zona. Teritorijos naudojimo tipas - TI;PA. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - I1;P;K;I2;B;E. Funkcinės zonos plotas – 36161 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20. Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – - m². Maksimalus būstų skaičius sklype – -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Tekstinio reglamento Nr. -. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 6. Seniūnija - Pilaitės.

VAR-4-7: Intensyvaus užstatymo zona. Teritorijos naudojimo tipas - GG;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas – 9526 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 9. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35. Užstatymo tipas - pr_u; pr_a; lp. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1.2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – - m². Maksimalus būstų skaičius sklype – nereglamentuotas. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 5000 m². Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 1. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 9. Seniūnija - Pilaitės.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona: Teritorijos naudojimo tipas - TK. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - I2. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – -. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – -. Užstatymo tipas – -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – -. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – - m². Maksimalus būstų skaičius sklype – -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - -%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – - m². Tekstinio reglamento Nr. -.

Planuojamojoje teritorijoje galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas:

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

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

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos rengiant techninius projektus.

Kita informacija:

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkaso teritorijas.

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

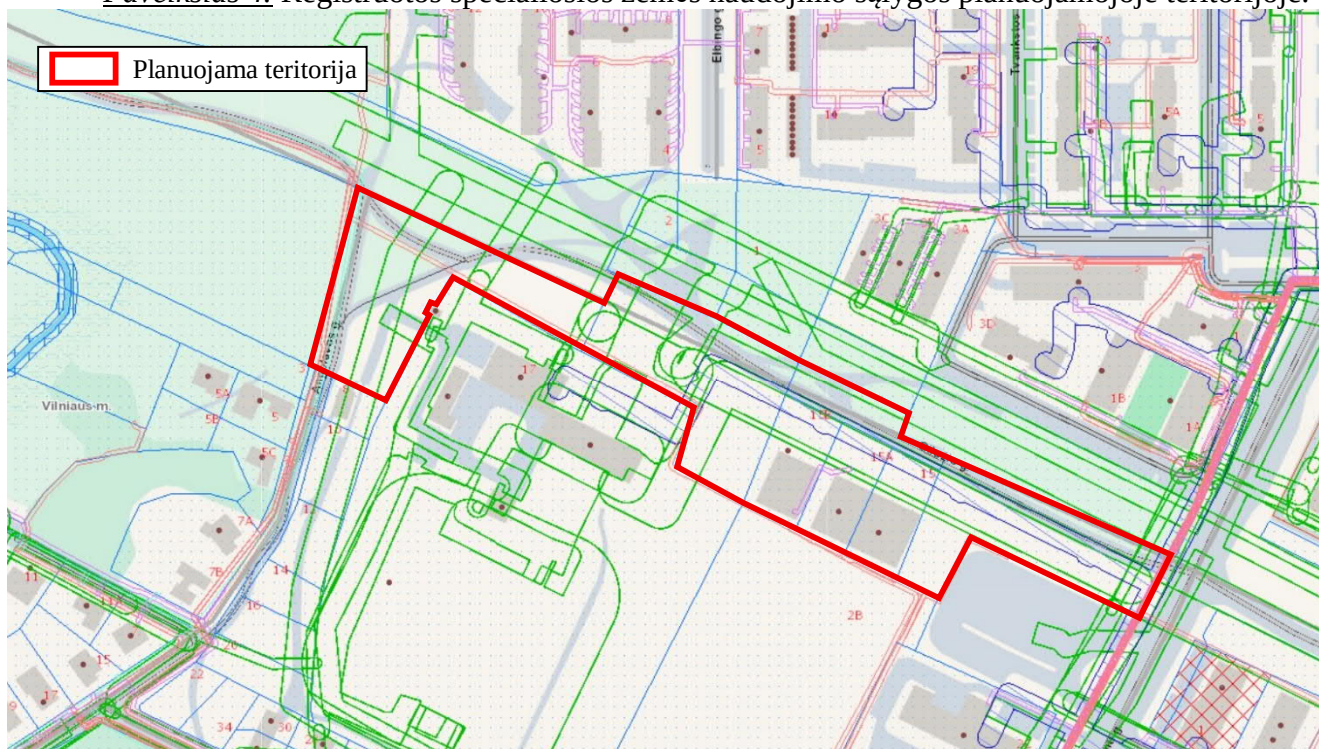
Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

3. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje nurodomos esamos registruotos ir vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu siūlomos registruoti naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pagrindiniame brėžinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ nurodomos konkrečiai planuojamam žemės sklypui taikomos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir siūlomos registruoti naujos.

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

Paveikslas 4. Registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamojoje teritorijoje.



4. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

4.1. Funkcinės ir urbanistinės struktūros vystymo kryptys.

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos esamą urbanistinę ir gamtinę struktūrą, susiformavusį užstatymo mastelį ir pobūdį, teritorijai taikomų atitinkamo lygmens planavimo dokumentų (savivaldybės bendrojo plano) nuostatas, darnaus vystymo ir gyvenamosios aplinkos kokybės principus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys, kuriomis siekiama išlaikyti ir stiprinti esamą paslaugų ir prekybos kryptį, kartu sudarant prielaidas teritorijos funkcinio ir aplinkos kokybės gerinimui.

Teritorijoje išskiriamos šios pagrindinės funkcinės zonos:

- komercinės paskirties teritorijos (K) – numatomos pagrindinėje teritorijos dalyje. Jose planuojama plėtoti paslaugų, prekybos, administracinės, maitinimo bei sporto paskirties objektus.
- atskirųjų želdynų teritorijos (E) – skirtos rekreacijai, ekologinei pusiausvyrai užtikrinti ir vizualinei aplinkos kokybei gerinti.
- inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo teritorijos (I2) – užtikrina teritorijos funkcionavimą ir aptarnavimą.

Funkcinė struktūra organizuojama taip, kad skirtingos paskirtys papildytų viena kitą, užtikrinant teritorijos gyvybingumą ir patrauklumą.

Urbanistinė struktūra kuriama remiantis esamu teritorijos kontekstu ir planuojama susisiekimo sistema. Taikomas laisvo planavimo užstatymo tipas, leidžiantis lanksčiai formuoti pastatų kompoziciją. Pastatai išdėstomi neformuojant griežto perimetrinio užstatymo, o kuriant atviras, funkcionalias erdves. Užtikrinamas optimalus teritorijos užstatymo tankis ir intensyvumas (iki ~30–45 % ir 1,0). Toks užstatymo principas užtikrina gerą insoliaciją ir apšvietimą, patogų judėjimą. Urbanistinę struktūrą formuoja susisiekimo sistema – pagrindinis ryšys su miesto struktūra per Gilužio gatvę, taip pat vidiniai privažiavimai prie planuojamų sklypų, pėsčiųjų ir dviračių judėjimo jungtys. Želdynai integruojami kaip

svarbi urbanistinės struktūros dalis. Formuojamos atskiros želdynų teritorijos, numatomi priklausomieji želdynai sklypuose, žaliosios erdvės jungiamos į bendrą sistemą. Tai padeda gerinti mikroklimatą, mažinti urbanistinį tankį, kurti patrauklią aplinką.

4.2. Detaliojo plano koncepcija.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama.

4.3. Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

5.1. Žemės sklypų formavimo principai.

Į planuojamą teritoriją patenka 6 sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1765, Nr. 0101/0167:3910, Nr. 0101/0167:3909, Nr. 0101/0167:3908, Nr. 0101/0167:3911 ir Nr. 0101/0167:1670) ir gretima teritorija laisvoje valstybinėje žemėje. Žemės sklypuose, kad. Nr. 0101/0167:3910 (planuojamas Nr. 4), Nr. 0101/0167:3909 (planuojamas Nr. 5), Nr. 0101/0167:3908 (planuojamas Nr. 6), yra gauti statybos leidimai ir stovi komerciniai (paslaugų) pastatai, juose fiksuojama esama situacija. O žemės sklypai, kad. Nr. 0101/0167:1765, 0101/0167:1670, vadovaujantis Bendroju planu, sudalinami. Projektuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdas. Žemės sklypui Nr. 7 nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdas, žemės sklypui Nr. 8 – kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdas.

Vienas iš pagrindinių detaliojo plano tikslų – išspręsti susisiekimo infrastruktūrą. Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su B kategorijos Gilužio gatve (sklypai Nr. 3, 9, 10). Vadovaujantis Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1733), esančio buvusiam Salotės k., Vilniaus m. sav., formavimo pertvarkymo projekto, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. spalio 12 d. įsakymu Nr. A30-2887, sprendiniais ir Paslaugų paskirties pastato (7.4.) – autoserviso Gilužio g. 15, Vilnius, statybos projektu, yra suprojektuota nuovaža nuo Gilužio gatvės į žemės sklypą adresu, Gilužio g. 15. Ši nuovaža išsaugoma. Minėtame formavimo ir pertvarkymo projekte yra numatyti privažiavimai 6 m pločio kelio servitutais prie kaimyninių žemės sklypų, kurių adresai Gilužio 15A ir Gilužio 15B. Šis susisiekimo principas išsaugomas tiek esamuose žemės sklypuose, tiek naujai projektuojamuosiuose, o privažiavimo pabaigoje planuojamos automobilių apsisukimo aikštelės 12x12 m. D kategorijos Angelavos gatvei projektuojamas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas Nr. 11.

Likusiojoje planuojamojoje teritorijoje projektuojami kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos žemės naudojimo būdo žemės sklypai Nr. 2, 12.

Kvartalas suplanuotas įvertinus gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija; įvertinus želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose bei jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes; įvertinus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Suprojektuotiems žemės sklypams nustatyti žemės naudojimo reglamentai. Suplanuoti inžineriniai koridoriai inžineriniams tinklams (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys).

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: „165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)“.

Planuojamos ir aplinkinės teritorijos urbanistinė ir gamtinė analizė bei siūlomi projektiniai sprendiniai pateikiami priede Nr. 1, kuriuos atliko UAB „Globalus projektavimas“.

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

5.2. Planuojami žemės sklypai.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2100 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S1 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 93 m².

S2 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 110 m².

S3 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 995 m².

S4 – kelio servitutas (projektuojamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 297 m²;

servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 297 m².

Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1506 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S5 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 1448 m².

Sklypas Nr. 3.Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1694 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

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

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1633 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 35%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

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

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

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

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

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

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S6 – servitutas (esamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 64 m².

S7 – servitutas (esamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 59 m².

S8 – kelio servitutas (koreguojamas esamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 181 m²;

servitutas (koreguojamas esamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 181 m².

S9 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 618 m².

Sklypas Nr. 5.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1478 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 44%*;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

* - vadovaujantis Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 17 punktu: „Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius“.

Sklype užstatytas plotas - 636 kv. m., UT-43,03 proc. suapvalinamas į didesnę pusę - 44 proc.

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

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

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S10 – servitutas (esamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 48 m².

S11 – servitutas (esamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 53 m².

S12 – kelio servitutas (esamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 160 m²;

servitutas (esamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 160 m².

S13 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 552 m².

Sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1478 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 45%*;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

* - vadovaujantis Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 17 punktu: „Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius“.

Sklype esamas užstatytas plotas - 662 kv. m., UT - 44,79 proc. suapvalinamas iki 45 proc.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S14 – servitutas (esamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 38 m².

S15 – servitutas (esamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 52 m².

S16 – kelio servitutas (koreguojamas esamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 152 m²;

servitutas (koreguojamas esamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 152 m².

S17 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 534 m².

Sklypas Nr. 7.**Žemės sklypo plotas.**

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1314 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S18 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 44 m².

S19 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 49 m².

S20 – kelio servitutas (projektuojamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 225 m²;

servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 225 m².

S21 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 507 m².

Sklypas Nr. 8.**Žemės sklypo plotas.**

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1576 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;

- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

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

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

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S22 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 182 m².

S23 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 1576 m².

Sklypas Nr. 9.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1522 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

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

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

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 10.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1211 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

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

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 11.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1048 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

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

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

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 12.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,4751 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

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

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

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami (esami) servitutai:

S24 – kelio servitutas (projektuojamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 443 m²;

servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 443 m².

S25 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 1749 m².

S26 – servitutas (projektuojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 195 m².

5.3. Želdynų poreikis.

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

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	40 40	- 5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**: 3.1. žemės sklypai, skirti šioms mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms 3.2. žemės sklypai, skirti šioms gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams 3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	50 40 45 35 15	50 50 50 45 25	- - - - -
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-

8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-
----	--	----	----	---

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra.

Žemės sklypuose ir laisvoje valstybinėje žemėje auga medžiai, daugiausia pušys. Dalis medžių, vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintu „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“, priskiriami prie saugotinų. Planuojamojoje užstatyti ir užstatytoje teritorijoje atliktas medžių arboristinis vertinimas.

Detaliajame plane nesprendžiamas medžių likimas. Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti esamus medžius ir sprendinius projektuoti laikantis teisės aktuose nustatytų normų.

Techninio projektų rengimo metu taip pat įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose, suprojektuoti sklypų apželdinimą.

5.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems inžineriniams tinklams nustatytos arba siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166).

Vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo sprendiniai planuojami vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis planavimo sąlygomis reg. Nr. REG294952. Naujai projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 7 geriamo vandens tiekimas numatomas nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Bitėnų g., nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d400 mm nuotekų tinklus Bitėnų g. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas. TP metu numatyti apsaugas 10kV KL (SP-117-L-TP-Viršuliškės) nuo mechaninio pažeidimo pagal numatomas aprovas.

Žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams išskiriamos apsaugos zonos pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir projektuojami apsaugos zonos dydžio servitutai, suteikiantys teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Gilužio g. esantį d 1800 mm skersmens paviršinių nuotekų kolektorių.

Planuojamojoje teritorijoje formuojant žemės sklypus, jų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių

nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.

Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922.

Norint prisijungti prie šilumos tiekimo tinklų, būtina gauti AB „Miesto gijos“ technines sąlygas. Prisijungimo taškas: kanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø89 mm tarp ŠK92757-30 ir pastato Gilužio g. 17.

Elektros pajungimui yra numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai. Elektros tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

5.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Susisiekimo infrastruktūra projektuojama vadovaujantis statybos techninio reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ir rengiamu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (TPDRIS Nr. S-RJ-13-21-790).

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su B kategorijos Gilužio gatve (sklypai Nr. 3, 9, 10). Vadovaujantis Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101:0167:1733), esančio buvusiame Salotės k., Vilniaus m. sav., formavimo pertvarkymo projekto, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. spalio 12 d. įsakymu Nr. A30-2887, sprendiniais ir Paslaugų paskirties pastato (7.4.) – autoserviso Gilužio g. 15, Vilnius, statybos projektu, yra suprojektuota nuovaža nuo Gilužio gatvės į žemės sklypą adresu, Gilužio g. 15. Ši nuovaža išsaugoma. Minėtame formavimo ir pertvarkymo projekte yra numatyti privažiavimai 6 m pločio kelio servitutais prie kaimyninių žemės sklypų, kurių adresai Gilužio 15A ir Gilužio 15B. Šie servitutai išsaugomi, o privažiavimo pabaigose (sklype Nr. 1 ir Nr. 7) planuojamos 12x12 m apsisukimo aikštelės. Esamais ir planuojamais servitutais S4, S8, S12, S16, S20, pėsčiųjų eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas).

Pėsčiųjų ir dviračių judėjimas numatomas Gilužio gatve.

D kategorijos Angelavos gatvei projektuojamas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas Nr. 11.

Stovėjimo vietų skaičius sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Žemės sklypuose galimas tiek antžeminis, tiek požeminis automobilių stovėjimo būdas.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuojami vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

5.6. Gaisrinė sauga.

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

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

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

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

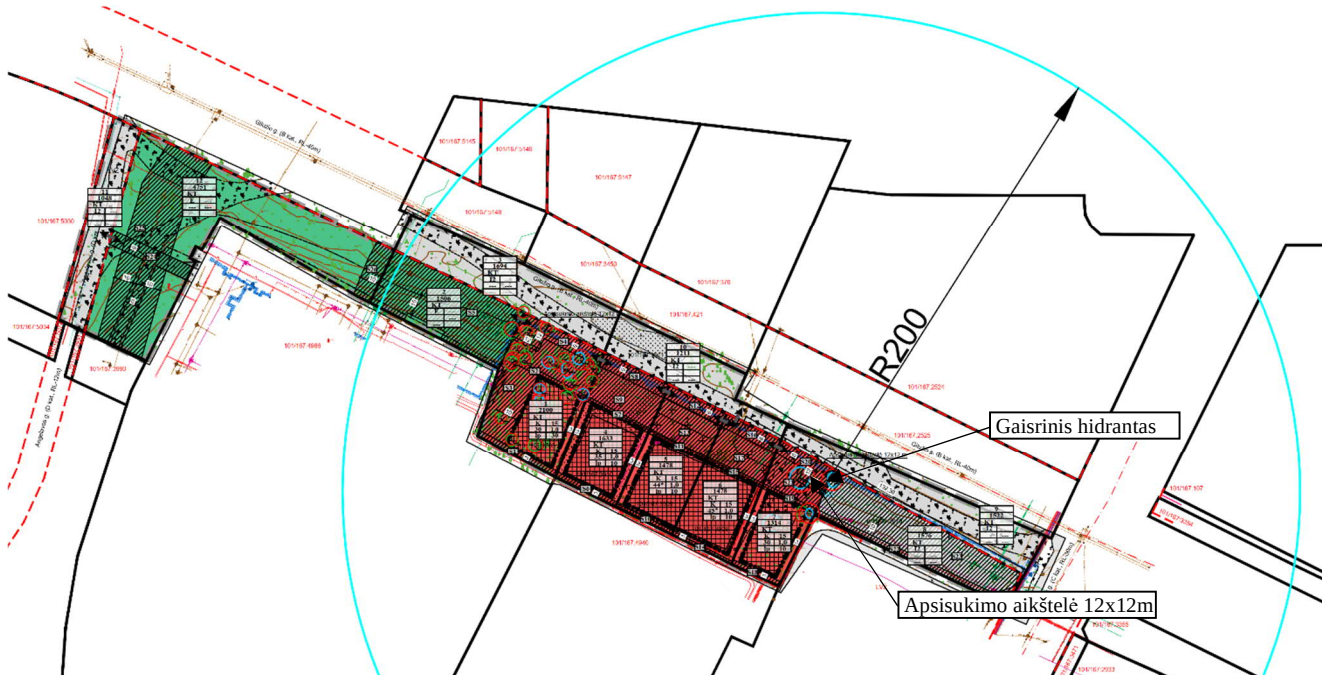
Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 1000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 10 l/s.

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

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

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš projektuojamo gaisrinio hidranto sklype Nr. 7 prie apsisukimo aikštelės 12x12 m (žr. *Paveikslas 5, brėžinius*). Hidranto dengiamas plotas iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m.

Paveikslas 5. Hidrantų schema.



Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu R. Jankausko gatvė 2, Vilnius, nutolusi ~4 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastatų užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

5.7. Visuomenės sveikata.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygomis reg. Nr. REG294079, 2023-09-14.

„Ivertinti esamiems ir planuojamiems objektams nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais“.

Planuojamojoje teritorijoje įvertintos esamos ir siūlomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

„Ivertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių atliekų tvarkymo būdus“.

Naujai projektuojamuosiuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 7 geriamo vandens poreikis planuojamas apie 400 m³/mėn. Vandentiekio preliminaros trasos nurodytos Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje. Esami žemės sklypai Nr. 4, 5, 6, jau aprūpinti geriamu vandeniu.

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

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

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

„Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų“.

Detaliajame plane planuojami tiek nauji, tiek esami žemės sklypai. Vieni iš detaliojo plano tikslų yra suplanuoti susisiekimo infrastruktūrą bei galimą užstatymą. Statybos zona ir statybos riba žemės sklypuose projektuojama maksimaliai galima, atsižvelgiant į galiojančius teisės aktus. Kitose projektavimo stadijose projektuojant visuomeninius pastatus, saugūs atstumai nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir projektuojamų pastatų turi atitikti numatytus statybos techniniame reglamente STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

„Planuojant vykdyti ūkinę veiklą, įvertinti jos ir su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) artimiausiai esamai ir planuojamai gyvenamajai ir visuomenei aplinkai, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones“.

Detaliojo plano sprendiniais komercinės paskirties objektų teritorijos numatomos žemės sklypuose Nr. 1, 4, 5, 6 ir 7. Sklypuose Nr. 4, 5 ir 6 yra esami paslaugų paskirties pastatai, o sklypuose Nr. 1 ir 7 numatomos naujo užstatymo galimybės. Sklypo Nr. 1 plotas – 2100 m², sklypo Nr. 7 – 1314 m². Abiem sklypams nustatomas didžiausias užstatymo tankis – 30 proc., užstatymo intensyvumas – 1,0, pastatų aukštis – iki 15 m, aukštų skaičius – 1–3. Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje komerciniuose sklypuose numatoma galimybė statyti viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo ir sporto paskirties pastatus.

Vertinant sprendinių poveikį nagrinėjamos tiek komercinių objektų veiklos ir juos aptarnaujančio transporto poveikis aplinkinėms teritorijoms, tiek aplinkinių šaltinių poveikis planuojamuose sklypuose galimoms jautrioms patalpoms, įskaitant viešbučių miegamuosius kambarius. Vertinimas apima esamas ir planuojamas gyvenamąsias bei visuomenines teritorijas, pastatus ir patalpas planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse.

Transporto srautai ir galimi poveikio šaltiniai.

Pagal detaliojo plano susisiekimo sprendinius išsaugoma nuovaža iš Gilužio gatvės ties Gilužio g. 15 ir privažiavimo per esamus bei planuojamus servitutus principas. Privažiavimo pabaigose, sklypuose Nr. 1 ir 7, numatomos 12 × 12 m apsisukimo aikštelės. Automobilių stovėjimas galimas antžeminėse arba požeminėse saugyklose.

Papildomus transporto srautus gali sudaryti darbuotojų, lankytojų, prekių pristatymo, atliekų surinkimo ir kito aptarnaujančio transporto judėjimas. Srautų dydis ir pasiskirstymas per parą priklauso nuo pasirinktos pastatų paskirties, naudojamo ploto, lankytojų skaičiaus, veiklos laiko ir automobilių stovėjimo vietų apyvartos. Vien naujai formuojamų sklypų skaičius nėra pakankamas pagrindas transporto srautų padidėjimą laikyti nereikšmingu.

Triukšmo poveikis.

Galimi triukšmo šaltiniai yra transporto judėjimas gatvėmis ir vidiniais privažiavimais, automobilių manevravimas bei stovėjimas, prekių iškrovimas, atliekų surinkimas, vėdinimo ir vėsavimo

įranga, šilumos siurbliai, požeminių automobilių saugyklų vėdinimo įrenginiai, taip pat pasirinktos komercinės veiklos technologiniai ar garso šaltiniai.

Triukšmo vertinimas apima esamą akustinę aplinką ir jos pokytį įgyvendinus planavimo sprendinius. Atskirai nagrinėjamas transporto triukšmas gatvėse ir komercinės veiklos šaltinių triukšmas, šaltinius priskiriant atitinkamai kategorijai pagal taikytinas higienos normos nuostatas. Vertinimo taškai parenkami ties artimiausiais esamais ir planuojamais pastatais, jų aplinkoje bei skirtinguose aukštuose esančiomis jautriomis patalpomis, įskaitant galimus viešbučių miegamuosius kambarius.

Paveiksle 6 pateikta transporto triukšmo schema apibūdina esamą foninę situaciją. Triukšmo rodikliai vertinami pagal Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ konkrečiam objektui, šaltiniui ir laikotarpiui taikytinus reikalavimus.

Paveikslas 6. Triukšmo sklaida nuo autotransporto DVN.



Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienos} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Įvertinus planuojamą komercinės paskirties objektų pobūdį ir užstatymo apimtį, preliminariai prognozuojama, kad planuojamos veiklos ir su ja susijusių autotransporto srautų keliamas triukšmas neviršys taikytinų ribinių dydžių planuojamose ir gretimose gyvenamosiose bei visuomeninėse teritorijose ir patalpose, įskaitant galimų viešbučių miegamuosius kambarius.

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

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

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

Poveikiui mažinti numatomi šie projektavimo principai: triukšmingą inžinerinę įrangą ir aptarnavimo vietas išdėstyti kuo toliau nuo jautrių patalpų langų ir poilsio erdvių; pagal akustinio vertinimo rezultatus naudoti mažatriukšmę įrangą, slopintuvus, akustinius gaubtus ar ekranus; triukšmingą krovą ir aptarnavimą organizuoti dienos metu. Viešbučių miegamuosius kambarius tikslinga orientuoti į mažiau triukšmingas puses, parenkant reikiamos garso izoliacijos atitvaras ir tinkamą vėdinimo sprendinį. Patalpų garso izoliacija nepakeičia reikalavimo užtikrinti taikytinus triukšmo ribinius dydžius pastatų aplinkoje.

Triukšmo nuo geležinkelių, pramonės ir oro uosto viršijamų nenustatyta.

Poveikis aplinkos oro kokybei.

Teritorijos aplinkos oro kokybei gali turėti įtakos bendramiestinė foninė tarša ir autotransporto išmetami teršalai. Galimi oro taršos šaltiniai yra komercinius objektus aptarnaujančio transporto išmetamosios dujos, nuo dangų pakeliamos dulkės.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateikiama informacija apie aplinkos oro teršalų sklaidą pusiau interaktyviame žemėlapyje (<https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>), oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šiems rodikliams: kietųjų dalelių (KD_{10}) koncentracija ($\mu g/m^3$) aplinkos ore; azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m^3) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore.

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

Poveikiui mažinti numatoma įrengti ir prižiūrėti nedulkančias privažiavimų bei stovėjimo vietų dangas, organizuoti sklandų eismą, vengti transporto laukimo veikiančiais varikliais. Automobilių saugyklų ir technologinių sistemų oro šalinimo vietos turi būti parenkamos įvertinus teršalų sklaidą, jautrių patalpų langus, šviežio oro paėmimo angas ir žmonių buvimo vietas. Želdiniai numatomi kaip papildoma aplinkos kokybės gerinimo priemonė.

„Numatant planuojamuose sklypuose vykdyti ūkinę veiklą, kuri patenka į ūkinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais“.

Detaliajame plane neplanuojama ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Papildoma informacija:

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

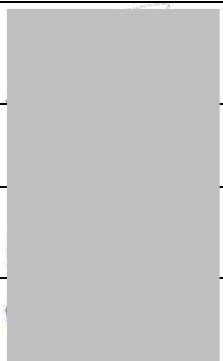
Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

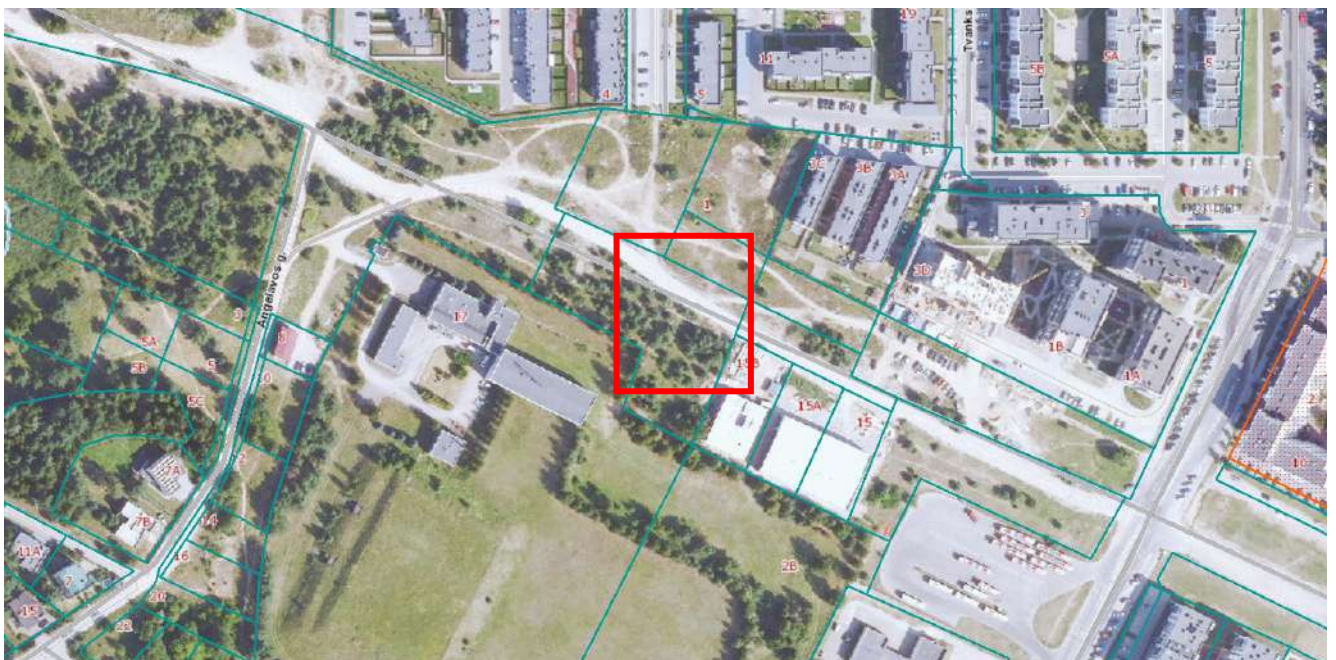
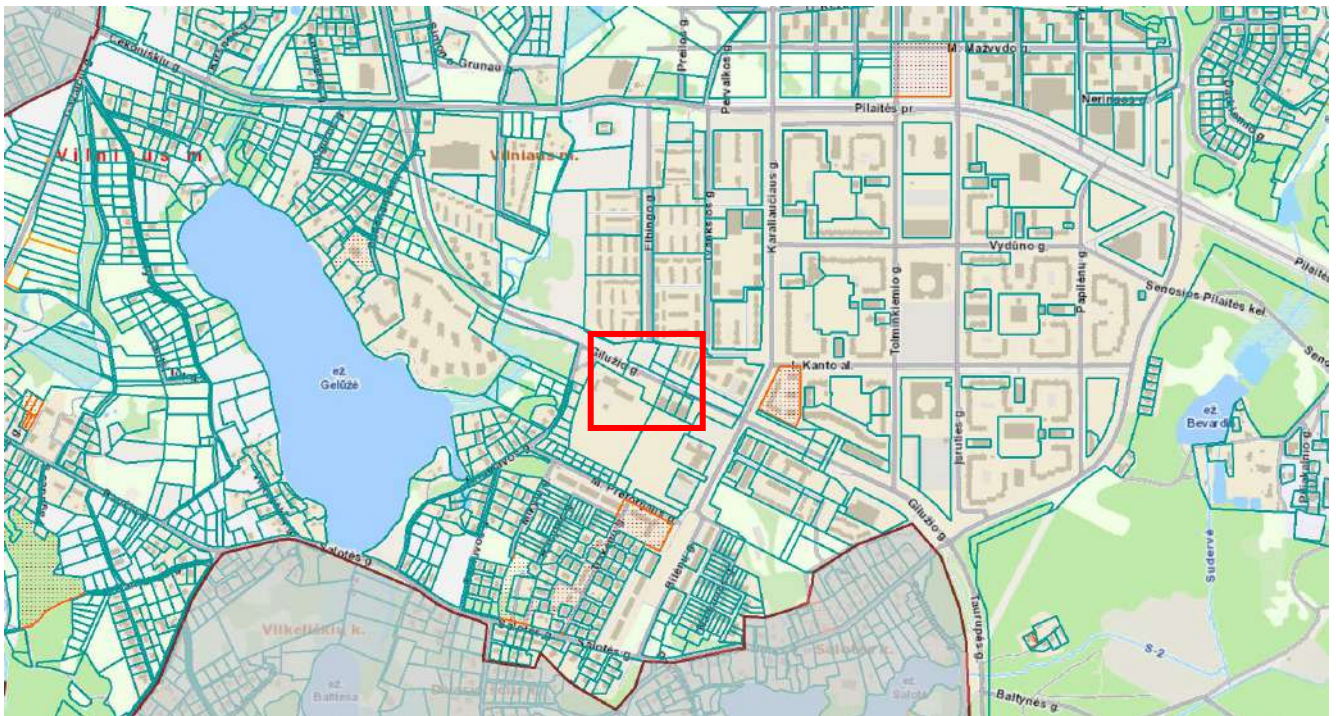
Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

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

PROJEKTO PAVADINIMAS:		TERITORIJOS PRIE SKLYPO KAD. NR. 0101/0167:1765, VILNIUJE, URBANISTINĖ IR ARCHITEKTŪRINĖ ANALIZĖ	
			
SKLYPO KADASTRO NR.:	0101/0167:1765 Vilniaus m. k.v.		
UNIKALUS DAIKTO NUMERIS:	4400-1113-1303		
STADIJA:	Urbanistinė ir architektūrinė analizė		
PROJEKTO NUMERIS:	GP26-1328-UA		
STATYTOJAS (UŽSAKOVAS):	A.B.		
	UAB „GLOBALUS PROJEKTAVIMAS“ Linkmenų g. 5, Vilnius		
	Direktorius	Voitech Aškelovič	
Atestato Nr. 39287	Projekto vadovė	Aleksandra Stoliar	
Atestato Nr. A1213	Projekto dalies vadovė (SA)	Joana Janulevičienė	
Atestato Nr. 39288	Projekto dalies vadovė (SP)	Aleksandra Stoliar	
VILNIUS, 2026			

PRITARIU PROJEKTUI, TVIRTINU: statytojas (užsakovas) A.B.



1 pav. Situacijos schema

Kval. patv. dok. Nr.		UAB „Globalus projektavimas“ Linkmenų g. 5, Vilnius, LT-09300 www.globalus.lt			Statinio projekto pavadinimas TERITORIJOS PRIE SKLYPO KAD. NR. 0101/0167:1765, VILNIUJE, URBANISTINĖ IR ARCHITEKTŪRINĖ ANALIZĖ			
39287	PV	A. Stoliar		2026	Dokumento pavadinimas		Laida	
					SITUACIJOS SCHEMA		0	
Kalba: LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: A.B.				Dokumento žymuo		Lapas	Lapy
					GP26-1328-UA-SS		1	1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

1.1. Teritorijos vieta, projekto rengimo pagrindas

Rengiama teritorijos prie sklypo kad. Nr. 0101/0167:1765, Vilniuje, urbanistinė ir architektūrinė analizė.

Statinio statybos adresas, statybos geografinė vieta, žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: Vilniaus m. sav., 0101/0167:1765 Vilniaus m. k.v.

Unikalus daikto numeris: 4400-1113-1303.

Projekto stadija: Urbanistinė ir architektūrinė analizė.

Užsakovas/ Statytojas: A.B.

Sklypo duomenys:

Unikalus daikto numeris:	4400-1113-1303
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:	0101/0167:1765 Vilniaus m. k. v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Žemės ūkio
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Žemės sklypo plotas:	0.5300 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.4337 ha
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas:	0.4337 ha
Kelių plotas:	0.0850 ha
Kitos žemės plotas:	0.0113 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas:	37.0

Sklype įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (0.085 ha);
- Kelio servitutas (viešpataujantis).

Teritorijai taikomos tokios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis) (0.0715 ha);
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (0.2459 ha);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0.0351 ha);
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (0.0201 ha).

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (168 kv. m.);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis) (657 kv. m.);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (951 kv. m.);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (300 kv. m.);

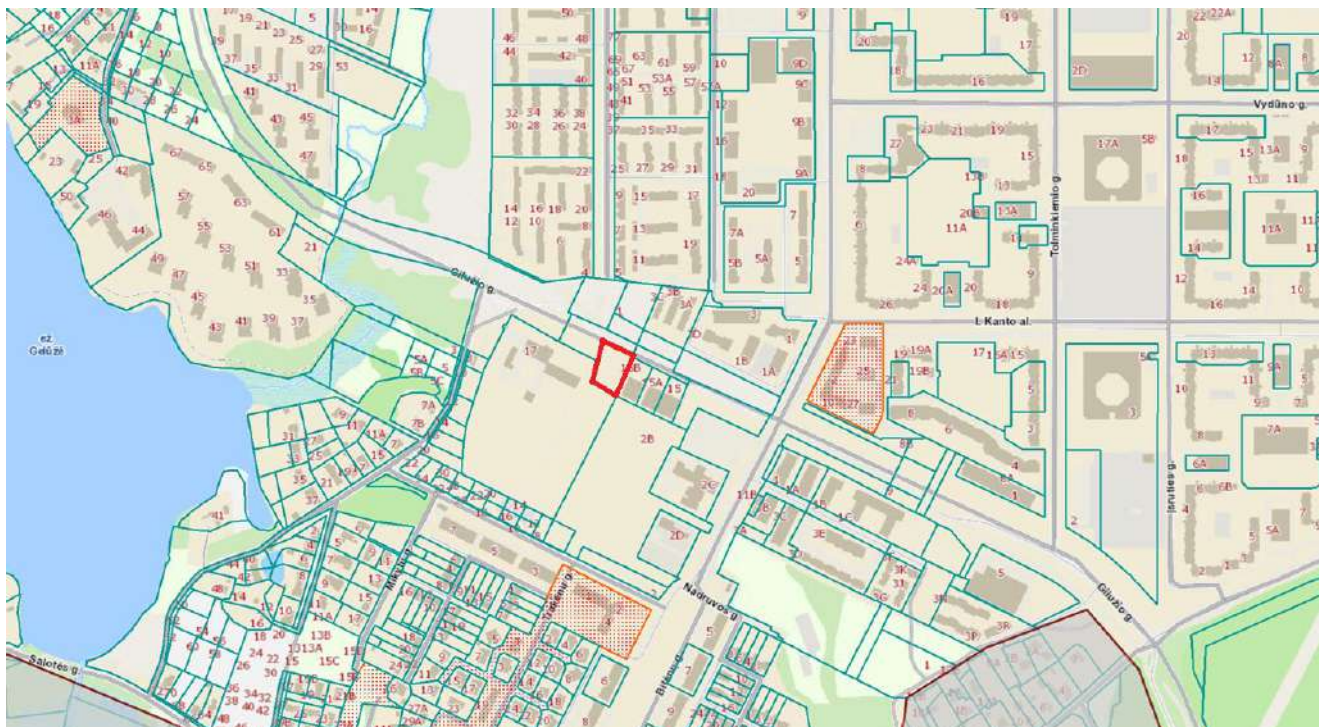
Kval. patv. dok. Nr.		UAB „Globalus projektavimas“ Linkmenų g. 5, Vilnius, LT-09300 www.globalus.lt			Statinio projekto pavadinimas TERITORIJOS PRIE SKLYPO KAD. NR. 0101/0167:1765, VILNIUJE, URBANISTINĖ IR ARCHITEKTŪRINĖ ANALIZĖ		
39287	PV	A. Stoliar		2026	Dokumento pavadinimas		Laida
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
Kalba: LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: A.B.				Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
					GP26-1328-UA-AR	1	31

-
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (1089 kv. m.);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (1018 kv. m.);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (1370 kv. m.);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (1418 kv. m.).

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		2	31	0

2. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBOS. SITUACIJA MIESTE

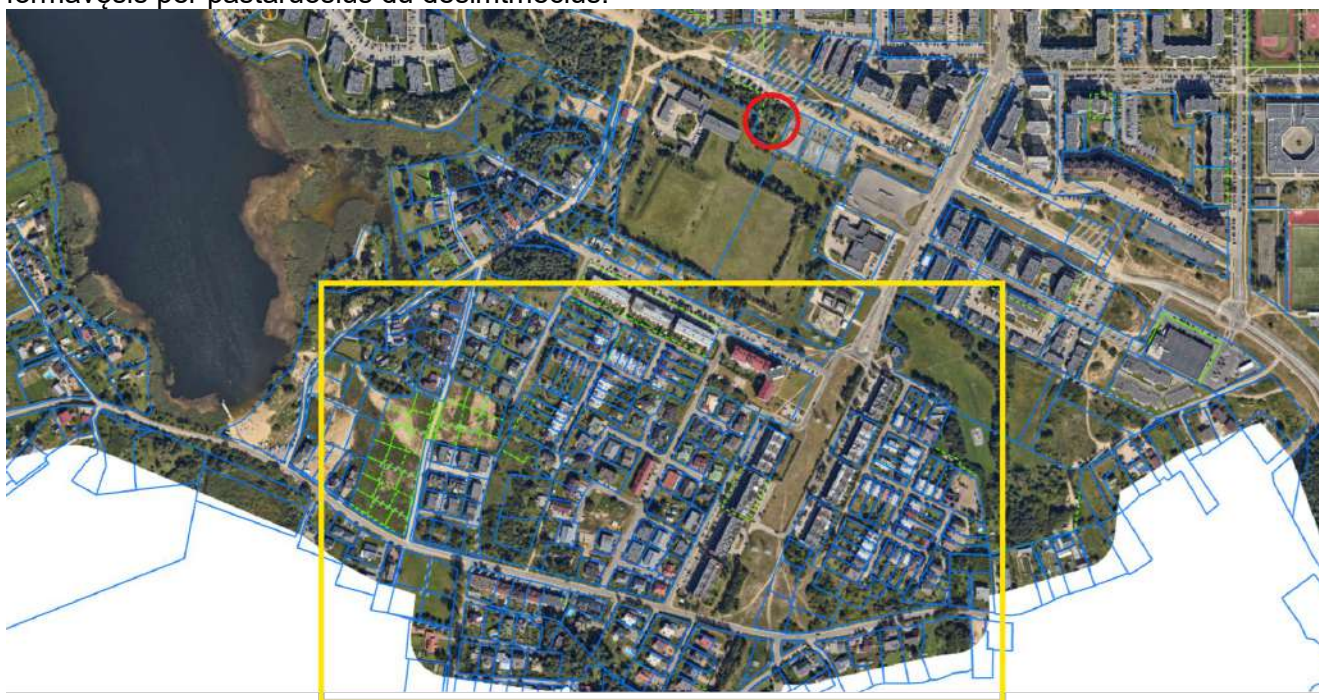
2.1. TERITORIJOS KONTEKSTAS MIESTO STRUKTŪROJE



2 pav. Teritorija Pilaitės rajono dalies kontekste

Planuojama teritorija (sklypas, kad. Nr. 0101/0167:1765 Vilniaus m. k.v.) yra Vilniaus vakarinėje dalyje, Pilaitės seniūnijoje, pietinėje Pilaitės rajono dalyje, prie Giluzio gatvės. Teritorija patenka į sparčiai urbanizuojamą miesto zoną, kuri funkciškai laikytina pereinamąja – tarp susiformavusių mažaukštės gyvenamosios statybos kvartalų ir daugiaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų.

Teritorijoje į pietus nuo nagrinėjamo sklypo dominuoja individualių namų užstatymas, intensyviau formavęsis per pastaruosius du dešimtmečius:



3 pav. Teritorijos į pietus nuo nagrinėjamo sklypo analizė

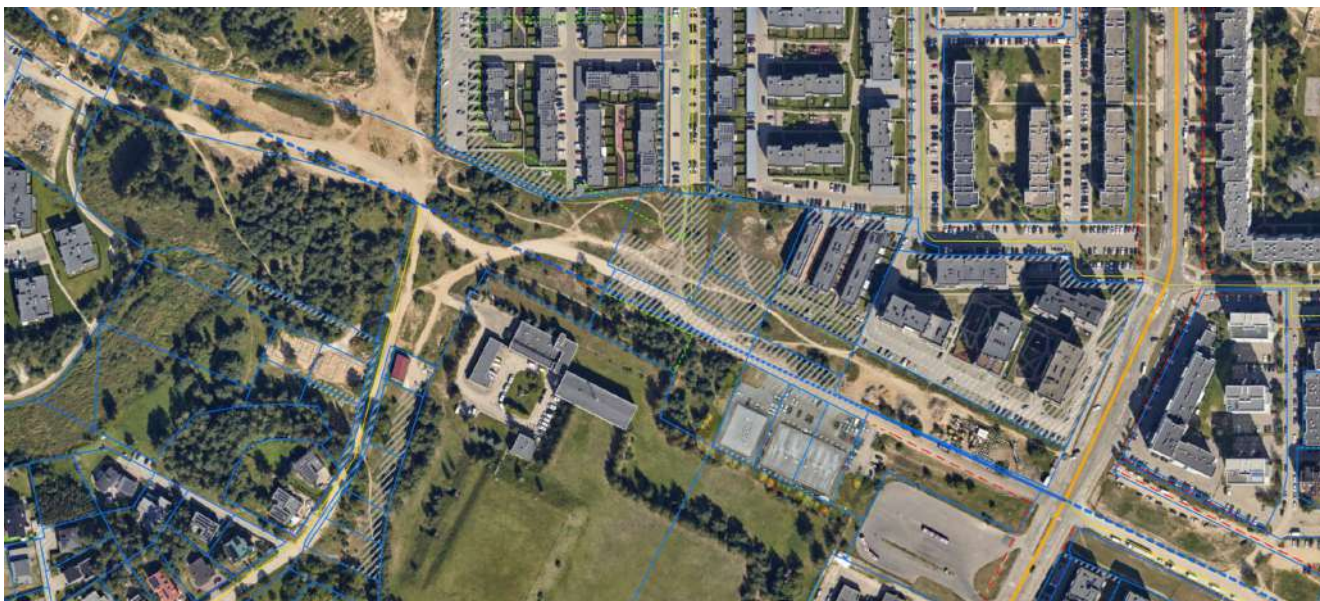
Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		3	31	0
LT	GP26-1328-UA-AR			

Teritorijoje į šiaurę nuo nagrinėjamo sklypo dominuoja daugiabučių gyvenamųjų 5-9 aukštų namų užstatymas, intensyviau formavęsis per pastaruosius du-tris dešimtmečius:



4 pav. Teritorijos į šiaurę nuo nagrinėjamo sklypo analizė

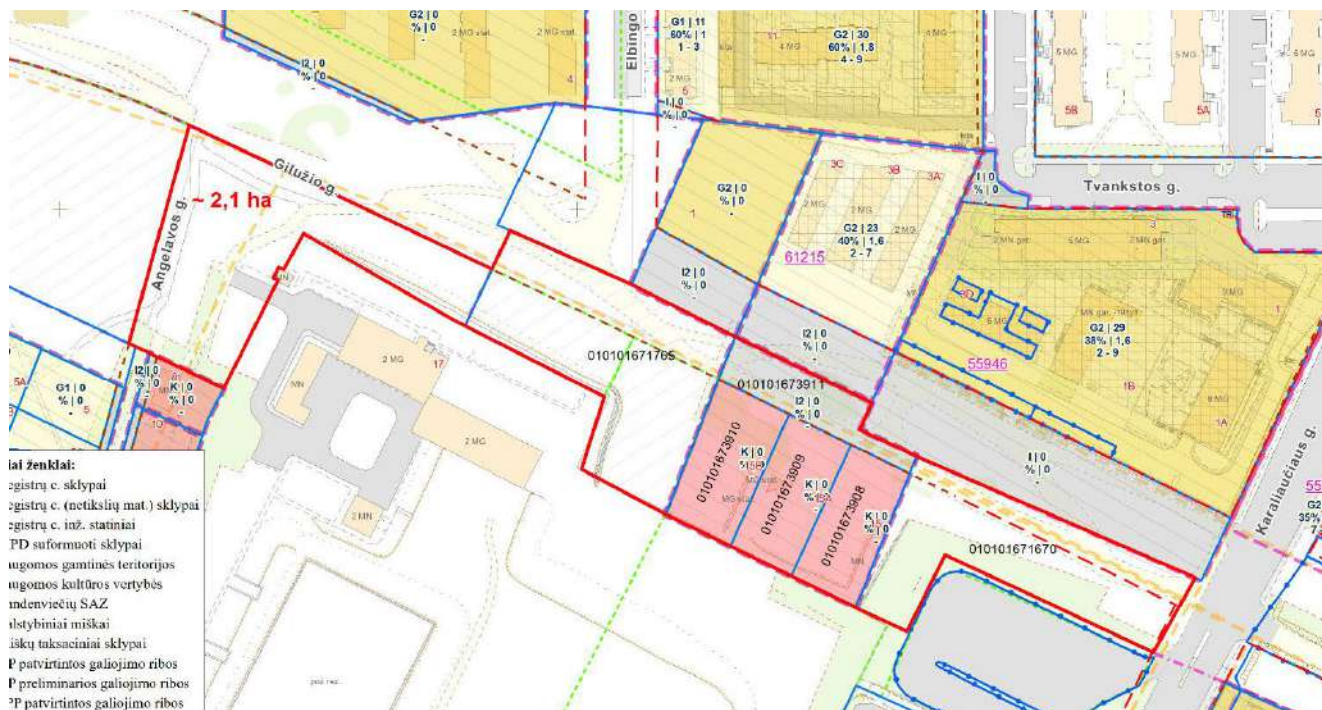
Nagrinėjama teritorija yra netoli pagrindinių Pilaitės viešųjų centrų (švietimo, prekybos ir paslaugų objektų). Prie sklypo yra Gilužio gatvė, kuri šiuo metu nėra asfaltuota, tačiau yra nužymėtos gatvės raudonosios linijos. Kasdieniai judėjimo srautai daugiausia orientuoti į privatų transportą, tačiau ateityje prie pat sklypo planuojama projektuoti ir įrengti B kategorijos gatvę.



5 pav. Teritorijos prie nagrinėjamo sklypo analizė (esama infrastruktūra)

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		4	31	0

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą, nes teritorija prie Gilužio gatvės į kurią patenka 6 sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1765, Nr. 0101/0167:3910, Nr. 0101/0167:3909, Nr. 0101/0167:3908, Nr. 0101/0167:3911 ir Nr. 0101/0167:1670) ir gretima teritorija laisvoje valstybinėje žemėje formuoja kvartalą, kurį iš šiaurinės pusės riboja Gilužio gatvė, iš rytinės – Bitėnų gatvė, iš vakarinės – Angelavos gatvės tęsinys.



6 pav. Planuojama teritorija

2.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS FOTOFIKSACIJOS

Planuojamas sklypas organiškai įsiterpia tarp privačių individualių gyvenamųjų namų kvartalų bei į šiaurę nuo sklypo esančių daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų. Šalia sklypo prie Gilužio gatvės yra Pilaitės vandenvietė (Gilužio g. 17), Bitėnų transporto žiedas (autobusų parkas), Vilniaus evangelinė bažnyčia (Bitėnų g. 2C), keli komerciniai pastatai.



7 pav. Šalia esantys komerciniai pastatai

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		5	31	0



8 pav. Šalia esantys komerciniai pastatai



9 pav. Šalia esanti Vilniaus evangelinė bažnyčia ir Bitėnų transporto žiedas (autobusų parkas)



10 pav. Šalia esanti Pilaitės vandenvietė

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		6	31	0



11 pav. Vaizdas nuo nagrinėjamo sklypo



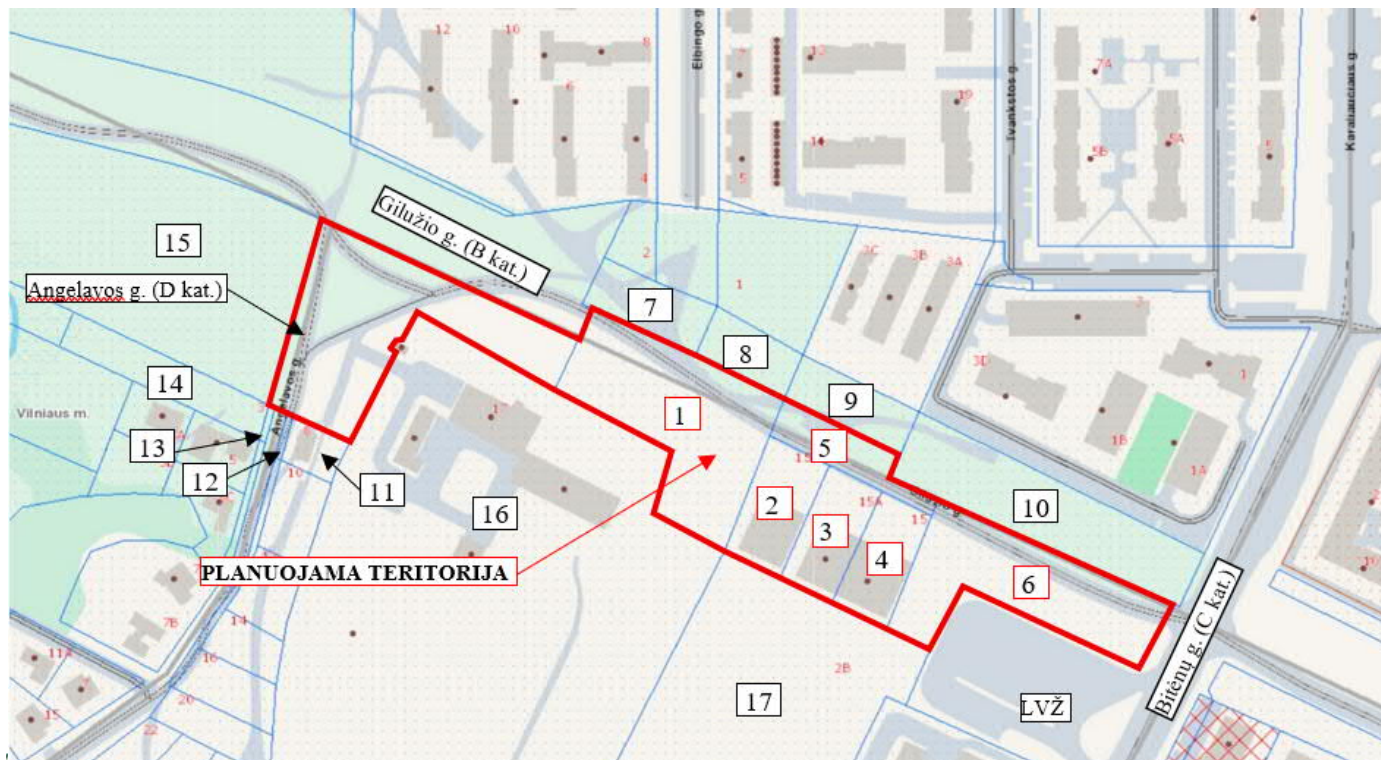
12 pav. Vaizdas nuo nagrinėjamo sklypo



13 pav. Vaizdas į nagrinėjamą sklypą

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		7	31	0

2.3. TERITORIJOS GRETIMYBĖS



14 pav. Nagrinėjamos teritorijos gretimybės

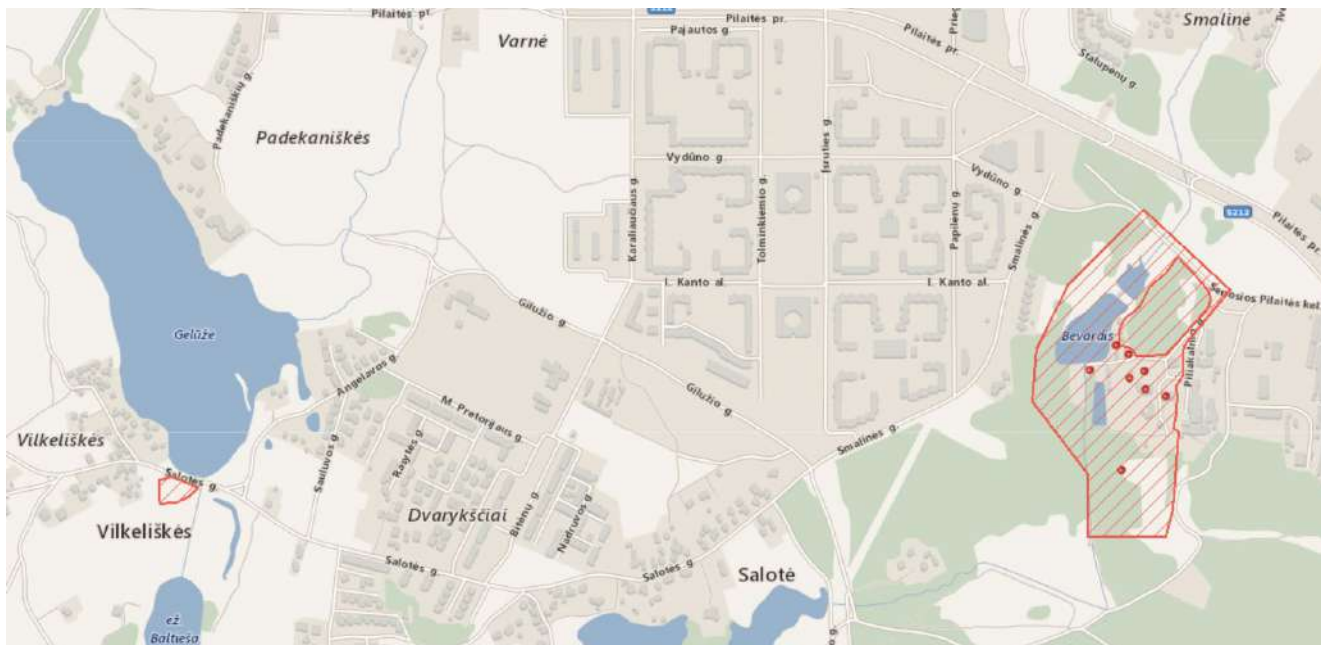
Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
7.	Vilnius	0101/0167:5148	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
8.	Vilnius	0101/0167:3450	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
9.	Vilniaus m. sav., Salotės k.	0101/0167:421	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
10.	Vilnius	0101/0167:2525	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
11.	Vilnius, <u>Angelavos g. 8</u>	0101/0167:3990	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
12.	Vilnius	0101/0167:3991	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
13.	Vilnius	0101/0167:5074	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
14.	Vilnius, <u>Angelavos g. 3</u>	0101/0167:5034	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
15.	Vilniaus m. sav., Vilniaus m. sav. teritorija	0101/0167:5030	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos
16.	Vilnius, Giluzio g. 17	0101/0167:4966	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
17.	Vilnius, Bitėnų g. 2B	0101/0167:4940	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		8	31	0

2.4. ANALIZUOJAMA TERITORIJA KULTŪROS PAVELDO KONTEKSTE

Funkcinė paskirtis ir ryšys su gretimu užstatymu, kultūros paveldo vertybė. Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus mieste, Pilaitės rajone, prie Gilužio gatvės. Šalia nagrinėjamo sklypo vyrauja vienbučiai gyvenamieji pastatai, daugiabučiai gyvenamieji namai, komercinės paskirties sklypai su pastatais, visuomeninės paskirties statiniai. Taip pat netoliese yra neužstatyti sklypai ir valstybinė žemė. Nagrinėjama teritorija yra neužstatytoje teritorijoje, prie Gilužio gatvės. Nagrinėjama teritorija ribojasi su komercinės, visuomeninės ir infrastruktūrinės paskirties kaimyniniais žemės sklypais.

Nagrinėjamoje teritorijoje nekilnojamųjų kultūros vertybių (NKV) nėra ir projektuojami statiniai nepatenka į jokiais nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zonas. Artimiausias kultūros paveldo objektas yra "Pilaitės dvaro sodyba (kodas 914), kuris yra apie 1,3 km nuo projektuojamo sklypo, ir „Vilkeliškių piliakalnis“ (kodas 33063), kuris yra apie 0,9 km nuo projektuojamo sklypo.



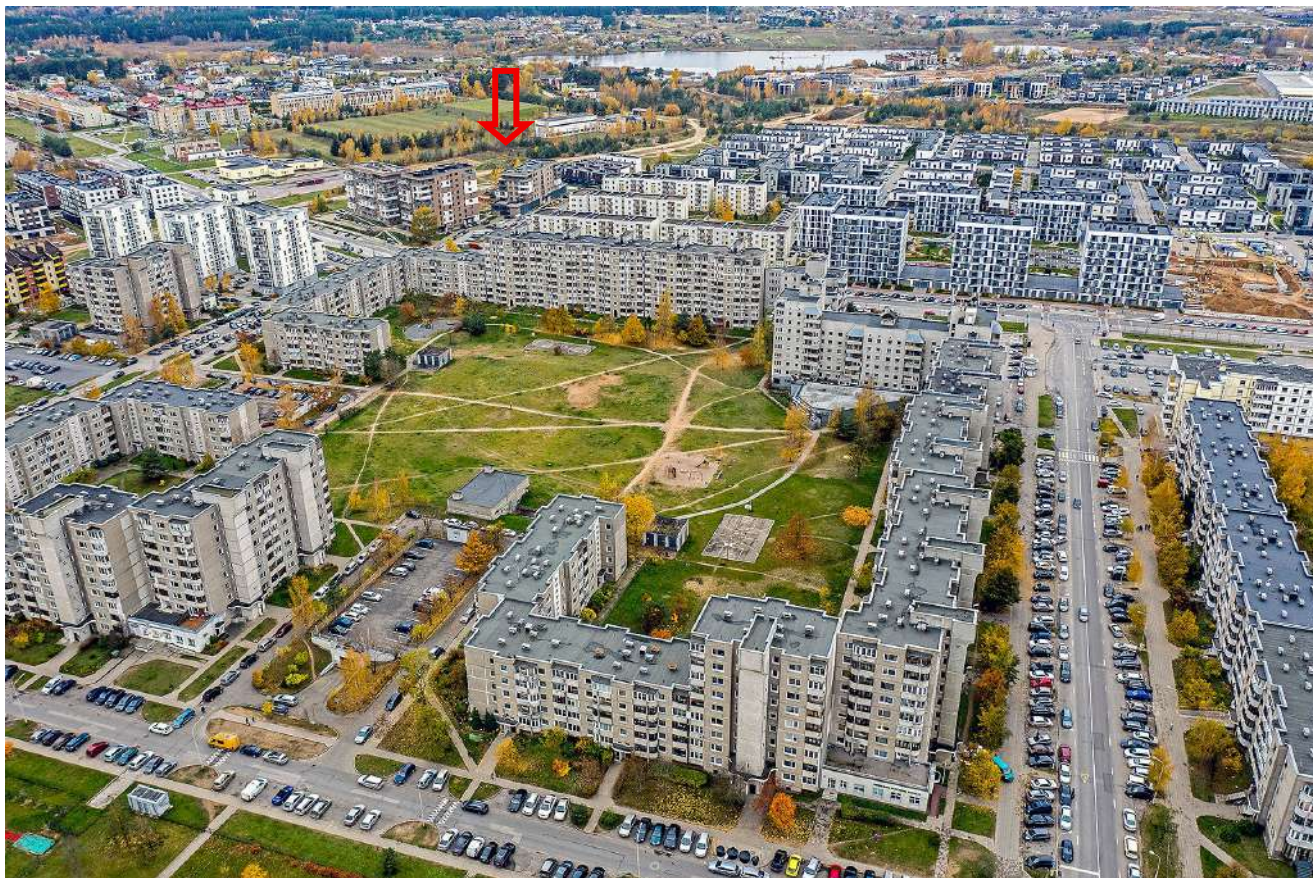
15 pav. Ryšys su kultūros paveldo vertybėmis

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		9	31	0

LT GP26-1328-UA-AR

3. URBANISTINĖ RAIDA IR APLINKOS ANALIZĖ

Pilaitė – Vilniaus miesto dalis, esanti į vakarus nuo miesto centro, dešiniajame Neries krante (taip pat teka jos intakas Sudervėlė). Pilaitės seniūnijos centras. Išlikę dvaro sodyba, kumetynas, oficina, vandens malūnas, du piliakalniai (Pilaitės piliakalnis ir Gudelių piliakalnis). Skiriamos dvi Pilaitės dalys: **Senoji Pilaitė**, esanti rytuose, prie Sudervėlės upelio ir jos tvenkinių, kur ir stovi dvaras bei piliakalnis; ir **Naujoji Pilaitė** (pradėta statyti apie 1989 m.), užimanti didžiąją dalį rajono, smarkiai besiplečianti; jai būdingi XX a. pab. pastatyti ir dabar tebestatomi daugiabučiai, yra keletas prekybos centrų, katalikų koplyčia (Vilniaus Šv. Juozapo koplyčia), statoma Vilniaus Šv. Juozapo bažnyčia, „Tikėjimo žodžio“ bažnyčia, Vilniaus Martyno Mažvydo progimnazija, Vilniaus Pilaitės gimnazija. Iš pietų, pietvakarių Pilaitę supa miškas, netoliese telkšo Gelūžės, Salotės, Baltiešos ežerai.

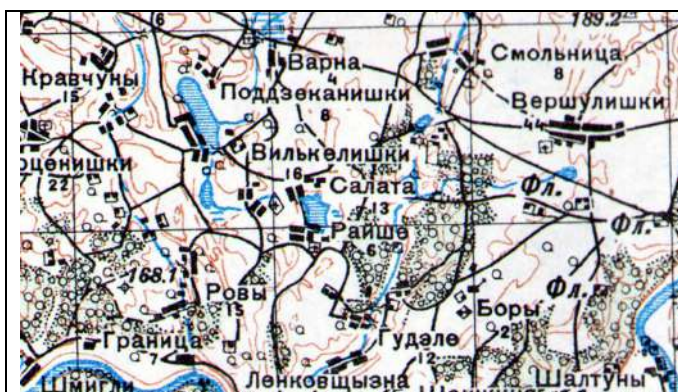


16 pav. Nagrinėjamos teritorijos vieta

Istorija. Spėjama, kad per kryžiuočių reidus į Vilnių minima Vyzenvaldės (Wissenwalde) tvirtovė gali būti tapatinama su Pilaite. XVI a. Pilaitėje buvo didikų Viršilų dvaras, veikė vandens malūnas, kalvė, lentpjūvė. 1827 m. dvarą įsigijo Vilniaus universitetas ir siekė ten steigti žemės ūkio institutą. Nepavykus to padaryti, patalpas naudojo kaip mokymo bazę. Uždarius universitetą, 1832 m. dvaras parduotas Mykolui Fričinskiui. Šis 1846 m. įsteigė drobės ir siūlų balinimo fabriką, kuris 1852 m. sudegė. XIX a. pab. Pilaitės (Zamčeko) dvaras pateko į Riešės valsčių, buvo apylinkės centras. Pilaitė XX a. buvo kaimas Vilniaus rajone, tarybiniu laikotarpiu priklausė Buivydiškių apylinkei. 1996 m. prijungta prie Vilniaus, ėmė labai sparčiai plėstis.

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		10	31	0

LT GP26-1328-UA-AR



17 pav. Pilaitė ir aplinkinės gyvenvietės XX a. pr. žemėlapyje



18 pav. Pilaitės dvaras

Teritorijos raida nuo 1972 m. 1972 m. teritorija buvo beveik visa žemės ūkio paskirties, su pavienėmis sodybomis ir labai mažu užstatymo intensyvumu. Iki 1989 m. teritorijos struktūra kito minimaliai. Nuo 1989 metų prasidėjo Naujosios Pilaitės rajono statybos. Esminiai pokyčiai prasidėjo apie 2005 m., kai suaktyvėjo žemės sklypų dalijimas ir gyvenamosios statybos plėtra. 2025 m. teritorijoje jau susiformavęs gyvenamųjų namų užstatymo audinys – palyginti tolygus, tačiau vietomis fragmentiškas, priklausantis nuo buvusių žemės ūkio sklypų ribų. Dėl šios priežasties vis dar išlikę didesni, nepadalyti sklypai, kurie trikdo urbanistinį vientisumą.



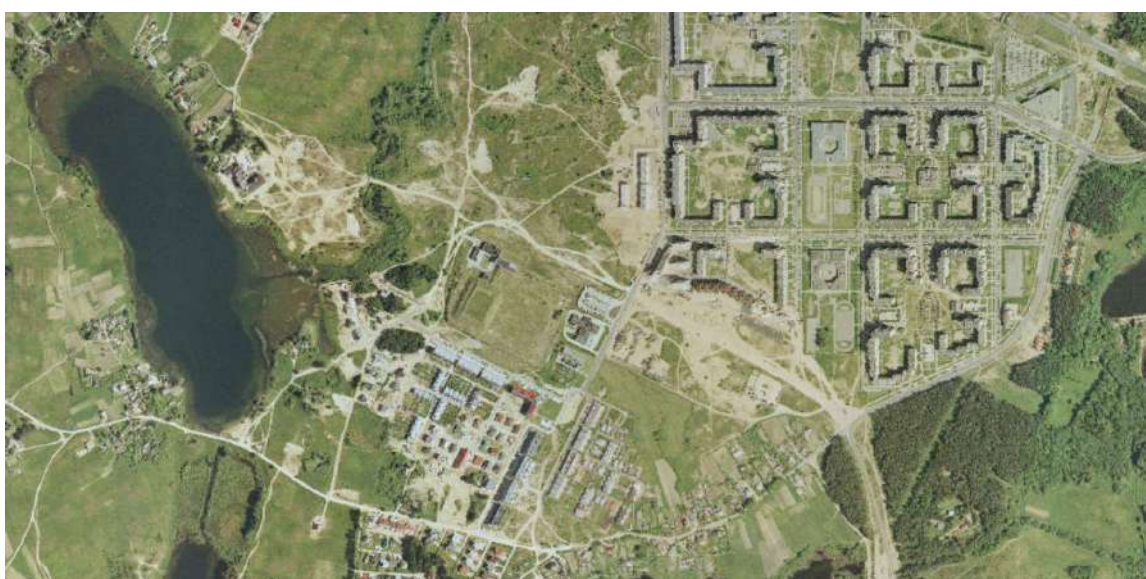
19 pav. 1972-08-16 Vilniaus palydovinė nuotrauka. Šaltinis: United States Geological Survey

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		11	31	0

GP26-1328-UA-AR



20 pav. Vilniaus miesto 1997 m. ortofotonuotrauka. Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba; VŠĮ SSVA

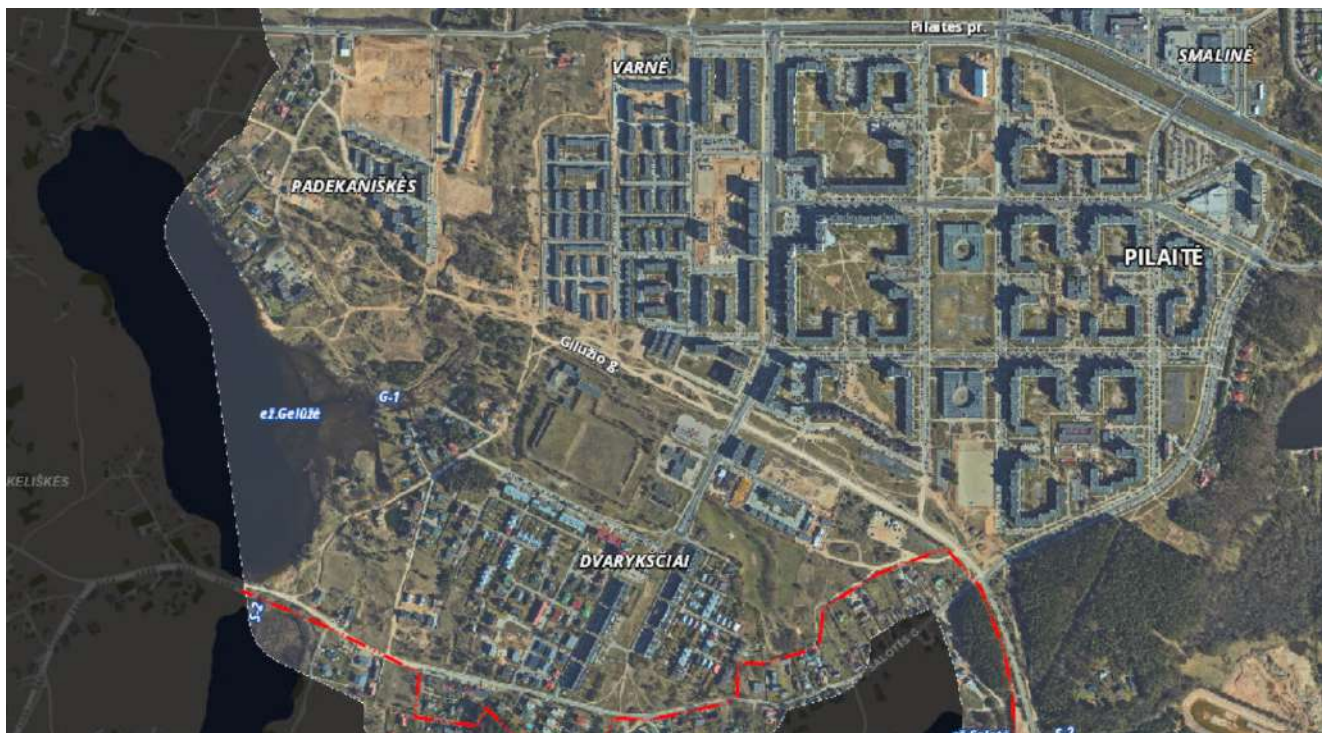


21 pav. Vilniaus miesto 2005 m. ortofotonuotrauka. Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba; VŠĮ SSVA

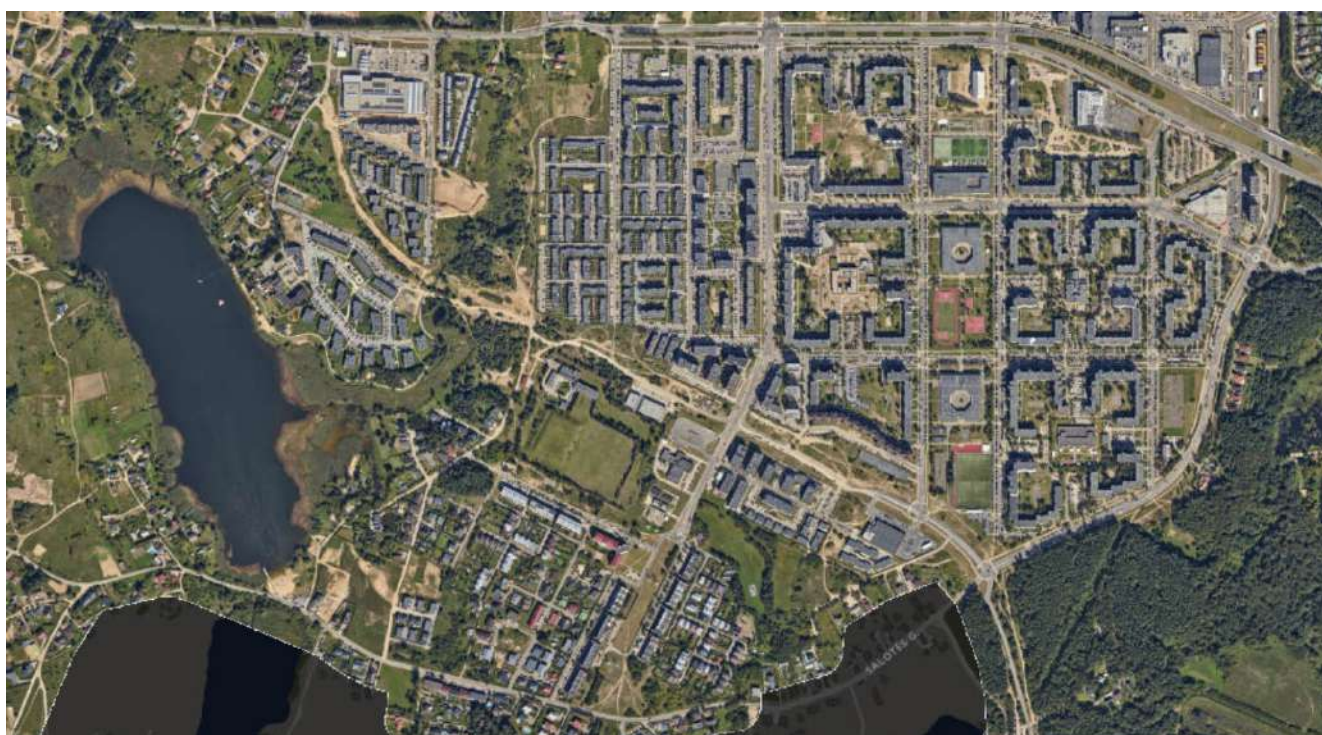


22 pav. Vilniaus miesto 2013 m. ortofotonuotrauka. Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba; VŠĮ SSVA

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		12	31	0



23 pav. Vilniaus miesto centrinės dalies 2019 m. ortofotonuotrauka su administracinių vienetų ribomis, gatvių pavadinimais ir vietovardžiais. Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba; VŠĮ SSVA

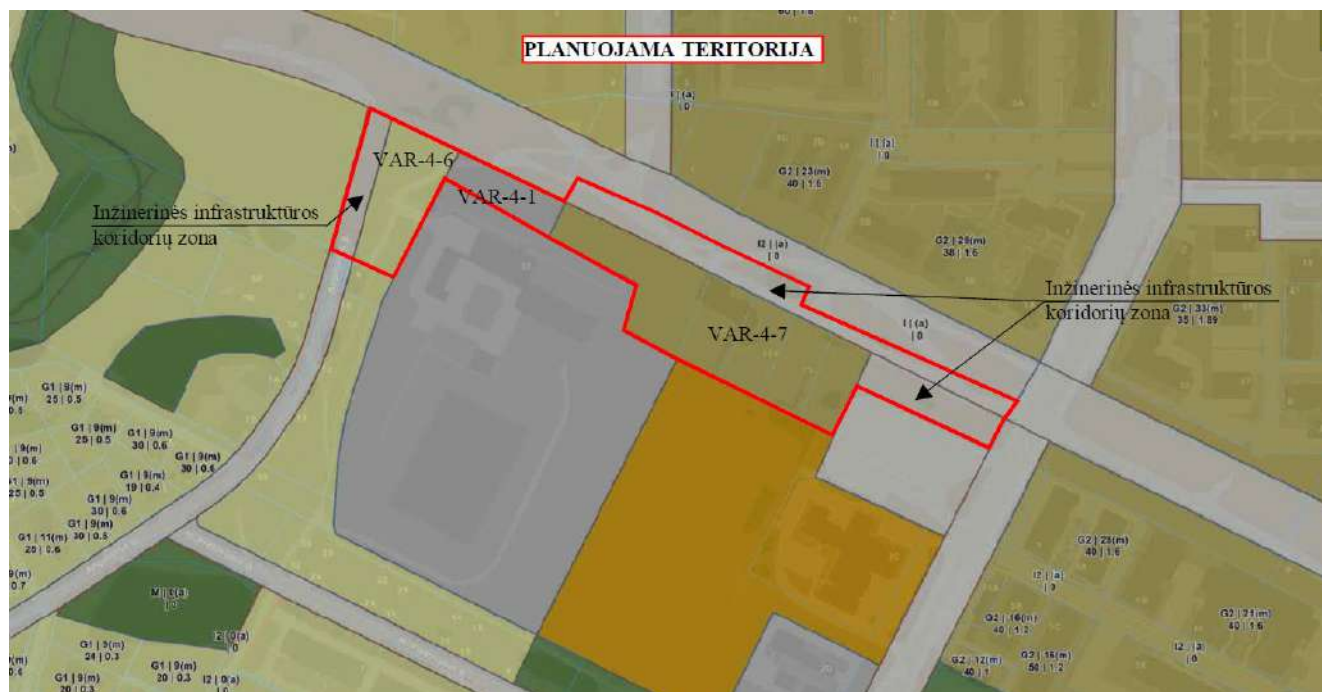


24 pav. Vilniaus miesto 2024 m. ortofotonuotrauka. Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba; VŠĮ SSVA

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		13	31	0

4. ATITIKTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

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



25 pav. Planuojamos teritorijos zonų analizė

Planuojama teritorija patenka į keturias funkcines zonas:

VAR-4-6: Mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas – GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – G1;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas – 14729 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 m². Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Tekstinio reglamento Nr. -. Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11. Seniūnija – Pilaitės.

VAR-4-1: Inžinerinės infrastruktūros zona. Teritorijos naudojimo tipas – TI;PA. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – I1; P; K; I2; B; E. Funkcinės zonos plotas – 36161 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20. Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – - m². Maksimalus būstų skaičius sklype – -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Tekstinio reglamento Nr. -. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 6. Seniūnija – Pilaitės.

VAR-4-7: Intensyvaus užstatymo zona. Teritorijos naudojimo tipas – GG;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
LT	GP26-1328-UA-AR	14	31	0

– 9526 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 9. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35. Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; lp. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1.2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – - m2. Maksimalus būstų skaičius sklype – nereglamentuotas. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 5000 m². Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05. Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 1. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 9. Seniūnija – Pilaitės.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona: Teritorijos naudojimo tipas – TK. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – I2. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – -. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – -. Užstatymo tipas – -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – -. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – - m². Maksimalus būstų skaičius sklype – -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – -%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – - m². Tekstinio reglamento Nr. -.

Planuojamojoje teritorijoje galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas:

01 – UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

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

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos rengiant techninius projektus.

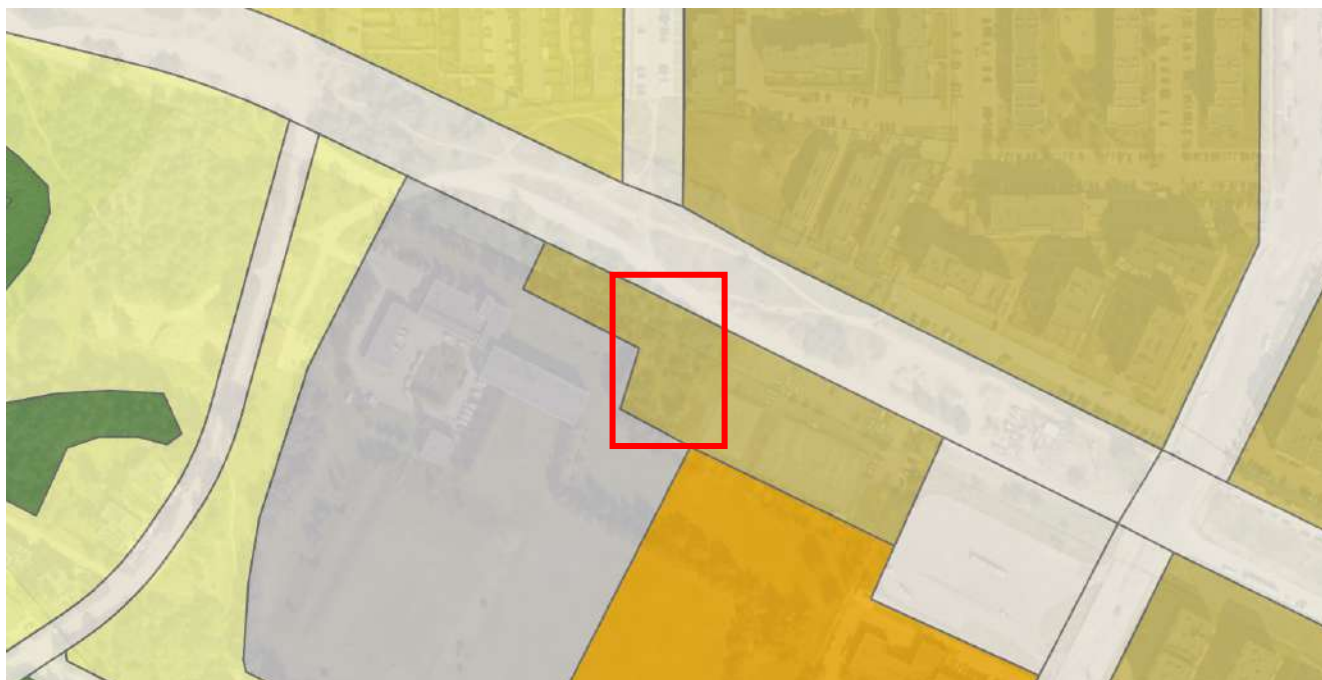
Kita informacija. Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		15	31	0

Bendrasis planas. Bendrojo plano sprendiniai

BP 2021 funkcinės zonos	Intensyvaus užstatymo zona
Kvartalo numeris	VAR-4
Funkcinės zonos numeris TP dokumente	VAR-4-7
Teritorijos naudojimo tipas	GG;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	G2;K;V;R;B;I2;E
Funkcinės zonos plotas (ha)	9526
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	5
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	9
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus	35
Užstatymo tipas	pr_u; pr_a; lp
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	1.2
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	5000
Tekstinio reglamento Nr.	01;02;03;05
Tekstinis reglamentas	01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas); 05;
Įgyvendinimo prioritetas	Neprioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	9
Seniūnija	Pilaitės

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		16	31	0



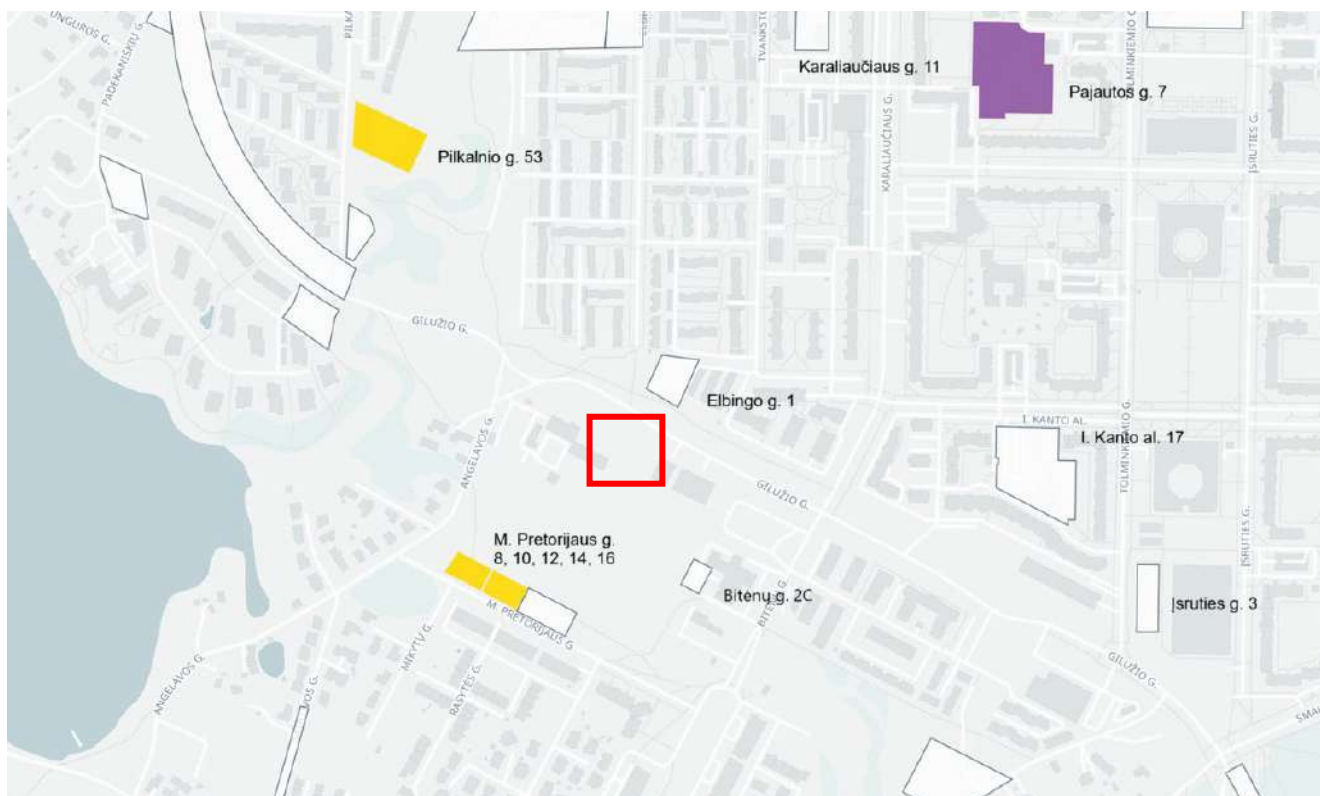
- Gyvenamoji zona:
- Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Centrų zona:
- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies centro zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Paslaugų zona
- Sodininkų bendrijų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Vandenviečių zona

26 pav. Ištrauka iš Vilniaus bendrojo plano

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		17	31	0

5. GRETUTINĖS APLINKOS IR VYSTOMŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

Šalia nagrinėjamos teritorijos vystomi skirtingos paskirties projektai:



27 pav. Aplinkui vystomi projektai

Priešais sklypą vystomas daugiabučio gyvenamojo namo Elbingo g. 1, Vilniuje statybos projektas. Teritorijos dydis: 0.2428 ha. Užstatymo tankumas: 0.41%. Bendras plotas: 2 577,78 m². Aukštų skaičius – 5. Aukštis – 16.75 m. Energetinė klasė: A+. Požeminiai aukštai: 1. Transportas: 46 vnt.



28 pav. Daugiabučio gyvenamojo namo Elbingo g.1, Vilniuje statybos projektas

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
LT	GP26-1328-UA-AR	18	31	0

Į rytus nuo nagrinėjamos teritorijos vystomas Religinės paskirties visuomeninių pastatų paskirties grupės pastato Bitėnų g. 2C, Vilniuje, statybos projektas. Teritorijos dydis: 0.5975 ha. Sklypo užstatymo tankumas: 36,52%. Sklypo užstatymo intensyvumas: 35%. Projektuojamo pastato bendras plotas: 453,10 m². Aukštų skaičius – 2. Aukštis – 7,43 m. Energetinė klasė: nenustatoma.



29 pav. Religinės paskirties visuomeninių pastatų paskirties grupės pastato Bitėnų g. 2 C, Vilniuje, statybos projektas

Į pietus nuo nagrinėjamos teritorijos vystomas blokuotų vienbučių gyvenamųjų namų M. Pretorijaus g. 8, 10, 12, 14, 16, Pilaitė, Vilnius, statybos projektas. Teritorijos dydis: 0.16 ha. Sklypo užstatymo tankumas: 28%. Želdynų kiekis: 25%. Projektuojamo pastato bendras plotas: 640 m². Aukštų skaičius – 2. Aukštis – 6,95 m. Energetinė klasė: A++.



30 pav. Blokuotų vienbučių gyvenamųjų namų M. Pretorijaus g. 8, 10, 12, 14, 16, Pilaitė, Vilnius, statybos projektas

Į šiaurę nuo nagrinėjamos teritorijos vystomas pradinės mokyklos I. Kanto al. 17, Pilaitė, Vilnius, statybos projektas. Duomenų apie šį projektą nėra (projektas nebuvo viešinamas).

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		19	31	0

GP26-1328-UA-AR

Į šiaurę nuo nagrinėjamos teritorijos vystomas daugiabučių gyvenamųjų namų Pilkalnio g. 53, Pilaitė, Vilnius, statybos projektas. Teritorijos dydis: 0.5875 ha. Sklypo užstatymo tankumas: 30%. Sklypo užstatymo intensyvumas: 80%. Projektuojamo pastato bendras plotas: 4700 m². Aukštų skaičius – 4. Aukštis – 15 m. Energetinė klasė: A++.



31 pav. Daugiabučio gyvenamojo namo Pilkalnio g. 53, Pilaitė, Vilnius, statybos projektas

Į šiaurę nuo nagrinėjamos teritorijos vystomas Mokslo paskirties pastato, Pajautos g. 7, Vilnius, statybos projektas. Teritorijos dydis: 1.0603 ha. Sklypo užstatymo tankumas: 20%. Sklypo užstatymo intensyvumas: 29%. Aukštų skaičius – 2 + rūsys. Aukštis – 10,0 m. Energetinė klasė: A++.



32 pav. Mokslo paskirties pastato, Pajautos g. 7, Vilnius, statybos projektas

Į šiaurę nuo nagrinėjamos teritorijos vystomas Gydyto paskirties pastato, Karaliaučiaus g. 11, Vilniuje, rekonstravimo projektas. Teritorijos dydis: 1.8148 ha. Sklypo užstatymo tankumas: 33%. Sklypo užstatymo intensyvumas: 97%. Aukštų skaičius – 4. Aukštis – 16,0 m. Energetinė klasė: A++.

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		20	31	0

GP26-1328-UA-AR



33 pav. Gydyimo paskirties pastato, Karaliaučiaus g. 11, Vilniuje, rekonstravimo projektas

Į rytus nuo nagrinėjamos teritorijos vystomas Pilaitės baseino Įsruties g. 3, Pilaitė, Vilnius, statybos projektas. Duomenų apie šį projektą nėra (projektas nebuvo viešinamas).



34 pav. Pilaitės baseino Įsruties g. 3, Pilaitė, Vilnius, statybos projektas

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		21	31	0

6. GAMTINIO KARKASO ANALIZĖ

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkaso teritorijas. 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.

Gamtinio karkaso schema:



Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

/// Tarptautinės svarbos geoeekologinė takoskyra
(Už miesto ribų)

Vidinio stabilizavimo arealai

■ Regioniniai

■ Mikroregioniniai

■ Rajoniniai

■ Vietiniai

Migracijos koridoriai

■ Nacionaliniai

■ Regioniniai

■ Rajoniniai

■ Vietiniai

/// Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys

/// Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

..... Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

35 pav. Gamtinio karkaso schema

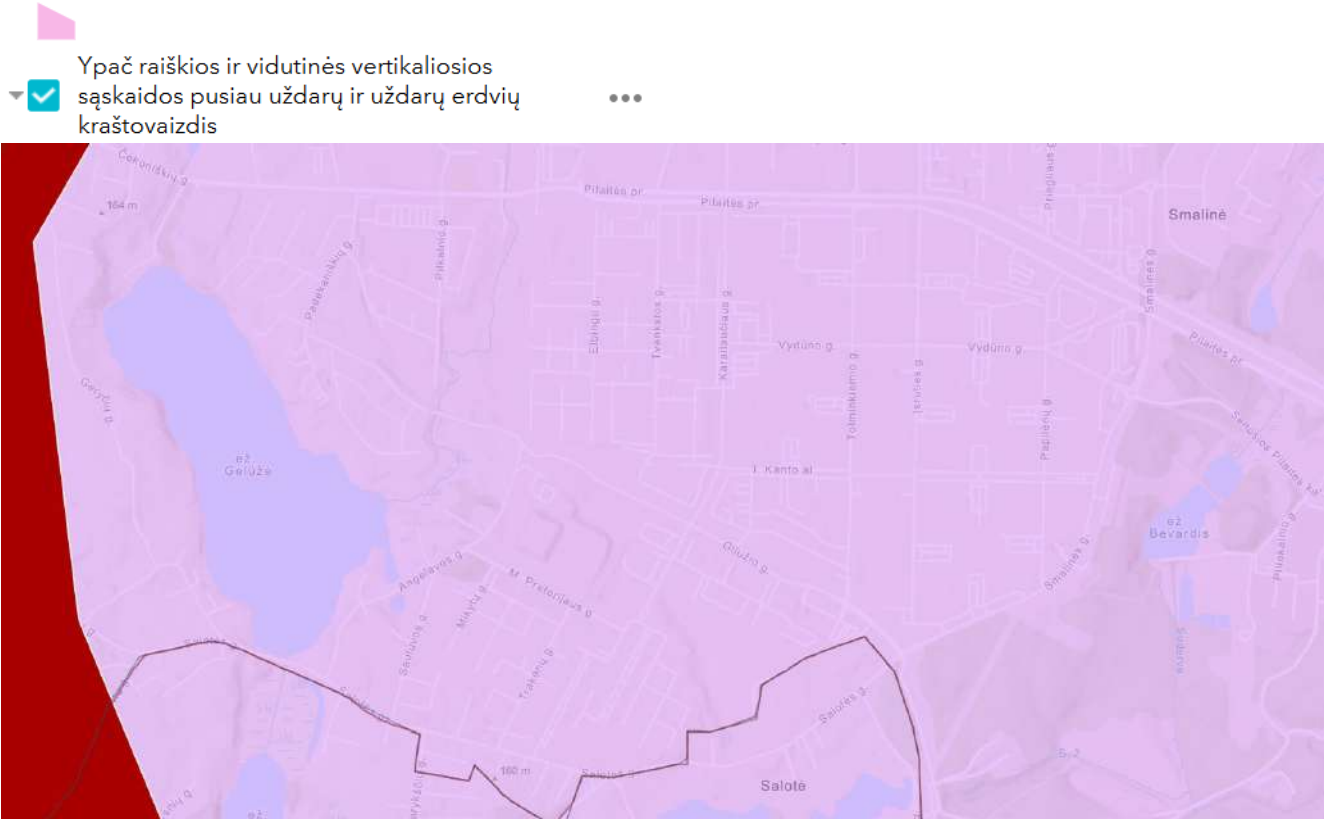
Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		22	31	0

7. KRAŠTOVAIZDŽIO STRUKTŪROS ANALIZĖ

Žaliųjų plotų pasiekiamumas:



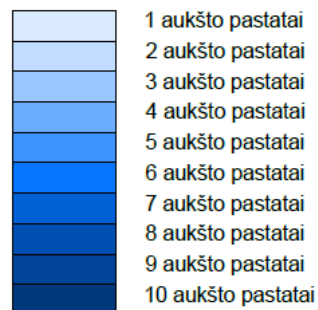
Vertingiausi Lietuvos kraštovaizdžio arealai ir panoramų apžvalgos taškai:



Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		23	31	0

8. PLANUOJAMO KONTEKSTO UŽSTATYMO STRUKTŪROS ANALIZĖ

Aplinkinio užstatymo pastatų tipai:



37 pav. Aplinkinio užstatymo aukštingumas



38 pav. Planuojamo užstatymo aukštingumas yra ženkliai žemesnis už aukščiausių pastatų aukštį gretimuose kvartaluose

Esamos situacijos apibendrinimas

- Teritorijoje į pietus nuo nagrinėjamo sklypo vyrauja vienbučių ir dvibučių namų užstatymas. Šioje teritorijoje dominuoja 1–2 aukštų pastatai.
- Teritorijoje į šiaurę, rytus ir vakarus nuo nagrinėjamo sklypo vyrauja daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymas. Šioje teritorijoje dominuoja 4-9 aukštų pastatai.

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		24	31	0

10. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

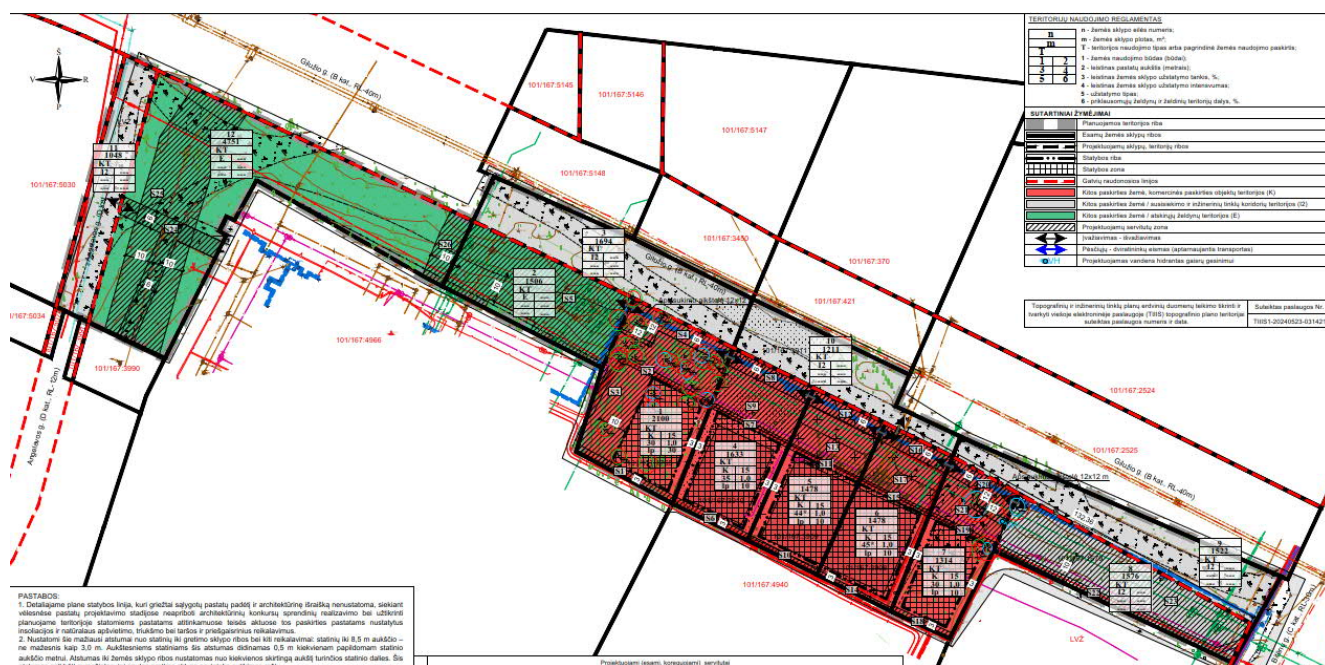
Susisiekimo infrastruktūra projektuojama vadovaujantis statybos techninio reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ir rengiamu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (TPDRIS Nr. S-RJ-13-21-790).

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su B kategorijos Gilužio gatve (sklypai Nr. 3, 9, 10). Vadovaujantis Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1733), esančio buvusiam Salotės k., Vilniaus m. sav., formavimo pertvarkymo projekto, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. spalio 12 d. įsakymu Nr. A30-2887, sprendiniais ir Paslaugų paskirties pastato (7.4.) – autoserviso Gilužio g. 15, Vilnius, statybos projektu, yra suprojektuota nuovaža nuo Gilužio gatvės į žemės sklypą adresu, Gilužio g. 15. Ši nuovaža išsaugoma. Minėtame formavimo ir pertvarkymo projekte yra numatyti privažiavimai 6 m pločio kelio servitutais prie kaimyninių žemės sklypų, kurių adresai Gilužio 15A ir Gilužio 15B. Šie servitutai išsaugomi, o privažiavimo pabaigose (sklype Nr. 1 ir Nr. 7) planuojamos 12x12 m apsisukimo aikštelės. Esamais ir planuojamais servitutais S4, S8, S12, S16, S20, pėsčiųjų eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas).

Pėsčiųjų ir dviračių judėjimas numatomas Gilužio gatve.

D kategorijos Angelavos gatvei projektuojamas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas Nr.

11.



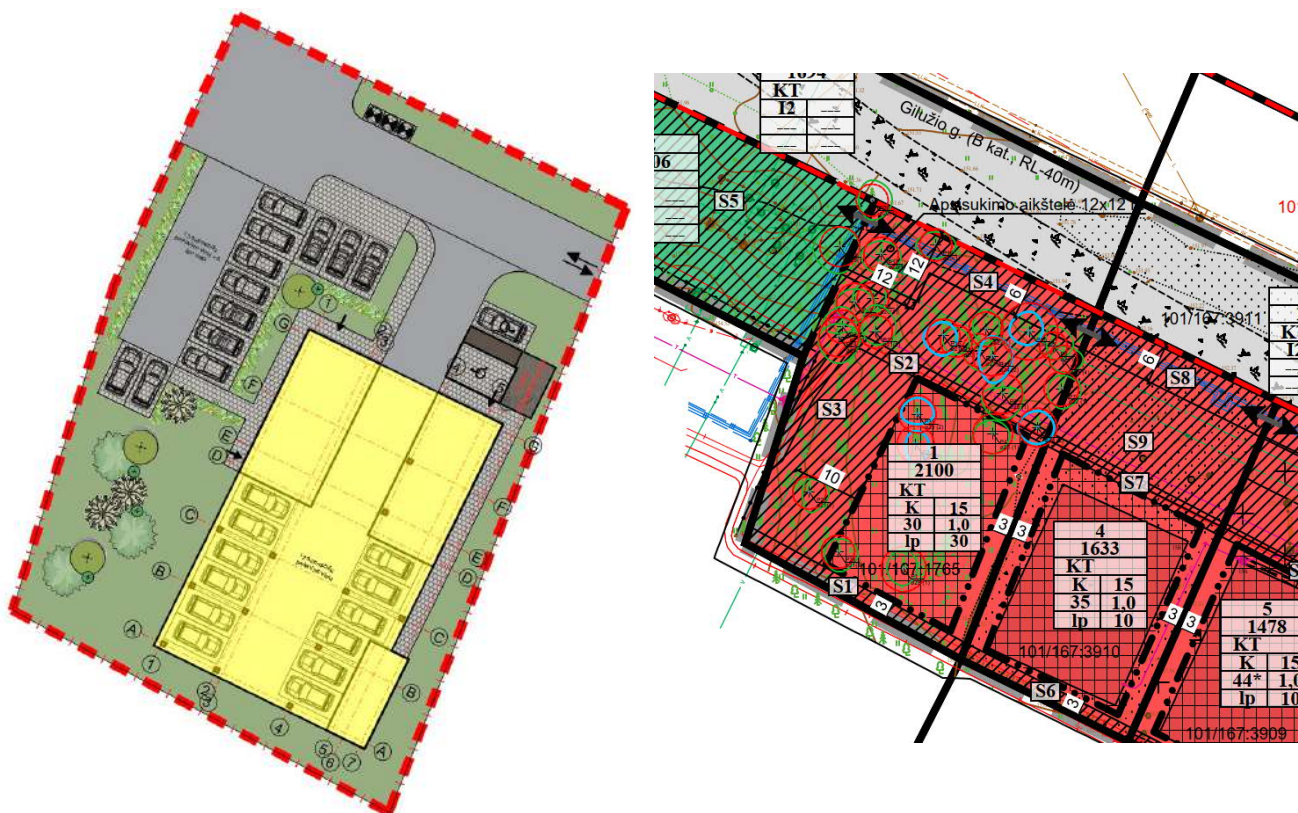
Į planuojamą teritoriją patenka 6 sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1765, Nr. 0101/0167:3910, Nr. 0101/0167:3909, Nr. 0101/0167:3908, Nr. 0101/0167:3911 ir Nr. 0101/0167:1670) ir gretima teritorija laisvoje valstybinėje žemėje. Žemės sklypuose, kad. Nr. 0101/0167:3910 (planuojamas Nr. 4), Nr. 0101/0167:3909 (planuojamas Nr. 5), Nr. 0101/0167:3908 (planuojamas Nr. 6), yra gauti statybos leidimai ir stovi komerciniai (paslaugų) pastatai, juose fiksuojama esama situacija. O žemės sklypai, kad. Nr. 0101/0167:1765, 0101/0167:1670, vadovaujantis Bendrojo planu, sudalinami.

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
LT	GP26-1328-UA-AR	26	31	0



41 pav. Rengiamo detalaus plano teritorija

Teritorija planuojama įvertinus gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija; įvertinus želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose bei jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes; įvertinus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Suprojektuotiems žemės sklypams nustatyti žemės naudojimo reglamentai. Suplanuoti inžineriniai koridoriai inžineriniams tinklams.



42 pav. Siūlomos naujos užstatymo koncepcijos schema

Urbanistinė koncepcija grindžiama erdvine hierarchija ir kontekstualių vystymų. Planuojamas užstatymo aukštingumas – 1–3 aukštai. Sklypo vakarinėje dalyje numatoma teritorija želdiniams. Želdynų sistema vertinama kaip svarbus struktūrinis ir ekologinis elementas, prisidedantis prie aplinkos kokybės.

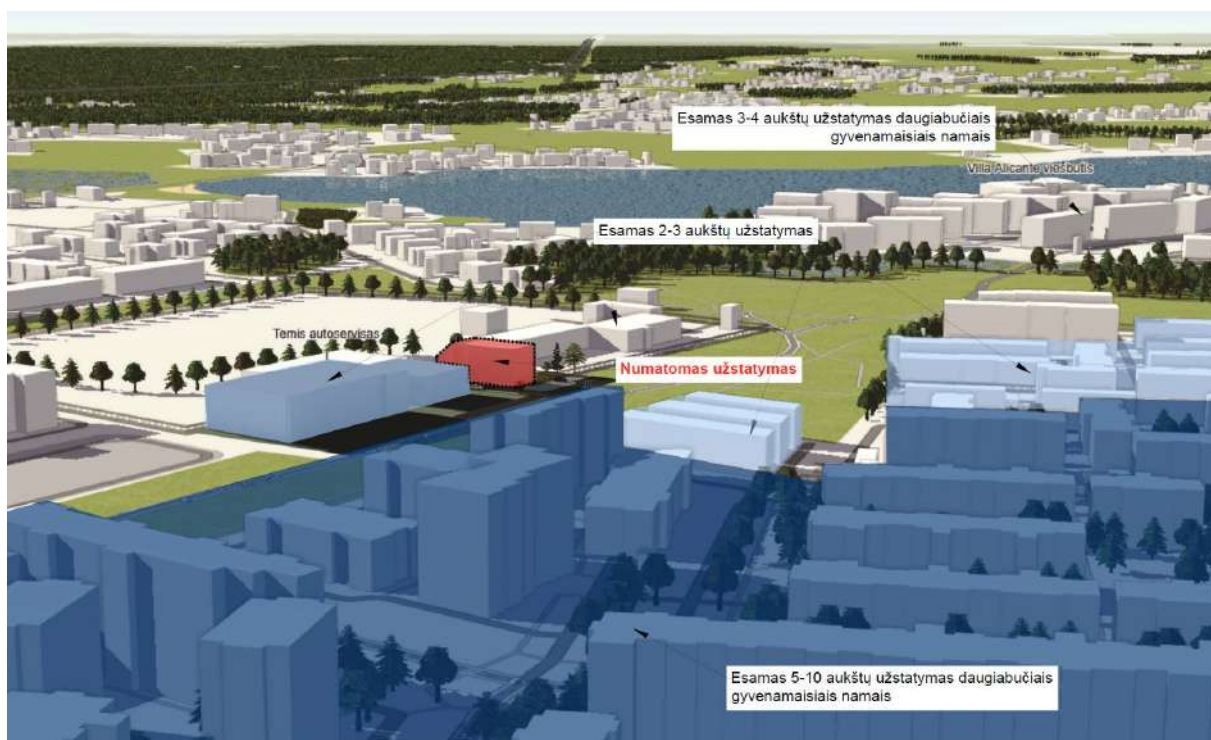
Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
LT	GP26-1328-UA-AR	27	31	0



43 pav. Esamo užstatymo 3D modeliai

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		28	31	0

Perspektyva Nr.1. Iš apžvalgos taško nuo Bitėnų gatvės matome, kad planuojamas užstatymas nedaro jokios įtakos susiformavusiam esamam užstatymui ir yra vos matomas per esamą užstatymą. Žiūrint iš šio taško, dominuoja 5-10 aukštų pastatai.



44 pav. Planuojamo užstatymo 3D modelis

Perspektyva Nr. 2. Iš apžvalgos taško nuo Elbingo gatvės tilto per gyvenamųjų namų kvartalus matome, kad planuojamas užstatymas aukštingumu neužgožia esamų pastatų – yra matomi perspektyvoje esantys 5-10 aukštų gyvenamieji pastatai.



45 pav. Planuojamo užstatymo 3D modelis

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		29	31	0



46 pav. Planuojamo užstatymo 3D modelis



47 pav. Planuojamo užstatymo 3D modelis



48 pav. Planuojamo užstatymo 3D modelis

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP26-1328-UA-AR	Lapas	Lapų	Laida
		30	31	0



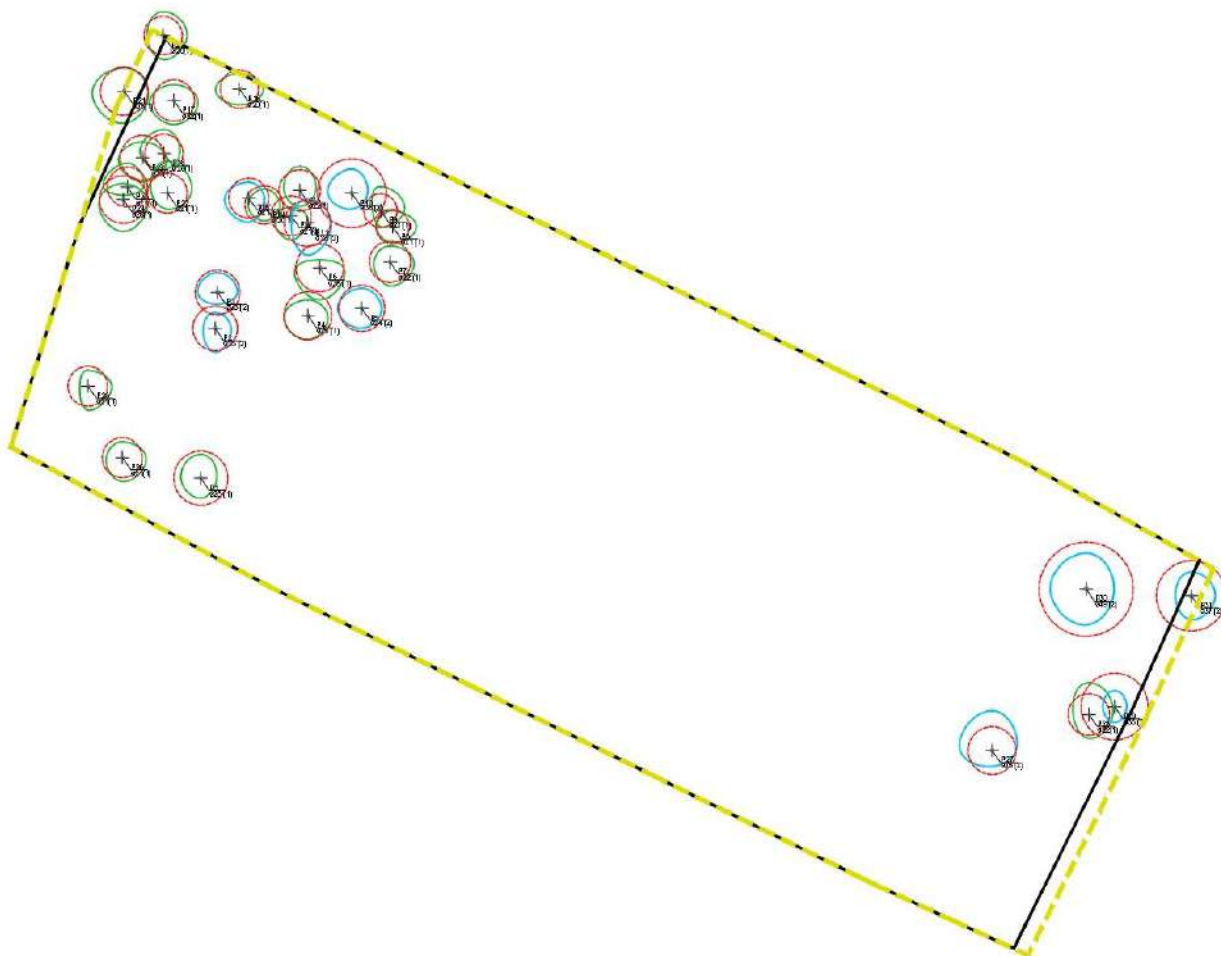
49 pav. Planuojamo užstatymo 3D modelis

Koncepcijos sprendinių apibendrinimas:

- Analizuojama teritorija suvokiama kaip pereinamoji miesto struktūros dalis, kurioje susikerta individualių gyvenamųjų namų (vienbučių ir dvibučių, mažo intensyvumo gyvenamieji kvartalai) ir susiformavę vidutinio ir didelio intensyvumo gyvenamieji daugiabučių kvartalai. Nagrinėjama teritorija yra prie Gilužio gatvės, šalia visuomeninės paskirties pastatų. Todėl siūloma urbanistinė struktūra grindžiama nuosaikaus tankinimo ir kontekstualaus vystymo principais, vengiant staigių mastelio ar funkcijos kontrastų.
- Vidaus pravažiavimų sistema suvokiama kaip integrali urbanistinės struktūros dalis, užtikrinanti teritorijos pralaidumą, gerą pasiekiamumą ir racionalų sklypų formavimą. Šis sprendinys sudaro prielaidas tolygiam transporto srautų pasiskirstymui ir patogiam kasdieniam naudojimui.
- Užstatymo aukštingumo ir tūrių diferencijavimas formuoja palankias aplinkos sąlygas – gerą insoliaciją, vizualinį komfortą ir privatumo balansą, kartu išlaikant harmoningus santykius su gretimu užstatymu.
- Teritorija prie Gilužio gatvės konceptualiai veikia kaip pereinamasis sluoksnis tarp intensyvesnio judėjimo erdvės (daugiabučių gyvenamųjų namų) ir ramesnės gyvenamosios aplinkos (individualių gyvenamųjų namų).
- Atsižvelgiant į Bendrojo plano želdynų reikalavimus, planuojama teritorija turi potencialą stiprinti vietinę žaliąją struktūrą, kuri gali tapti svarbiu erdviniu ir ekologiniu elementu formuojant darnią aplinką.
- Siūloma urbanistinė ir architektūrinė koncepcija nuosekliai reaguoja į esamą kontekstą, atitinka galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir sudaro prielaidas tvariai, etapais įgyvendinamai teritorijos plėtrai.

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		31	31	0

„Apie 2,1 ha teritorijos prie Gilužio gatvės, patenkančios į detaliojo plano teritoriją, komercinės paskirties objektų teritorijose esančių želdinių inventORIZacija ir arboristinis vertinimas.“



Pagal paslaugų sutartį: SC Nr. 0041-2022-11-11
ir susitarimą dėl paslaugų apimties pakeitimo SC Nr. 0041-2022-11-11-1

Parengė:
Nepriklausomas želdynų ir želdinių ekspertas NŽE-23
Arboristinio vertinimo specialistas (016/2023)

Justas Žička



2026 metai

TURINYS

- 1 Aiškinamasis raštas
 - 1.1 Trumpa želdynų charakteristika
 - 1.2 Vertinimo metodika
 - 1.3 Detalesnė želdynų charakteristika
- 2 Sklypo planas
- 3 Želdinių inventorizavimo kortelė
- 4 Fotofiksacija
- 5 Išvados
- 6 Rekomendacijos
- 7 Arboristinių priemonių aprašas
- 8 Vertinimą atlikusio specialisto kvalifikacija
- 9 Priedas: Medžių apsaugojimo statybvietėje atmintinė

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1 Trumpa želdynų charakteristika

Apie 2,1 ha teritorijos prie Gilužio gatvės, patenkančios į detaliojo plano teritoriją, komercinės paskirties objektų teritorijose esančių želdinių inventorizacija ir arboristinis vertinimas.

Bendra želdynų būklė – gera. Teritorijoje vyrauja savaiminės kilmės spygliuočių ir drebulių sąžalynai. Dauguma medžių augo be sistemingos priežiūros ir retinimo, todėl dalis spygliuočių yra užgožti, su susiformavusia žema laja bei padidėjusia konkurencija dėl šviesos.

Veja (pieva) – neformuota natūrali žolinė augalija su savaiminiais žolinių augalų sąžalynais (~10 % teritorijos ploto).

Gėlynai – nėra.

Vėjovartos ir vėjolaivos – nenustatytos.

Inžinerinės dangos – yra.

Statiniai ir infrastruktūra – šalia sklypo ribos esantys užstatymo, dangų bei tvorų elementai, galintys turėti įtakos atskirų medžių šaknyso vystymuisi. Dalis augaviečių patenka į esamų ar projektuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

Gamtiniai elementai – teritorijos reljefas nežymiai banguotas. Vyrauja jauni ir labai jauni savaiminės kilmės medynų fragmentai. Dominuojanti medžių rūšis – paprastoji pušis (*Pinus sylvestris* L.).

Želdyno teritorijoje esantys valstybės ar savivaldybės saugomi objektai:

- saugotini želdiniai nustatyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1101 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“;

1.2 Vertinimo metodika

Vertinimo tikslas – nustatyti sklypuose ir jų ribų gretimybėse esančių želdinių būklę, jų galimą poveikį aplinkai ir žmonių saugumui bei pateikti arboristinės priežiūros ir apsaugos rekomendacijas.

Medžių būklės inventorizacija ir arboristinis vertinimas planuojamojoje teritorijoje atlikti dviem etapais: 2026 m. gegužės mėnesį vertinti sklypo Nr. 1 (pagal DP) želdiniai, o 2026 m. rugpjūčio mėnesį – sklypo Nr. 7 (pagal DP) želdiniai. Paskutinio vertinimo metu taip pat atlikta pakartotinė sklypo Nr. 1 (pagal DP) želdinių apžiūra, kurios metu nustatyta, kad medžių būklė nuo pirmojo vertinimo etapo nepakito.

Inventorizacijos ir arboristinio vertinimo metu medžiai vertinti tik tose teritorijos vietose, į kurias buvo galima patekti ir kuriose apžiūrai nekliudė esamos tvoros ar kiti fiziniai apribojimai.

Arboristinis vertinimas atspindi medžių būklę vertinimo metu. Kadangi medžiai yra gyvi organizmai, jų būklė gali kisti dėl natūralių biologinių procesų, nepalankių meteorologinių reiškinių, ligų, kenkėjų ar mechaninių pažeidimų. Todėl ataskaitos išvados ir rekomendacijos taikomos vertinimo metu nustatytai situacijai ir medžių būklei. Vertinimas atliktas vizualiai (VTA – *Visual Tree Assessment*), lauko sąlygomis, naudojant specializuotus įrankius: BAHCO žergles kamieno skersmens matavimui ir matavimo ruletę lajos skersmenims pasaulio kryptių atžvilgiu.

Nustatyta kiekvieno medžio:

- rūšis (pagal išorinius morfologinius požymius),
- kamieno diametras prie pagrindo ir krūtinės aukštyje (1,30 m),
- lajos projekcija keturiomis kryptimis,
- būklės balas pagal penkiabalę sistemą, pritaikytą iš LR Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-343 (Želdinių atkuriamosios vertės įkainiai, II priedas),
- papildomos pastabos dėl pavojingų požymių, šaknų pakilimo, deformacijų ir kt.

Rekomendacijos teikiamos vadovaujantis:

ISA (International Society of Arboriculture) metodikomis:

- VTA (Visual Tree Assessment – vizualinio medžių vertinimo) metodas;
- TRAQ (Tree Risk Assessment Qualification – medžių rizikos vertinimo sistema);

Lietuvos Respublikos teisės aktais:

- Medžių ir krūmų, vandens telkinių, esančių želdynuose, priežiūros taisyklėmis (LR aplinkos ministro 2008-01-18 įsakymas Nr. D1-45; redakcija pagal 2022-11-30 įsakymą Nr. D1-371);
- Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis (LR aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymas Nr. D1-193);
- Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2018 (atstumai nuo pastatų, projektavimo nuostatos ir t. t.);
- Vilniaus miesto želdinių apsaugos ir tvarkymo nuostatais;
- LR invazinių rūšių sąrašu, patvirtintu Aplinkos ministerijos.

Detalesni vertinimo metodikos balai pateikti žemiau:

1. gera – medžiai sveiki, normaliai išsivystę, lapija (spygliai) tanki, vienodai išsidėsčiusi, lapai ir spygliai normalaus dydžio ir spalvos, ligų ir kenkėjų požymių, žaizdų, stiebo ir skeletinių šakų pažeidimų, drevių nėra;

2. patenkinama – medžiai sveiki, bet ūglių prieaugis nedidelis, mažesnis sulapojimas, laja netolygiai išsivysčiusi, stiebas su nedideliais mechaniniais ir kenkėjų pažeidimais, nedidelėmis drevėmis;

3. nepatenkinama – medžiai akivaizdžiai nusilpę, stelbiami kitų medžių, stipriai pažeisti ligų ar kenkėjų, laja silpnai išsivysčiusi, yra džiūstančių ir nudžiūvusių skeletinių šakų, ūglių prieaugis nedidelis arba jo visai nėra, medžiai sausaviršūniai, stiebai yra pažeisti mechaniškai, juose yra didelių drevių arba mažose drevėse matomas medienos suminkštėjimas ir išretėjimas, pakeltos medžio šaknys;

4. bloga – žaliuoja mažiau kaip 50 proc. lajos, išpuvę daugiau kaip 40 proc. kamieno (puvinys gali būti nematomas, bet pastebimas nupjovus medį).

5. šalinama – želdinys turi arba visai neturi gyvingųjų savybių.

1.3 Detalesnė želdynų charakteristika

Teritorijoje augantys medžiai daugiausia yra savaiminės kilmės. Teritorijoje vyrauja tankiai susiformavę jauni spygliuočių sąžalynai, kuriuose dėl ilgą laiką nevykdyto retinimo ir priežiūros dauguma medžių auga konkurencinėmis sąlygomis. Dėl šios priežasties fiksuojamas užgožimas, žemos lajos, netolygiai išsivysčiusios lajos bei pavienės struktūrinės deformacijos.

Vertinti 31 vnt. saugotinių medžių, iš kurių:

- 21 vnt. (67.7 %) medžių įvertinti kaip geros būklės (1 balas),
- 10 vnt. (32.3 %) – patenkinamos būklės (2 balai).

Dauguma medžių pasižymi gera fiziologine būkle, ryškių džiūvimo ar mechaninių pažeidimų nefiksuota. Inventorizacijos metu nustatyti pavieniai priežiūrinio pobūdžio defektai: sausos šakos, žemos lajos, užgožimo požymiai, pavienės kodominantės viršūnės su V formos jungtimis bei lokaliai užpilti kamienų pagrindai.

Dominuojanti medžių rūšis – paprastoji pušis (*Pinus sylvestris* L.). Dalis medžių auga tankiose grupėse, todėl stebima konkurencija dėl šviesos ir augimo erdvės. Be inventorizuotų saugotinių želdinių, teritorijoje taip pat auga gausūs mažo skersmens savaiminių paprastųjų pušų, pavienė blindė ir drebulių (*Populus tremula* L.) sąžalynai, kurie pagal galiojančius kriterijus nepriskiriami saugotiniams želdiniams ir nebuvo inventorizuoti.

Rekomenduojamos priemonės apima:

- lajų pakėlimą, lajos priežiūros genėjimą, redukcinį genėjimą, struktūrinį formavimą.
- konkuruojančių medžių šalinimą.
- augavietės gerinimą.

2. SKLYPO PLANAS

Žaliu apskritimu ir skaičiumi 1 skliausteliuose pažymėtų medžių būklė vertinama 1 balu (geros būklės želdinys).

Mėlynu apskritimu ir skaičiumi 2 skliausteliuose – 2 balais (vidutinės būklės želdinys).

Violetiniu apskritimu ir skaičiumi 3 skliausteliuose – 3 balais (nepatenkinamos būklės želdinys).

Pilku apskritimu ir skaičiumi 4 skliausteliuose - 4 balais (blogos būklės želdinys).

Raudonu apskritimu ir skaičiumi 5 skliausteliuose, žymimas žuvęs želdinys arba siūlomas šalinti medis).

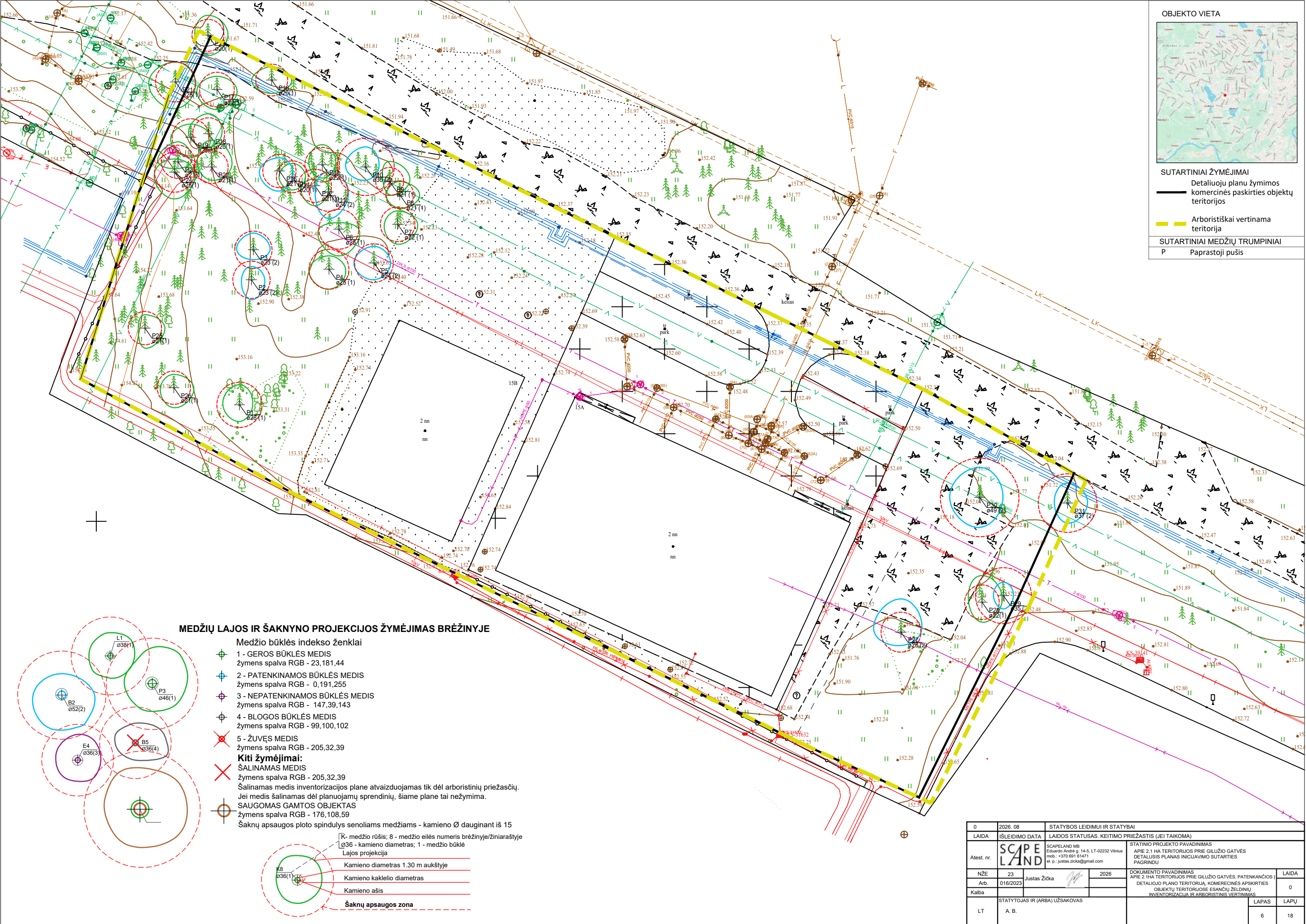
Rudu apskritimu ir skaičiumi 6 skliausteliuose - saugomo gamtos objekto statusą turintis medis.

Medžio būklės kamieno spalvos linija yra nubraižoma medžio lajos projekcija pasaulio šalių atžvilgiu.

Šaknų apsaugos ploto apskaičiavimas: Medžio kamieno $\emptyset \times 12 =$ saugomo šaknų ploto spindulys (R), atidedamas nuo medžio kamieno ašies ir plane žymimas apskritimu raudona brūkšniuota linija.

Reikalavimai saugomam šaknų plotui:

1. Saugomo šaknų ploto koregavimas galimas tik su arboristo leidimu, kiekviena situacija vertinama individualiai.
2. Statinių ir pastatų projektavimas ir statybos darbai judinant gruntą galimi tik pagal arboristo rekomendacijas, naudojant patvirtintas, medžio gerovę išsaugančias technologijas.
3. Saugomame šaknų plote draudžiama kelti ar žeminti esamo grunto lygį daugiau nei 10cm.
4. Kasimo darbai vykdomi tik su kvalifikuoto arboristo priežiūra, rankiniu būdu ar naudojant oro kastuvą.
5. Saugomame šaknų plote draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.
6. Saugomas šaknų plotas aptveriamas apsaugine, ne žemesne kaip 2 m. aukščio tvora su įspėjamaisiais ženklais. Tvora privalo likti visų darbų metu, net jei dalis darbų patenka į šią zoną.



OBJEKTO VIETA

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Detaliuoju planu žymimos

komercinės paskirties objektų

teritorijos

Arboristiškai vertinama

teritorija

SUTARTINIAI MEDŽIŲ TRUMPINIAI

P Paprastoji pušis

MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE

- Medžio būklės indekso ženklai
- 1 - GEROS BŪKLĖS MEDIS

žymens spalva RGB - 23,181,44
- 2 - PATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS

žymens spalva RGB - 0,191,255
- 3 - NEPATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS

žymens spalva RGB - 147,39,143
- 4 - BLOGOS BŪKLĖS MEDIS

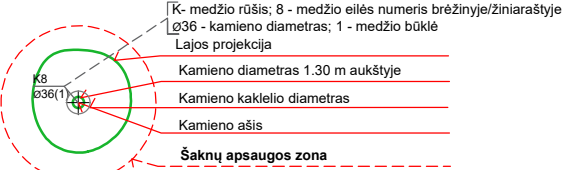
žymens spalva RGB - 99,100,102
- 5 - ŽUVĘS MEDIS

žymens spalva RGB - 205,32,39
- Kiti žymėjimai:
- ŠALINAMAS MEDIS

žymens spalva RGB - 205,32,39

Šalinamas medis inventORIZACIJOS plane atvaizduojamas tik dėl arboristinių priežasčių.

Jei medis šalinamas dėl planuojamų sprendinių, šiame plane tai nežymima.
- SAUGOMAS GAMTOS OBJEKTAS
- žymens spalva RGB - 176,108,59
- Šaknų apsaugos plogo spindulys senoliams medžiams - kamieno Ø dauginant iš 15



0	2026. 08	STATYBOS LEIDIMUI IR STATYBAI	
LAIDA	ISLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)	
Atest. nr.	SCAPE LAND	SCAPELAND MB Eduardo Andre'o g. 14-5, LT-02232 Vilnius mob. +370 691 61471 el. p. justas.zicka@gmail.com	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS APIE 2.1 HA TERITORIJOS PRIE GILUŽIO GATVĖS DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU
NŽE		23 Justas Žicka	2026
Arb.			
Kalba			
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS A. B.		DOKUMENTO PAVADINIMAS APIE 2.1 HA TERITORIJOS PRIE GILUŽIO GATVĖS, PATENKANČIOS DETALUSIO PLANO TERITORIJĄ, KOMERCINĖS APSKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOSE ESANČIŲ ŽELIŲ INVENTORIZACIJOS IR ARBORISTINIS VERTINIMAS
		LAPAS	LAPŲ
		6	18

3. ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO KORTELĖ											
Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno skersmuo (cm) 1.3 m aukštyje	Kamieno diametras (cm) ties šaknies kakleliu	Saugomo šaknų ploto spindulys (m)	Šaknų apsaugos zona (m²)	Lajos spindulys (projekcija) nuo medžio ašies kelminėje dalyje Š, R, P, V kryptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Saugotinas nutarimas Nr. 1101 2021-12-22	Pastabos	Siūlomos / būtiniosios arboristinės / tvarkymo priemonės
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13	12
1	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	28	34	3.4	35.4	3; 2; 2.5; 2.5	1	Taip	Žema laja. Sausos šakos.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
2	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	23	31	2.8	23.9	2; 2; 3; 1.5	2	Taip	Užgožtas.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos redukcija.
3	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	23	32	2.8	23.9	2.5; 2.5; 1.5; 2.5	2	Taip	Užgožtas. Sausos šakos.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Lajos priežiūros genėjimas.
4	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	25	28	3	28.3	2; 2.5; 3; 3	1	Taip	Žema laja. Kamienas užpiltas žemėmis.	Lajos pakėlimas. Augavietės gerinimas.
5	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	24	28	2.9	26	2.5; 2.5; 2.5; 3;	2	Taip	Kodominatė viršunė formuoja V jungtis.	Redukcinis genėjimas arba struktūrinis formavimas.
6	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	25	31	3	28.3	1; 3; 4; 3	1	Taip	Žema laja.	Lajos pakėlimas
7	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	22	31	2.6	21.9	2; 3; 3; 2	1	Taip	Vizualinės apžiūros metu reikšmingų defektų ar būklės sutrikimų nenustatyta	-
8	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	27	2.1	13.8	2; 3; 2; 2	1	Taip	Vizualinės apžiūros metu reikšmingų defektų ar būklės sutrikimų nenustatyta	-
9	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	28	2.1	13.8	3; 3; 2; 1	1	Taip	Užgožtas. Sausos šakos.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Lajos priežiūros genėjimas.
10	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	36	34	4.3	58.6	3; 2; 2; 3	2	Taip	Dvikamienis (21; 15) Užgožtas. Sausos šakos.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Lajos priežiūros genėjimas.
11	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	24	30	2.9	26	3; 3; 4; 2;	2	Taip	Užgožtas. Sausos šakos. Kodominatės viršunės formuoja V jungtis.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Struktūrinis formavimas. Lajos priežiūros genėjimas.
12	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	26	2.5	19.9	1; 2; 3; 2	1	Taip	Užgožtas. Sausos šakos.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Lajos priežiūros genėjimas.
13	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	22	30	2.6	21.9	3; 2; 2; 2	1	Taip	Užgožtas. Sausos šakos.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Lajos priežiūros genėjimas.
14	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	20	27	2.4	18.1	2; 2; 2; 2	1	Taip	Užgožtas. Sausos šakos.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Lajos priežiūros genėjimas.
15	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	28	2.5	19.9	2; 2; 3; 3	2	Taip	Žema laja. Užgožtas. Sausos šakos.	Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Lajos priežiūros genėjimas.
16	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	20	33	2.4	18.1	2; 3; 2; 3	1	Taip	Žema laja.	Lajos pakėlimas
17	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	22	28	2.6	21.9	2; 3; 3; 3	1	Taip	Žema laja.	Lajos pakėlimas
18	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	20	27	2.4	18.1	3; 2; 2; 3	1	Taip	Žema laja. Užgožtas.	Lajos pakėlimas. Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas.
19	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	23	27	2.8	23.9	2; 3; 3; 3;	1	Taip	Žema laja. Užgožtas.	Lajos pakėlimas. Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas.
20	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	20	28	2.4	18.1	3; 3; 3; 2	1	Taip	Žema laja.	Lajos pakėlimas
21	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	25	31	3	28.3	3; 3; 4; 4	1	Taip	Žema laja. Sausos šakos.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
22	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	24	2.5	19.9	4; 3; 2; 2	1	Taip	Žema laja. Sausos šakos.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
23	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	30	2.5	19.9	3; 2; 1; 3	1	Taip	Žema laja. Sausos šakos.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
24	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	25	33	3	28.3	2; 3; 4; 3	1	Taip	Žema laja. Sausos šakos.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
25	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	28	2.5	19.9	2; 3; 3; 1	1	Taip	Žema laja. Sausos šakos.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
26	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	21	28	2.5	19.9	2; 3; 3; 2	1	Taip	Žema laja. Sausos šakos.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
27	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	25	38	3	28.3	5; 3; 2; 4	2	Taip	Kodominatė viršunė formuoja V jungtis. Žema laja. Užgožtas. Technogeninis, sukeltas gruntas.	Redukcinis genėjimas arba struktūrinis formavimas. Lajos pakėlimas. Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas. Augavietės gerinimas.
28	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	22	27	2.6	21.9	4; 3; 3; 2	1	Taip	Žema, tanki laja.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
29	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	35	22	4.2	55.4	2; 1.5; 2; 1.5	2	Taip	5 kamienai (10; 8; 4; 3; 10). Žema laja. Kryžiuojasi šakos. Fiksuojamas betono fragmentas.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas. Augavietės gerinimas.
30	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	49	43	5.9	108.6	4.5; 3.5; 4.5; 4.5	2	Taip	3 kamienai (23; 18; 8). Žema laja. Kryžiuojasi šakos ir kamienai.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.
31	Paprastoji pušis	<i>Pinus sylvestris L.</i>	37	32	4.4	61.9	3; 3; 3; 2	2	Taip	5 kamienai (13; 7; 10; 11; 6). Žema laja. Kryžiuojasi šakos ir kamienai.	Lajos pakėlimas. Lajos priežiūros genėjimas.

4. FOTOFIKSACIJA



1.



2.



3.



4.

Nr. 1. žema laja, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.

Nr. 2. medis užgožtas konkuruojančių medžių; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos redukcija.

Nr. 3. medis užgožtas, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas bei priežiūros genėjimas.

Nr. 4. žema laja, kamieno pamatas užpiltas žemėmis; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir augavietės gerinimas.

Nr. 5. kodominantė viršūnė formuoja V formos jungtį; rekomenduojamas redukcinis genėjimas arba struktūrinis formavimas.

Nr. 6. žema laja; rekomenduojamas lajos pakėlimas.

Nr. 7. vizualinės apžiūros metu reikšmingų defektų ar būklės sutrikimų nenustatyta.



5.



6.



7.

Nr. 8. vizualinės apžiūros metu reikšmingų defektų ar būklės sutrikimų nenustatyta.

Nr. 9. medis užgožtas, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas bei priežiūros genėjimas.įgyvendinimo.

Nr. 10. dvikamienis medis (kamienų skersmenys 21 ir 15 cm), užgožtas konkuruojančių medžių, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas bei priežiūros genėjimas.

Nr. 11. medis užgožtas, fiksuojamos sausos šakos, kodominantės viršūnės formuoja V formos jungtį; rekomenduojamas struktūrinis formavimas ir konkuruojančių medžių poveikio mažinimas.



Nr. 12. medis užgožtas, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas bei priežiūros genėjimas.

Nr. 13. medis užgožtas, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas bei priežiūros genėjimas.

Nr. 14. medis užgožtas, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas bei priežiūros genėjimas.

Nr. 15. žema laja, medis užgožtas, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas bei priežiūros genėjimas.

Nr. 16. žema laja; rekomenduojamas lajos pakėlimas.



Nr. 17. žema laja; rekomenduojamas lajos pakėlimas.

Nr. 18. žema laja, medis užgožtas konkuruojančių medžių; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas.

Nr. 19. žema laja, medis užgožtas konkuruojančių medžių; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas.

Nr. 20. žema laja; rekomenduojamas lajos pakėlimas.



Nr. 21. žema laja, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.

Nr. 22. žema laja, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.

Nr. 23. žema laja, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.

Nr. 24. žema laja, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.



Nr. 25. žema laja, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.

Nr. 26. žema laja, fiksuojamos sausos šakos; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas

Nr. 27. kodominantė viršūnė formuoja V formos jungtį, laja žema, medis užgožtas, augavietėje fiksuojamas technogeninis gruntas; rekomenduojamas redukcinis arba struktūrinis genėjimas, lajos pakėlimas, konkuruojančių medžių poveikio mažinimas ir augavietės gerinimas.



Nr. 28. žema, tanki laja; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.

Nr. 29. penkiakamienis medis (kamienų skersmenys 10, 8, 4, 3 ir 10 cm), žema laja, kryžiuojasi šakos, augavietėje fiksuojamas betono fragmentas; rekomenduojamas lajos pakėlimas, priežiūros genėjimas ir augavietės gerinimas.

Nr. 30. Paprastoji pušis – trikamienis medis (kamienų skersmenys 23, 18 ir 8 cm), žema laja, kryžiuojasi šakos ir kamieniai; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.

Nr. 31. Paprastoji pušis – penkiakamienis medis (kamienų skersmenys 13, 7, 10, 11 ir 6 cm), žema laja, kryžiuojasi šakos ir kamieniai; rekomenduojamas lajos pakėlimas ir priežiūros genėjimas.



5. IŠVADOS

Atlikus apie 2,1 ha teritorijos prie Gilužio gatvės, patenkančios į detaliojo plano teritoriją, komercinės paskirties objektų teritorijose augančių želdinių inventorizaciją ir arboristinį vertinimą, nustatyta, kad teritorijoje vyrauja savaiminės kilmės jauni spygliuočių želdiniai, daugiausia paprastosios pušys (*Pinus sylvestris* L.). Teritorijai būdingi tankiai susiformavę želdinių sąžalynai, susidarę dėl ilgą laiką nevykdyto retinimo ir sistemingos priežiūros.

Iš viso įvertinti 31 medis. 21 medis (67,7 %) įvertintas 1 būklės balu, o 10 medžių (32,3 %) – 2 būklės balais. Bendra vertintų medžių fiziologinė būklė gera arba patenkinama. Ryškių biologinio nykimo, pavojingų kamieno pažeidimų ar avarinės būklės požymių vertinimo metu nenustatyta. Dažniausiai fiksuoti požymiai susiję su augimo sąlygomis ir priežiūros stoka: medžių užgožimas, žemos ar tankios lajos, pavienės sausos šakos, kodominantės viršūnės, kryžiuojamos šakos ir kamienai bei lokaliai pakitusi augavietė.

Dominuojanti medžių rūšis – paprastoji pušis (*Pinus sylvestris* L.). Vertinamoje teritorijoje taip pat gali būti pavienių kitų rūšių želdinių: baltosios tuopos, blindės, miškinės obelys ir krūmynai. Dalis medžių auga tankiose grupėse, todėl stebima tarpusavio konkurencija dėl šviesos, augimo erdvės ir kitų augavietės išteklių.

Atsižvelgiant į teritorijos esamą būklę ir numatomą jos urbanistinį vystymą, daliai medžių gali būti reikalingas šalinimas, o išsaugomiems medžiams – arboristinės priežiūros priemonės. Atsižvelgiant į konkrečią medžių būklę ir augimo sąlygas, rekomenduojamas lajos pakėlimas, priežiūros genėjimas, lajos retinimas arba struktūrinis formavimas, konkuruojančių medžių poveikio mažinimas bei, esant poreikiui, augavietės gerinimas.

Vertinant bendrą želdinių būklę ir teritorijos urbanistinį kontekstą, vertinami želdiniai nesudaro vientiso subrendusio želdyno ir neturi išskirtinės dendrologinės ar kraštovaizdinės vertės. Dalis medžių, įvertinus jų individualią būklę, padėtį bei suderinamumą su numatomais sprendiniais, gali būti integruojami į planuojamą teritorijos vystymą, užtikrinant tinkamas jų apsaugos ir priežiūros priemones.

6. REKOMENDACIJOS

Arboristinis veiksmas	Kiekis (vnt.)	Medžių Nr.
Lajos pakėlimas	19	Nr. 1, 4, 6, 16–20, 21–26, 27–31
Lajos priežiūros genėjimas	19	Nr. 1, 3, 9–15, 21–26, 28–31
Konkuruojančių medžių šalinimas arba lajos retinimas	12	Nr. 2, 3, 9–15, 18, 19, 27
Redukcinis genėjimas arba struktūrinis formavimas	3	Nr. 5, 11, 27
Augavietės gerinimas	3	Nr. 4, 27, 29

Tolesni sprendimai dėl želdynų pertvarkymo ar išsaugojimo turėtų būti derinami su projekto autoriais, atsižvelgiant į urbanistines funkcijas, želdynų viziją bei aplinkinių pastatų apsaugą.

Veiksmai turi būti vykdomi pagal galiojančius želdinių priežiūros teisės aktus, laikantis aplinkosaugos, estetikos ir saugumo principų.

7. ARBORISTINIŲ PRIEMONIŲ APRAŠAS

Toliau pateikiami aprašymai arboristinių priemonių, kurios siūlomos siekiant užtikrinti medžių stabilumą, sveikatą, estetinę vertę bei saugumą. Visos priemonės turėtų būti taikomos pagal gerą arboristikos praktiką, vadovaujantis STR 1.01.07:2023, želdynų ir želdinių priežiūros taisyklėmis, ISA gairėmis bei BS 3998:2010 standartu.

Lajos pakėlimas

Tikslas: pašalinti apatines šakas, siekiant užtikrinti reikiamą prošvaisą po laja, sumažinti konfliktą su planuojama infrastruktūra bei pagerinti medžio eksploatacines ir estetines savybes.

Aprašas: atliekamas apatinių, fiziologiškai mažiau reikšmingų ar funkcionaliai nereikalingų šakų šalinimas. Genėjimas vykdomas selektyviai, išlaikant medžio biomechaninį stabilumą, natūralią lajos struktūrą ir rūšiai būdingą augimo formą. Vengiama perteklinio lajos pakėlimo ir stambių pjūvių formavimo.

Pritaikymas: rekomenduojama taikyti medžiams, augantiems šalia pėsčiųjų takų, dangų, statinių ar kitų infrastruktūros elementų, kai būtina užtikrinti saugų ir funkcionalų erdvės naudojimą.

Lajos priežiūros genėjimas

Tikslas: pašalinti nedidelius struktūrinius defektus ir fiziologiškai nereikalingas šakas, siekiant palaikyti ar pagerinti medžio sveikatą bei estetinį vaizdą.

Aprašas: atliekamas sausų, besikryžiuojančių, trintį sukeliančių, į vidų augančių ar kitaip netinkamų šakų šalinimas. Genima taip, kad būtų išsaugota natūrali lajos struktūra ir augimo forma.

Pritaikymas: rekomenduojama atlikti periodiškai, ypač miestų želdynuose, siekiant sumažinti vėlesnių pavojų riziką ir poreikį drastiškesniems genėjimams.

Konkuruojančių, neinventorizuotų ir nesaugotųjų medžių, augančių greta vertinamų medžių, šalinimas arba, jei jų pašalinimas nėra tikslingas, lajos retinimas, siekiant sumažinti tarpusavio konkurenciją dėl šviesos ir augimo erdvės. Priemonė taikoma tankiai augantiems medžiams, kai dėl konkurencijos formuojasi asimetriškos, ištįsusios ar užgožtos vertinamų medžių lajos. Šalinami tik tie greta augantys medžiai, kurių pašalinimas numatomas kaip arboristinė priemonė vertinamų medžių augimo sąlygoms gerinti; inventorizuoti ir vertinti medžiai pagal šią rekomendaciją nešalinami.

Redukcinis genėjimas arba struktūrinis formavimas

Atliekamas lajos dydžio ir atskirų šakų redukcinis genėjimas arba struktūrinis formavimas, siekiant sumažinti pernelyg dideles, nepalankiai išsidėsčiusias ar tarpusavyje konkuruojančias šakas ir pagerinti medžio struktūrinį stabilumą. Priemonė ypač taikytina medžiams su kodominantėmis viršūnėmis, silpnomis V formos jungtimis ar nepalankia lajos struktūra.

Genėjimas turi būti atliekamas etapais, išsaugant natūralią medžio lajos formą ir nepašalinant perteklinio gyvosios lajos kiekio.

Augavietės gerinimas

Gerinti medžio augavietės sąlygas, sudarant palankesnes sąlygas šaknų sistemos vystymuisi ir medžio fiziologinei būklei. Atsižvelgiant į konkrečią situaciją, rekomenduojama pašalinti šaknų zoną neigiamai veikiančius paviršinio grunto sluoksnius, sumažinti dirvožemio suslėgimą, užtikrinti tinkamą dirvožemio aeraciją ir drėgmės režimą bei pašalinti kitus augavietę bloginančius veiksnius. Darbai šaknų zonoje turi būti atliekami išsaugant esamas gyvybingas medžio šaknis ir jų nepažeidžiant.

PASTABA: Atliekant visus šiuos darbus rekomenduojama arboristo priežiūra ir konsultacija, kad nebūtų pažeistos želdinių gyvybinės funkcijos ir užtikrintas tinkamas visų rekomenduotų priemonių įgyvendinimas. Saugomo šaknų ploto koregavimas atliekant bet kokius statybos darbus, taip pat galimas tik su arboristo priežiūra ir leidimu. Kiekviena ši situacija vertinama individualiai. Saugomame šaknų plote draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.

8. VERTINIMĄ ATLIKUSIO SPECIALISTO KVALIFIKACIJA





APLINKOS APSAUGOS AGENTŪRA

JUSTAS ŽICKA

(vardas ir pavardė asmens, kuriam išduotas nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto kvalifikacijos pažymėjimas)

**NEPRIKLAUSOMO ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ EKSPERTO
KVALIFIKACIJOS ATESTATAS**

2026-03-

(išdavimo data ir registracijos Nr.)

Šis atestatas patvirtina, kad asmuo, kuriam jis išduotas, atitinka Lietuvos Respublikos želdynų įstatyme nustatytus kvalifikacijos reikalavimus, keliamus nepriklausomam želdynų ir želdinių ekspertui, ir turi teisę atlikti želdynų ir želdinių būklės ekspertizę.

Nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto kvalifikacijos atestatas galioja neterminuotai.

Direktorė

Milda Račienė

(pareigos, parašas, atestatą išduodančio asmens vardas, pavardė)

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Aplinkos apsaugos agentūra 188784898, A. Juozapavičiaus g. 9, LT-09311 Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto kvalifikacijos atestatas (Justas Žička)
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-03-20 Nr. (26)-NŽE-23
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Milda Račienė, Direktorius
Sertifikatas išduotas	MILDA RAČIENĖ, Aplinkos apsaugos agentūra LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-03-20 15:26:56 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-03-20 15:27:01 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-18 09:50:22 – 2028-06-17 09:50:22
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "DBSIS, Informatikos ir ryšių departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos, i.k.188774822 LT", sertifikatas galioja nuo 2025-05-16 11:31:08 iki 2028-05-15 11:31:08
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DBSIS, versija 3.5.90.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-03-20 16:00:31)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-03-20 16:00:31 DBSIS

9. PRIEDAS: MEDŽIŲ APSAUGOJIMO STATYBVIETĖJE ATMINTINĖ

Medžių apsaugojimo statybvietėje atmintinė		 
1.	Šaknų apsaugos zonos plotas (12 x medžio kamieno diametras) aptveriamas statybinio tinklu arba nepaslankia užtvara. Šaknų apsaugos zonoje draudžiama važiuoti sunkiąja technika, sandėliuoti statybines ir kitas medžiagas, pilti betono atliekas bei skysčius (išskyrus švarų vandenį), užkasti statybinį lauką.	
2.	Medžių kamienai apjuosiami plastikiniais gofruotais vamzdžiais abrazyvaus lentų poveikio prevencijai ir aprišami medinėmis lentomis. Medžių grupės ir krūmai atitveriami ne arčiau kaip 1,5 m nuo medžių kamienų ir 1 m nuo krūmų, o pavieniai medžiai ribotame plote – trikampių aptvaru, kurio apatinės kraštinės turi būti ne arčiau kaip 0,5 m nuo medžio kamieno.	
3.	Visu rangos laikotarpiu užtikrinamas medžių šaknų drėkinimas laistymo maišais, atsižvelgiant į medžio kamieno diametrą. Maišai tvirtinami tik ant medinio kuolo (atamos) 0,3-0,4 m atstumu nuo medžio kamieno krašto.	
3.1.	iki 16 cm kamieno diametro - 1 laistymo maiš.	
3.2.	nuo 16 iki 28 cm kamieno diametro - 2 laistymo maiš.	
3.3.	nuo 28 iki 36 cm kamieno diametro - 3 laistymo maiš.	
3.4.	nuo 36 iki 48 cm kamieno diametro - 4 laistymo maiš.	
3.5.	daugiau negu 48 cm kamieno diametro - 5 laistymo maiš.	
4.	Šaknų apsaugos zonoje, medžių šaknys atkasamos tik rankiniu būdu arba oro kastuvu, kuo labiau saugant paviršines maitinančias šaknis. Po atkasimo paslankios šaknys atsargiai surišamos, kad netrukdytų tolimesniems darbams, uždengiamos tekstile bei nuolat drėkinamos, neleidžiant išdžiūti tekstilei, iki pilno užkasimo gruntu. Gali būti naudojama ir suyranti geotekstilė, kurios nuimti nereikia.	

Medžių apsaugojimo statybvietėje atmintinė.

Parengė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir VšĮ „Vilniaus miesto parkai“ specialistai

1

Medžių apsaugojimo statybvietėje atmintinė		 
5.	Atkastos šaknys dengiamos ~150 g/m ² geotekstile (sintetinė daugkartiniam naudojimui, o savaime suyrančia - paliekant ir užkasant gruntu). Geotekstilė nuolatos laistoma tam, kad nedžiūtų maitinančios paviršinės šaknys, kurios išsidėsčiusios 15-20 cm gylyje.	
6.	Šaknys, kurių diametras nuo 5 cm, aprišamos 150 g sintetinė (daugkartinio naudojimo) arba natūraliai suyrančia (paliekant ir užpilant gruntu) tekstile. Esant poreikiui statybvietėje trumpinti medžių šaknis, jos kerpamos tik sekatoriumi arba pjūvis daromas tik aštriu pjūkliuku. Atkasant šaknis pietinėje pusėje ir saulėkaitoje, privaloma užtikrinti stabilų šaknų drėgmės balansą.	
7.	Atidengtas šaknis užpylus gruntu, šaknų apsaugos zonos plotas nuolat laistomas 1-2 savaites, kad būtų atkurtas medžio drėgmės balansas. Šaknų apsaugos zonoje įrengus dangas, medis savaites laistomas biostimuliatoriais per įrengtus laistymo vėdinimo šulinėlius.	
8.	Būsimo želdinimo vietoje pomedyje nuimant šaligatvio plyteles, dangų nuardymo darbai vykdomi tik rankiniu būdu. Nuėmus dangas, nedelsiant užpilama juodžemiu.	
9.	Esant ilgalaikiams vasaros karščiams, ypatingos svarbos medžių papildomam laistymui ir vėsinimui naudoti dulksnos sistemos medžiui ir jo augimvietai, medžių eilės laistymui visame šaligatvio plote naudoti laistymo mašinas.	
Vadovautis https://aktai.vilnius.lt/document/30360922		