

PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE KARALIAUČIAUS G. 23 (KADASTRO NR. 0101/0167:2140) IR PERVALKOS G. 7 (KADASTRO NR. 0101/0167:1162) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

AIŠKINAMOJO RAŠTO SUDĖTIS:

1. IŠEITIES DUOMENYS

- 1.1. Dokumentai, pagal kuriuos rengiamas detaliojo plano koregavimas
- 1.2. Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinė sistema (www.tpdris.lt)
- 1.3. Teisės aktų sąrašas
- 1.4. Pagrindiniai detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai
- 1.5. Atliekami tyrimai
- 1.6. Sklypų duomenys (pagal NTR)


2. ESAMA SITUACIJA

- 2.1. Teritorijoje galiojantys dokumentai
- 2.2. Vilniaus miesto bendrasis planas
- 2.3. Aktualūs detalieji planai
- 2.4. Kiti galiojantys teritorijų planavimo dokumentai
- 2.5. Situacijos, pagal galiojančius dokumentus, įvertinimas

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

- 3.1. Planuojamas tūrinis–erdvinis užstatymas. Užstatymo morfotipas
- 3.2. Sklypo plano sprendinių aprašymas. Želdinimas
- 3.3. Eismo organizavimas, ryšys su susisiekimo komunikacijomis
- 3.4. Reglamentų nustatymas
- 3.5. Specialiosios naudojimo sąlygos
- 3.6. Higieninių reikalavimų išpildymas
- 3.7. Autotransporto sukeliama triukšmo vertinimas gyvenamojoje teritorijoje
- 3.8. Natūralaus apšvietimo reikalavimų pagrindas
- 3.9. Galimo poveikio kvapų susidarymui vertinimas
- 3.10. Oro taršos rodiklių vertinimas
- 3.11. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertinimas
- 3.12. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai
- 3.13. Priešgaisrinė sauga
- 3.14. Paveldosaugos dalis
- 3.15. Klimato kaitos padarinių mažinimas

4. INŽINERINIAI TINKLAI

Kval. Patv. Dok. Nr.	UAB „ARCHICOM“ Antakalnio g. 48B, Vilnius, Jm.k. 300636599 			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Karaliaučiaus g. 23 (kadastro Nr. 0101/0167:2140) ir Pervalkos g. 7 (kadastro Nr. 0101/0167:1162) inicijavimo sutarties pagrindu		
	A1398	PV	D. Černeckis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS Aiškinamasis raštas		Laida 0
	Arch.	T. Dvareckė				
LT	UŽSAKOVAS Iniciatorius: juridinis asmuo Organizatorius: VMSA direktorius			DOKUMENTO ŽYMUO TPD-25-15 - TPD - AR		Lapas 1
						Lapų 34

AIŠKINAMOJO RAŠTO PRIEDAI:

- 1 priedas. – Planavimo darbų programa su priedu;
- 2 priedas. – Teritorijų planavimo sąlygos;
- 3 priedas. – Aktualijų gatvių išklotinės;
- 4 priedas. – Pilaitės šiaurinės dalies 3D užstatymo schema;
- 5 priedas. – Teritorijos vizualizacijos;
- 6 priedas. – Gretimų sklypų detaliųjų planų schema;
- 7 priedas. – Teritorijoje galiojantys detalieji planai;
- 8 priedas. – Teritorijos medžių taksacija;
- 9 priedas. – Nuosavybės dokumentai;
- 10 priedas. – Įgaliojimas.

TPD-25-15 – TPD – AR	Lapas	Lapų
	2	34

1. IŠEITIES DUOMENYS

1.1. DOKUMENTAI, PAGAL KURIUOS RENGIAMAS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti (žr. priedą Nr. 1);
- Planavimo sąlygos, gautos LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (TPDRIS) (žr. priedą Nr. 2):
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2025-09-11, Nr. REG41390841;
Vilniaus miesto savivaldybės administracija teritorijų planavimo sąlygos, 2025-08-11, Nr. REG39902511;
Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2025-09-02, Nr. REG40896962;
Aplinkos apsaugos agentūra teritorijų planavimo sąlygos, 2025-09-05, Nr. REG41068992.

1.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ RENGIMO INFORMACINĖ SISTEMA (WWW.TPDRIS.LT)

Detaliojo plano koregavimas parengtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (TPDRIS). Informacinėje sistemoje įvykdyti parengiamasis, rengimo ir dalis baigiamojo etapo (iki sprendinių derinimo Teritorijų planavimo komisijoje). Vykdamas detaliojo plano sprendinių koregavimo procedūras, visi reikalingi procesai buvo inicijuojami www.tpdris.lt sistemoje, ten pat talpinami su šiuo procesu susiję dokumentai (prašymai, atsakymai ir kt.).

1.3. TEISĖS AKTŲ SARAŠAS

Teisės aktai, kuriais vadovaujantis parengtas detaliojo plano koregavimas:

- LR teritorijų planavimo įstatymas (žin., 1995, Nr. 107-2391);
- LR statybos įstatymas (žin., 1996, Nr. 32-788);
- LR žemės įstatymas (žin., 1994, Nr. 34-620);
- LR aplinkos apsaugos įstatymas (žin., 1992, Nr. 5-75);
- LR atliekų tvarkymo įstatymas (žin., 1998, Nr. 61-1726);
- LR želdynų įstatymas (žin., 2007, Nr. 80-3215);
- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (žin., 1996, Nr. 82-1965);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019, Nr. 9862);
- Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklės (žin., 2008, Nr. 5-200);
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai (žin., 2011, Nr. 149-7009);
- Kelių eismo taisyklės (žin., 2003, Nr. 7-263);
- Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklės (žin., 2012, Nr. 20-914);
- Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų aprašas (TAR, 2023, Nr. 5558);
- HN 121:2010 Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklės (žin., 2010, Nr. 120-6148);
- HN 80:2015 Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje (žin., 2011, Nr. 29-1374);
- HN 104:2011 Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko (žin., 2011, Nr. 67-3191);

TPD-25-15 – TPD – AR	Lapas	Lapų
	3	34

- HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (žin., 2011, Nr. 75–3638);
- HN 60:2004 Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje (žin., 2004, Nr. 41–1357);
- Gamtinio karkaso nuostatai (žin. 2007, Nr. 22–858);
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (TAR, 2014, Nr. 1364);
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (žin., 2010, Nr. 146–7510);
- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (žin., 2007, Nr. 137–5624);
- Atliekų tvarkymo taisyklės (žin., 1999, Nr. 63–2065);
- Statybinių atliekų tvarkymo taisyklės (žin., 2007, Nr. 10–403);
- Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašas ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašas ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių (žin., 2000, Nr. 100–3185);
- Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos (žin., 2001, Nr. 106–3827);
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė (TAR 2016, Nr. 2016–26687);
- STR 1.01.08:2002 Statinio statybos rūšys (žin., 2002, Nr. 119–5372);
- STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas (TAR, 2016, Nr. 27168);
- STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas (TAR, 2016, Nr. 28700);
- STR 2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties statiniai (žin., 2004, Nr. 54–1851);
- STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai (žin., 2006, Nr. 24–0)
- STR 2.01.01(2):1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrine sauga (žin., 2000, Nr. 17–424);
- STR 2.01.01(3):1999 Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata ir aplinkos apsauga (žin., 2000, Nr. 8–215);
- STR 2.01.01(4):2008 Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“ (žin., 2008, Nr. 1–34);
- STR 2.01.01(5):2008 Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ (žin., 2008, Nr. 35–1256);
- STR 2.01.01(6):2008 Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“ (žin., 2008, Nr. 35–1255);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR, 2014, Nr. 25);
- Teritorijų planavimo normos (TAR, 2014, Nr. 91);
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija (TAR, 2014, Nr. 398);
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas (TAR, 2024, Nr. 10961);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai (žin., 1996, Nr. 90–2099);
- VMS susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijos (2016, Nr. 1–518);
- VMS susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų (TAR, 2018, Nr. 20757).

1.4. PAGRINDINIAI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

- Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai: pakeisti sklypų ribas sujungiant juos ar padalijant, nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
- Papildomi planavimo uždaviniai: suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimybėmis, įvertinti pėsčiųjų ryšius, kraštovaizdį ir gamtinę aplinką, sprendiniuose pasiūlyti mišrią žemės naudojimo galimybę derinant gyvenamąją, komercinę, viešąją paskirtį vienoje teritorijoje.

1.5. ATLIEKAMI TYRIMAI

- Dalyje planuojamos teritorijos atlikti geologiniai tyrinėjimai;
- Planuojamoje teritorijoje atlikta esamų medžių inventorizacija.

1.6. SKLYPŲ DUOMENYS (PAGAL NTR)

Karaliaučiaus g. 23

Unikalus daikto numeris: 44.00-3058-1014;

Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0167:214.0;

Plotas: 0.8957 ha.;

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos;

Nuosavybės teisė: UAB „NER1“;

Kitos daiktinės teisės: servitutai (žr. priedą Nr. 9).

Pervalkos g. 7

Unikalus daikto numeris: 44.00-0202-2786;

Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0167:1162;

Plotas: 0.5000 ha.;

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Nuosavybės teisė: UAB „NER1“;

Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra.

2. ESAMA SITUACIJA

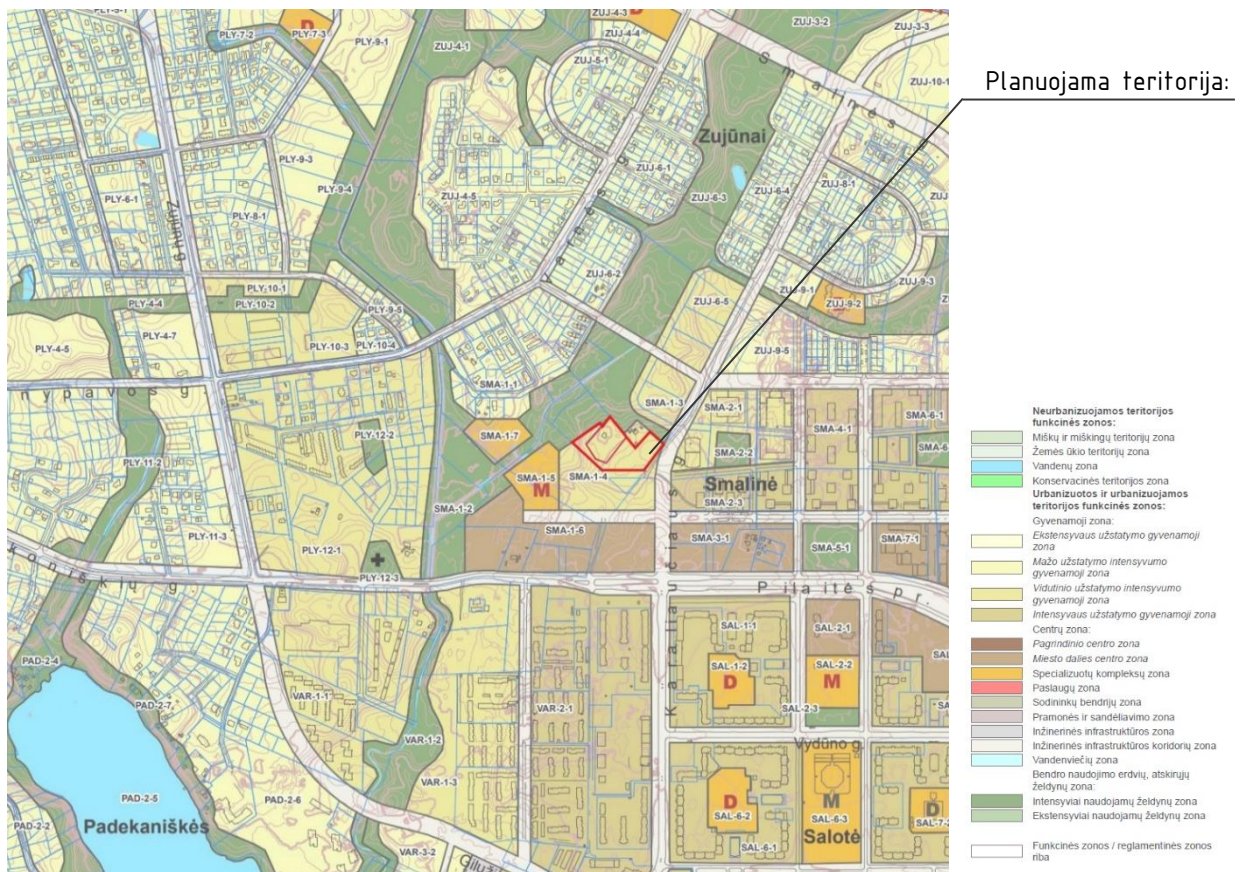
2.1 TERITORIJOJE GALIOJANTYS DOKUMENTAI

Vertinant sklypų esamą būklę, buvo atlikta aplinkinėse teritorijose galiojančių teritorijų planavimo ir statybas leidžiančių dokumentų apžvalga, įvertintos galimybės pasiekti pertvarkomos teritorijos norimą integralumą jį supančioje aplinkoje. Įvertintos ir šiuo metu (natūroje) esančios planuojamos teritorijos gretimybės.

Aktualūs dokumentai:

1. Vilniaus miesto bendrasis planas
2. Aktualūs detalieji planai
3. Kiti galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

2.2 VILNIAUS MIESTO BENDRASIS PLANAS



Pav. 1. (BP keitimas 2021-06-08 registruotas Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo dokumentų registre)

Pagal Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinius šioje teritorijoje numatyta:

Funkcinės zonos Nr.	SMA-1-4
Funkcinės zonos pavadinimas	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
Teritorijos naudojimo tipas	GV; GG; GM; PA; SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdai	G1; G2; K; V; R; B; I2; E
Užstatymo aukštis (vyraujantis aukštų skaičius)	3
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (aukštai)	5
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai)	20

Užstatymo tipas	pr_u; pr_a; mv; vd
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.8
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai (m ²)	200
Didžiausias nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	40*
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	500
Tekstinio reglamento Nr.	01; 02; 03; 05; 32; 37
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	9
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	2

* Viršijus nelaidžių dangų kiekį, turi būti numatytos kompensacinės priemonės – lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

2.3 AKTUALŪS DETALIEJI PLANAI

Planuojamos teritorijos ribose yra parengti du detalieji planai:

- Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas, T00055197 (žr. 2 pav.);
- Sklypų (kad. Nr.0101/0167:1154 ir Nr.0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m. Detalusis planas, keičiantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097), T00069349 (žr. 3 pav.).

Teritorijų planavimo procese apjungiami du sklypai, kuriems galioja du skirtingi teritorijų planavimo dokumentai – detalieji planai. Pertvarkoma teritorija yra apsupta sklypais, kuriems taip pat galioja Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2000 m. Kovo 1 d., sprendimu Nr. 528 ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. liepos 24 d., sprendimu Nr. 1-1377, patvirtintas, pakoreguotas detalusis planas Sklypų (kad. Nr.0101/0167:1154 ir Nr.0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m. Detalusis planas, keičiantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (Kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr.0101/0167:1097). Šių detaliųjų planų pagrindu, aktualiame teritorijų planavimo procese koreguojami sprendiniai, tikslinant dokumentų galiojimo ribą.



Pav. 2. Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano ištrauka



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
RIBOS	
	Detaliojo plano galiojimo riba
	Esama paliekama sklypo riba
	Esama naikinama sklypo riba
	Projektuojama sklypo riba
	Statybos riba
	Požeminio užstatymo statybos riba
	Gatevės raudonoji linija
	Gatevės alinė linija
	Sanitarinė apsaugos zonos riba (SAZ)
TERITORIJOS	
	G/G1 Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorija
	G/G2 Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija
	I/I1;I2 Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorija
	R/R1 Rekreacinė (igalailio poilsio) teritorija
	E/E1 Atskirųjų žaidimų teritorija
KITI ŽYMĖJIMAI	
	Užstatyti / iedžiama teritorija
	Servitutas
	Esamos gatvės
	Projektuojamos gatvės
	Perspektyvinės gatvės
	Projektuojami pėsčiųjų ir dviračių takai
	Elamo kryptis
	Įvažiavimo - išvažiavimo kryptis
INDEKSAI	
1	1 - Sklypo numeris
1929	1929 - Sklypo plotas (kv.m.)
REGLAMŲ ŽYMĖJIMAS	
G	- Konkrečios teritorijos naudojimo tipas
G/G2	- Vidinio užstatymo intensyvumo gvv. teritorija
G/G2	- Teritorijos tvarkymo sąlygos
G/G2	Kita paskirtis - gyvenamoji teritorija
4	- Pastato aukštumumas
50%	- Užstatymo tankis
0,8	- Užstatymo intensyvumas
a, b	- Papildomi reikalavimai
I/I1;I2	Kita paskirtis - inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros objektų teritorija
	Perspektyvinė transformatorinė
	Vaikų žaidimų aikštelė
	Sporto aikštelė
	Buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo vieta
	Preliminari kėdros vieta

Pav. 3. Sklypų (kad. Nr.0101/0167:1154 ir Nr.0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m. Detalusis planas, keičiantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) detaliojo plano ištrauka

Karaliaučiaus g 23 (unik. Nr. 4400-3058-1014, kad. Nr. 0101/0167:2140)

sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija;

Statinių aukštų skaičius: 4 aukštai;

Užstatymo tankis: 50 %;

Užstatymo intensyvumas: 0.8.

Pervalkos g. 7 (unik. Nr. 4400-0202-2786; kad. Nr. 0101/0167:1162)

sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: didžioji dalis sklypo - mažaaukštė gyvenamoji teritorija;

Statinių aukštų skaičius: -;

Užstatymo tankis: -;

Užstatymo intensyvumas: -.

2.4 KITI GALIOJANTYS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

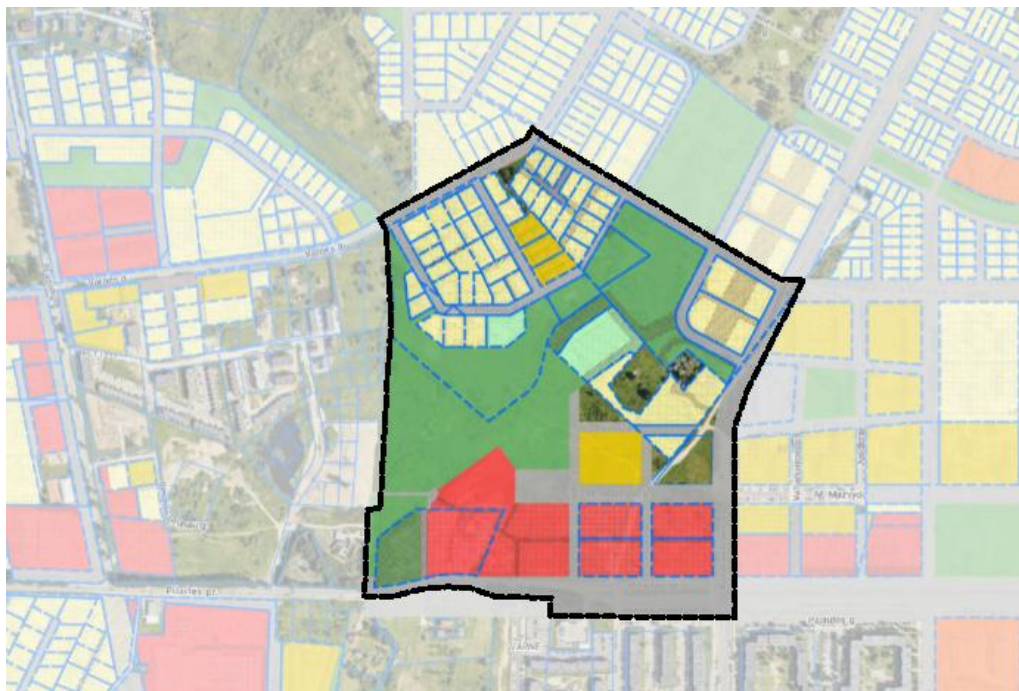
Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

- Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00095476;
- VILNIAUS MIESTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALUSIS PLANAS, T00075982;
- Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00054279;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197;
- VILNIAUS APSKRITIES MIŠKŲ TVARKYMO SCHEMA, T00071421;
- PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALUSIS PLANAS, T00074617.

2.5 SITUACIJOS, PAGAL GALIOJANČIUS DOKUMENTUS, ĮVERTINIMAS

Funkcinės zonos

Vilniaus miesto bendrajame plane, planuojamos teritorijos gretimybėse, yra pažymėtos (numatytos) teritorijos, skirtos specializuotiems kompleksams ir želdynams (žr. 5 pav.). Šios teritorijos nėra numatytos galiojančiuose detaliuosiuose planuose (žr. 4 pav.), tame tarpe ir šiuo metu koreguojamajame.



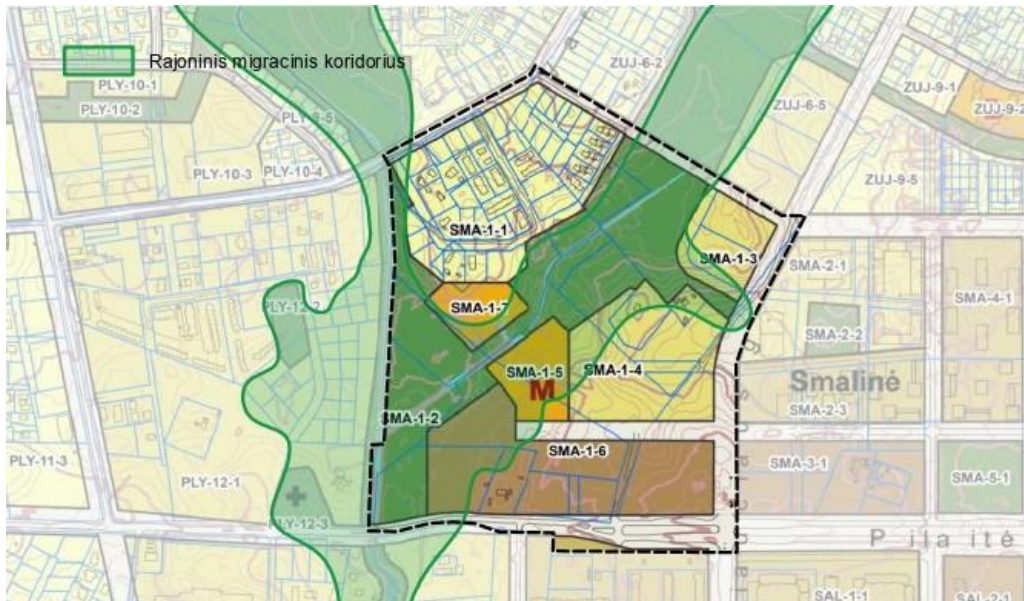
4 pav. Šiuo metu galiojančiais detaliais planais reglamentuota plėtra nagrinėjamoje teritorijoje



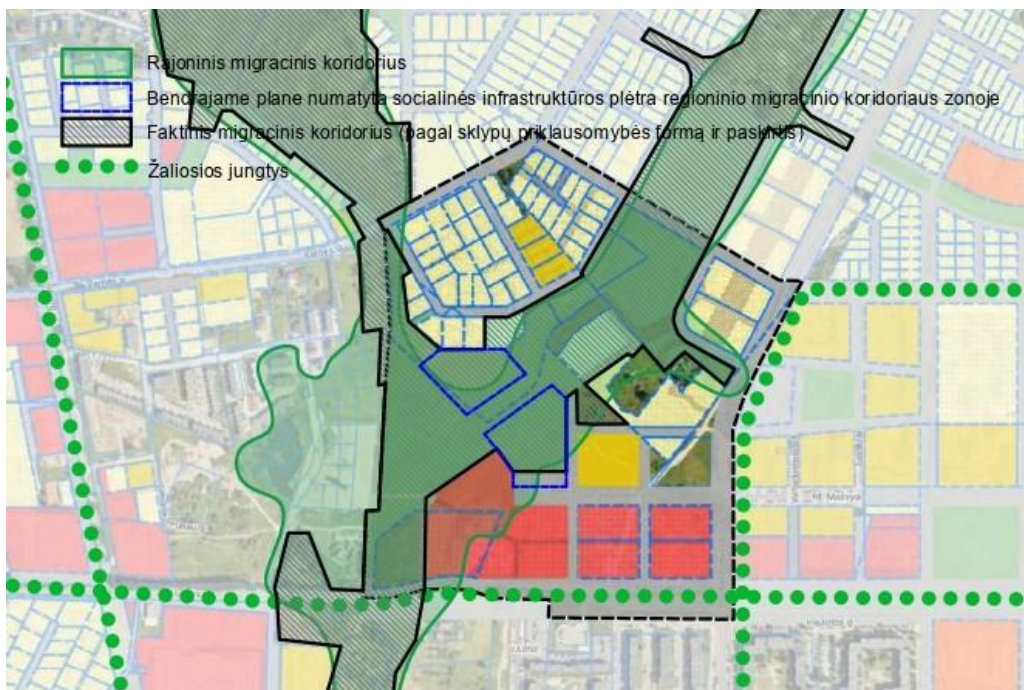
5 pav. Bendrojo plano sprendiniais siūloma specializuotų kompleksų ir želdynų plėtra gamtinio karkaso ir gamtinio koridoriaus atžvilgiu

Migracijos koridorius

Pagal rengiamo teritorijų planavimo dokumento darbų programą, nagrinėjamoje, apie 31,67 ha dydžio, teritorijoje raiškiai išskirtas bendro naudojimo želdynų masyvas (žr. 7 pav.) (Vilniaus m. Bendrojo plano sprendiniuose žymimas kaip Rajoninis migracijos koridorius (žr. 6 pav.)).



6 pav. Migracinio koridoriaus ribos pagal Bendrąjį planą



7 pav. Faktinio migracinio koridoriaus ribos

Urbanizuojamos teritorijos

Abiem atvejais galima išskirti gana konkrečias, nesunkiai identifikuojamas, bendro naudojimo želdynų plotų (migracinio koridoriaus) ribomis atskirtas intensyviai urbanizuojamų teritorijų dalis (žr. 8 pav.):

- A dalis, pagal Bendrojo ir detaliųjų planų dokumentus, suplanuota užstatyti komercinės paskirties ir daugiabučių (daugiaaukščių/ mažaaukščių) pastatų funkcinėmis zonomis;
- B dalyje dominuoja mažo intensyvumo užstatymo gyvenamosios paskirties užstatymo teritorijos.



8 pav. Intensyviai urbanizuojamų teritorijų dalys

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją ir į tai, kad šiame teritorijų planavimo dokumento rengimo procese planuojama teritorija iš visų pusių apribota to paties (koreguojamo) detalaus plano sprendinių (galiojimo) ribomis, t.y. yra šiuo Teritorijų planavimo dokumentu nustatytų reglamentų apsuptyje, bet kokio mastelio konteksto vertinimas neturėtų apimti didesnės nei aiškiai identifikuojama artimiausia (besiribojanti) urbanistinė aplinka, kurią galima vertinti kaip kvartalą. Pagal TPJ 2 straipsnio 10 dalį, **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. Pagal TPJ 17 straipsnio 8 dalį, keičiant ar koreguojant detalųjį planą, planuojama teritorija **gali neatitikti kvartalo apibrėžties**, jeigu detalioju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje.

Esamos būklės vertinimo stadijoje galima aiškiai identifikuoti numatomų sprendinių įtaką patiriančią teritorijos dalį, kuri taip pat **atitinka kvartalo apibrėžtį**. Gyvenamųjų teritorijų už želdinių masyvo plėtros galimybes/ aktualijas galima vertinti atskirai, kaip menkai (labai minimaliai) su šiuo metu ketinama detalizuoti/ besiribojančia teritorija susijusią aplinką, kuri gali funkcionuoti atskirai.

Situacijos įvertinimo ir vėlesnėse stadijose sprendiniai, teritorijų plėtros kontekste, turėtų būti/ bus detalizuojami tik vienoje iš išskirtų, programoje nurodytų, teritorijos dalių. Likusios aiškiai identifikuotos dalys, jų urbanistiniai dariniai/ struktūros, bus vertinamos kaip nagrinėjamos teritorijos dalys, į kurias privalu atsižvelgti, vertinat santykį su aktualia/ pertvarkoma teritorijos dalimi, t.y. vertinant ketinamų numatyti sprendinių įtaką bendram kraštovaizdžiui, esamoms ir (ar) suplanuotoms urbanistinėms struktūroms, inžinerinei ir socialinei aplinkai.

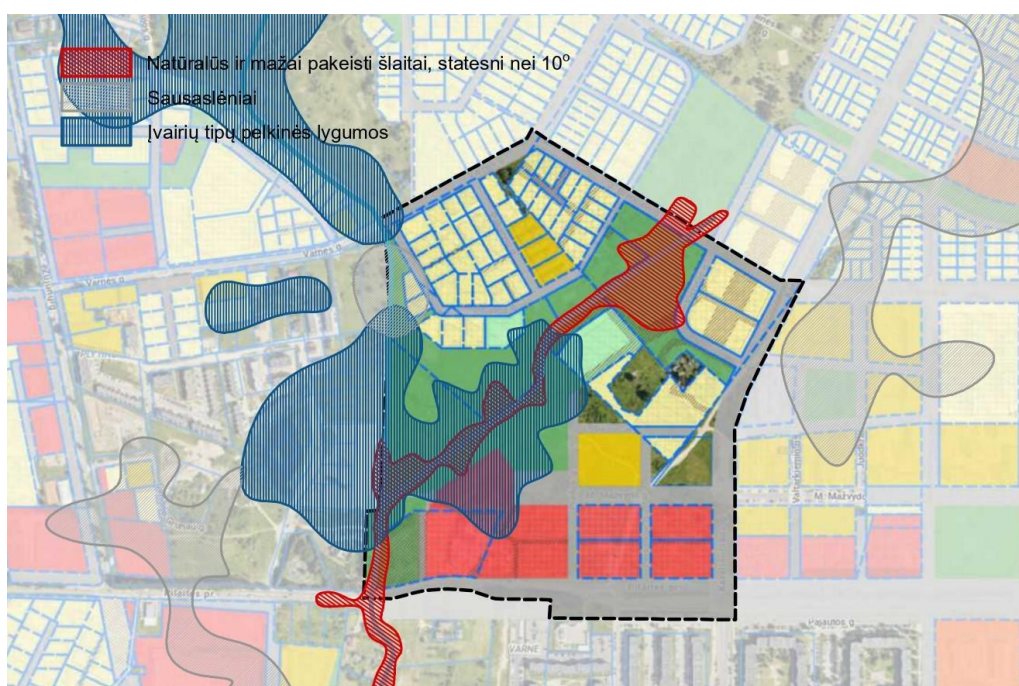
Esamos situacijos įvertinimo kontekste galima teigti, kad šios, identifikuotos schemoje (**žr. 8 pav.**), funkcinės teritorijų dalys neturi raiškių susisiekimo ir (ar) inžinerinių funkcinių sąsajų. Atskirieji želdynai ir bendro naudojimo teritorijos, skiriančios gyvenamosios paskirties sklypus sudaro pakankamai stiprią urbanistinę atskirtį.

Geomorfologinė situacija

Į nagrinėjamą teritoriją patenka ypatingieji gamtinio karkaso elementai (žr. 9 pav.):

- natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10° (*Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji*);
- sausaslėniai (*Vietiniai migraciniai koridoriai – tai geomorfologiniai elementai – sausaslėniai*);
- pelkinės lygumos (*biogeninio reljefo zonos, kurias reguliuoja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (2019-06-06 Nr. XIII2166)*).

Išvardintiems elementams yra taikomi apsaugos ir tvarkymo reikalavimai, nurodyti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamajame rašte antrame skirsnyje.



9 pav. Geomorfologinė situacija

Reljefas

Teritorijos žemės sklypų Karaliaučiaus g. 23 (kad. Nr. 0101/0167:2140) ir Pervalkos g. 7 (kad. Nr. 0101/0167:1162) bendras reljefas turi apie 12 metrų aukščio kitimą. Topografinės nuotraukos duomenimis, altitudės (LKS-1994 sistemoje) projektuojamo objekto teritorijoje kinta nuo 151 iki 164. Didžiausias nuolydis yra pietvakarinėje sklypo dalyje.

Kultūros paveldas

Projektuojamuose sklypuose ir jų gretimybėse nėra kultūros paveldo objektų. Artimiausioje teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų ir neišliko saugomų istorinių relikvų. Artimiausi nekilnojamo kultūros paveldo objektai yra Buivydiškių dvaro sodyba (nutolusi 1,7 km į pietus) ir Pilaitės dvaro sodyba (nutolusi 1,6 km į pietvakarius). Šie objektai neturi vizualinių ryšių su projektuojamais sklypais.

Inžineriniai tinklai

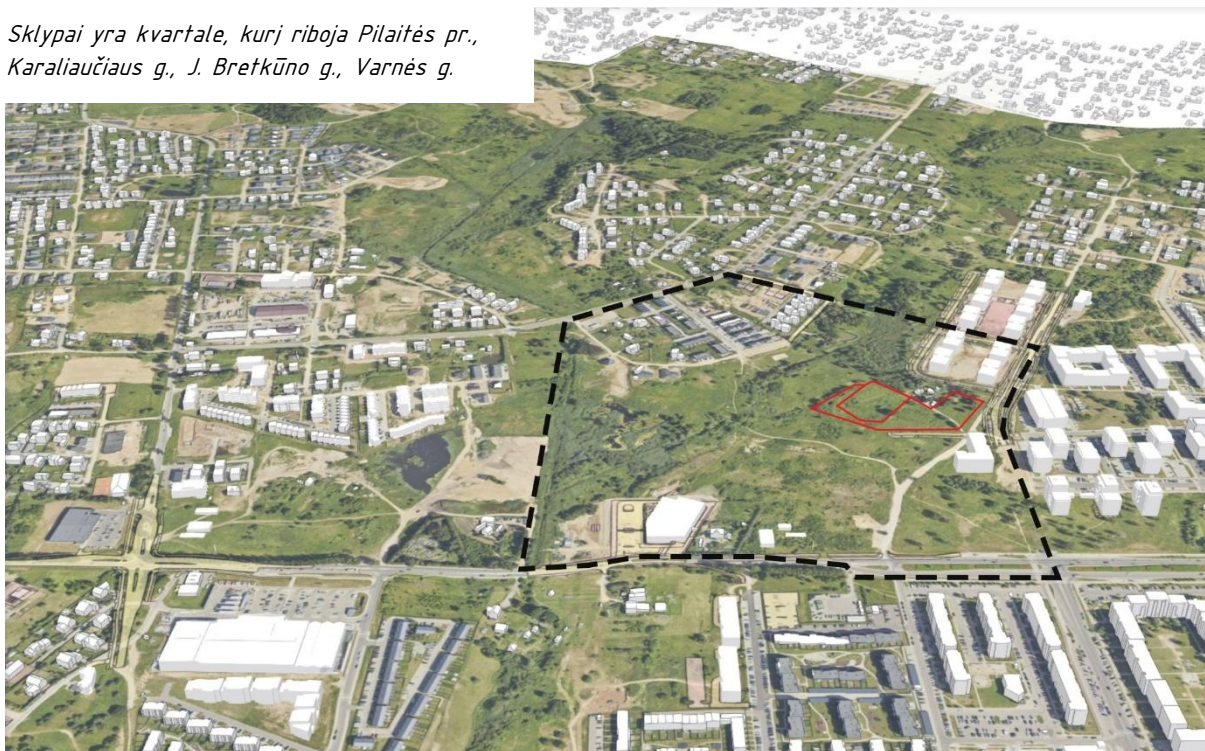
Nagrinėjamoje teritorijoje nemažai įrengta skirtingo intensyvumo elektros tiekimo, telekomunikacijų, vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų inžinerinių tinklų infrastruktūros.

Pagal skaitmeninius Vilniaus m. duomenis, nei teritorijų planavimo, nei statybą leidžiančiais dokumentais tiesioginės inžinerinės infrastruktūros sąsajos tarp aktualių teritorijų dalių nepastebimos (**žr. 11 pav.**), jų (atskirų inžinerinės infrastruktūros atšakų) stiprinimo ir/ ar apjungimo poreikis bus vertinamas vėlesnėse teritorijų planavimo dokumento stadijose.

Situacija

Šiuo metu sklypų prieigose naujos statybos objektais aktyviai formuojasi naujos erdvės ir kiti urbanistiniai elementai (**žr. 12 pav.**).

Sklypai yra kvartale, kurį riboja Pilaitės pr., Karaliaučiaus g., J. Bretkūno g., Varnės g.



12 pav. Nagrinėjamos teritorijos Pilaitės šiaurinės dalies gretimų atžvilgiu schema

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

3.1 PLANUOJAMOS TŪRINIS-ERDVINIS UŽSTATYMAS. UŽSTATYMO MORFOTIPAS

Vertinant teritorijos detaliojo plano plėtros galimybes planuojamai teritorijai ir joje planuojamam užstatymui nustatyti, buvo įvertinta gretimybių ir besiribojančių sklypų parengtų (galiojančių) Detaliųjų planų informacija (plėtros galimybės) (žr. priedą Nr. 10).

Numatytais Detaliojo plano sprendiniais siūlomu formuoti užstatymu, būtina (siektina) išlaikyti sklandžią jungtį su gretimais kvartaliniais dariniais, formuoti taisyklingą gatvių perimetrą, tolygiai užpildyti gatvių fragmentus tarp rytinėje dalyje esančio užstatymo ir vakarinėje dalyje esamo migracijos koridoriaus. Pilaitės mikrorajonui būdingi didesnio nei vienas kvartalas (vieningos architektūros) užstatymo masyvai, todėl vertinti maksimaliai panašios (artimos) architektūrinės išraiškos ir nuotaikos išnaudojimo galimybės.

Teritorijai siūloma suformuoti vieną bendrą užstatymo zoną su šiai zonai (atsižvelgiant į jos padėtį prieigų atžvilgiu) nustatomais užstatymo reglamentais, t.y. sudarant galimybes formuoti perimetrinį reguliarųjį (nepilnai uždaru kvartalų) užstatymo tipą ties kraštinėmis, kurios ribojasi su gatvėmis, o nuo gatvės atsitraukusiai (sklypo viduje) teritorijos daliai – kontekste derančio mastelio laisvo planavimo užstatymo tipą (žr. 13 pav.).

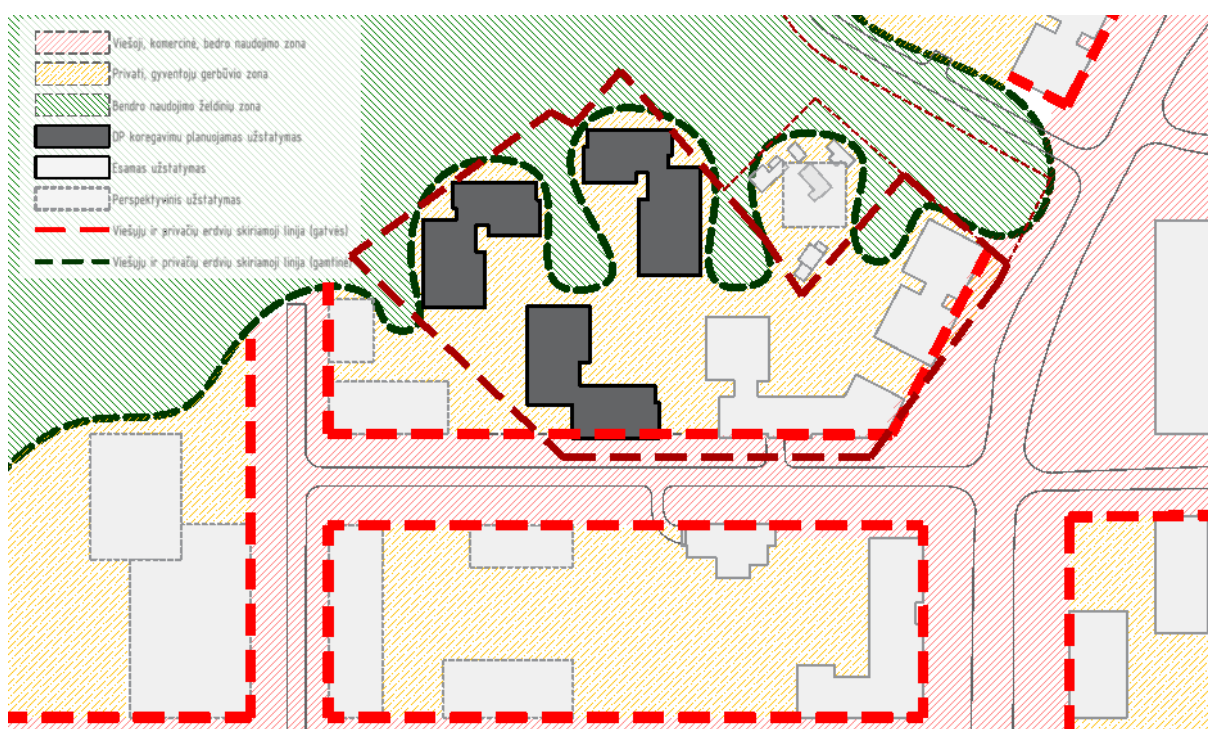


13 pav. Užstatymo tipų santykio schema

Detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje (apjungiamiems sklypams) siūloma ne didinti (keisti į maksimalius galimus, pagal Vilniaus m. BP), o tik praplėsti (apjungiant abu sklypus) nustatytus/ patvirtintus teritorijų planavimo reglamentus, kurie užtikrintų panašių, aplinkai būdingų, užstatymo fragmentų plėtojimą, dominuojančio užstatymo charakterį. Nustatant teritorijai rodiklius, siekiama reaguoti ne tik į gretimoje aplinkoje esantį ir/ ar planuojamą užstatymą, tačiau ir santykį su gamtine aplinka, t.y. migracinį koridorių (žr. priedus Nr. 4, 6).

kryptimis, t.y. atitinkanti gretimose (pietinėje) Pilaitės mikrorajono teritorijose paplitusią, atliepiančią L. Rėzos al. ašiai, formuotiną kvartalinių darinių geometriją.

Pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalų planą, nagrinėjamo kvartalo užstatymo teritorijos padalintos į gana smulkias užstatymo zonas, atskirtas D kategorijos gatvėmis. Šiose gyvenamosios paskirties teritorijose pirmaplanis užstatymas formuoja atskirtį tarp viešųjų gatvių/ komercinės paskirties prieigų bei vidinių privačių, gyventojų poreikiams skirtų, erdvių (**žr. priedą Nr. 7**). Komercinės paskirties teritorijose perimetrinis užstatymas formuoja atskirtį nuo triukšmingesnių gatvių zonų – darbuotojų poilsio, kavinių/ aikščių ar kitokio pobūdžio visuomeninės (rekreacinės) erdvių. Koreguojamo detalaus plano teritorijoje viešųjų (judriųjų) ir privačių (ramesnių) erdvių atskyrimas būtinas (skatintinas) tik iš dviejų detalizuojamos teritorijos kraštinių, nes planuojama teritorija yra urbanistinės struktūros paribyje, sąsajoje su gamtinio karkaso (migracinio koridoriaus) teritorija, todėl vidinės teritorijos erdvės persipina (išsiplečia) su besiribojančia Bendrojo naudojimo atskirųjų želdynų teritorija (**žr. 15 pav.**).



15 pav. Viešųjų ir privačių erdvių schema

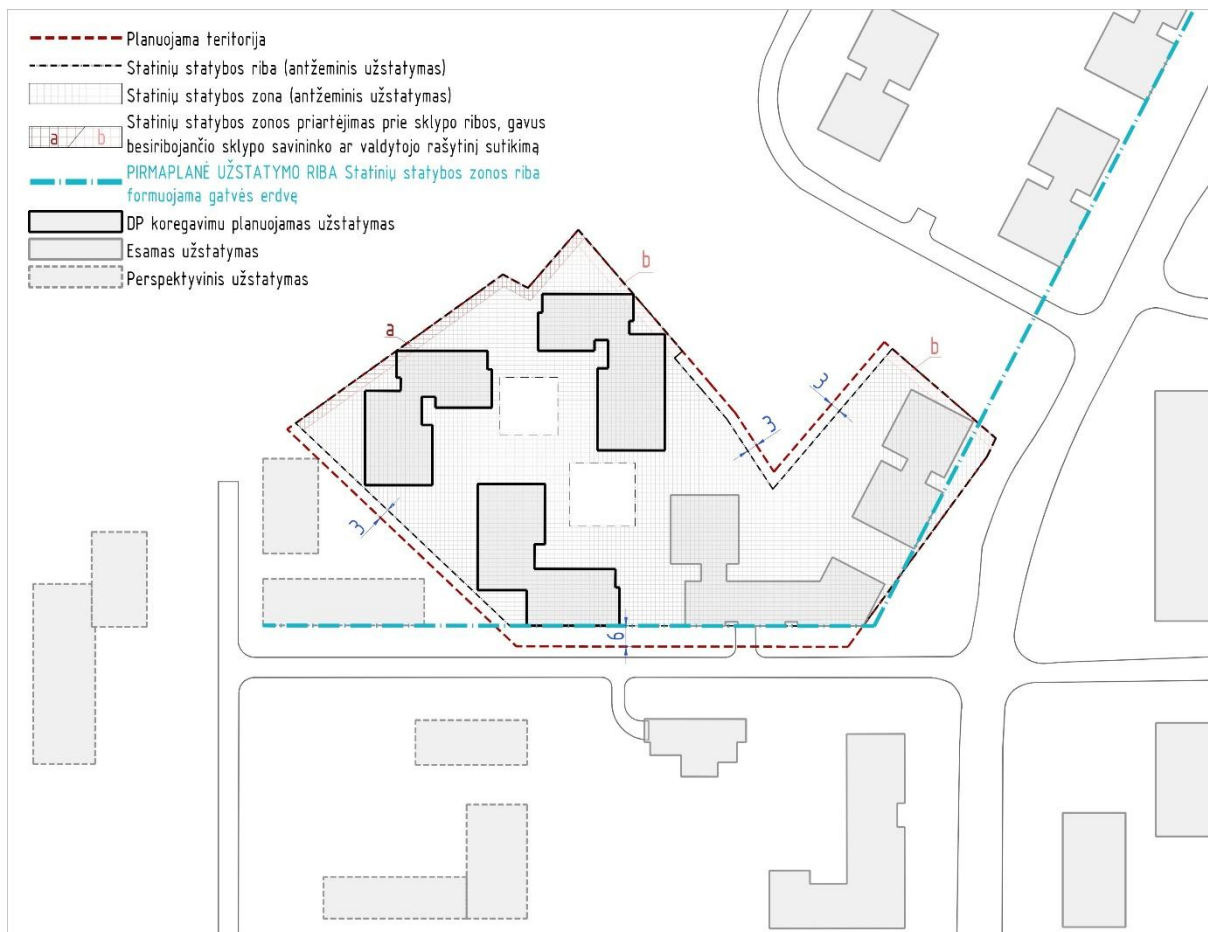
Naujai formuojamas užstatymas savo išdėstymu, aukštingumu, neturi pažeisti trečiųjų šalių interesų, insoliacijos, higienos ir kitų reikalavimų.

3.2 SKLYPO PLANO SPRENDINIŲ APRAŠYMAS. ŽELDINIMAS

Detalusis planas koreguojamas numatomai daugiabučių gyvenamosios paskirties pastatų statybai. Antžeminio užstatymo riba, pagal galiojančius teisės aktus, atitraukiama 3 m atstumu nuo sklypo ribų, išskyrus (**žr. 16 pav.**):

- kraštinę pietinėje pusėje, besiribojančią su L. Rėzos al. – atsitraukimas 6 m, įvertinus statinių statybos zona formuojamą gatvės erdvę;
- šiaurės vakarų kraštinę – priartėjama prie sklypo ribos*, adresu Vištyčio g. 10 (kad Nr. 0101/0167:1985), pavienius fragmentus priartinant prie sklypo ribos;
- šiaurės rytų kraštinę – priartėjama prie sklypo ribos* (kad. Nr. 0101/0167:1908) – pavienius fragmentus priartinant prie sklypo ribos.

* Priartėjant prie skypo ribos(-ų) arčiau nei tai nustatyta teisės aktuose, privaloma gauti besiribojančio skypo ar teritorijos savininko sutikimą. DP su skypo riba sugretinta antžeminių statinių zonos riba nesudaro galimybės užstatymą numatyti arčiau nei tai leidžia/ detalizuoja teisės aktai, jei dėl to nesusitariama su besiribojančio skypo savininku (atitinkamas sprendinys tik sudaro sąlygas ir aplinkybes tartis dėl priartėjimo iki skypo ribos aktualiuose ruožuose).



16 pav. Statinių užstatymo zonos formavimo schema

Pastatai statomi pagal gatvę ar viešąją erdvę formuojančias užstatymo linijas. Statant pastatus tokiu būdu, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra priimtinas, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios skypo ribos. Jei iminėtas santykis mažesnis nei leistinas, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka, įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki skypo ribos.

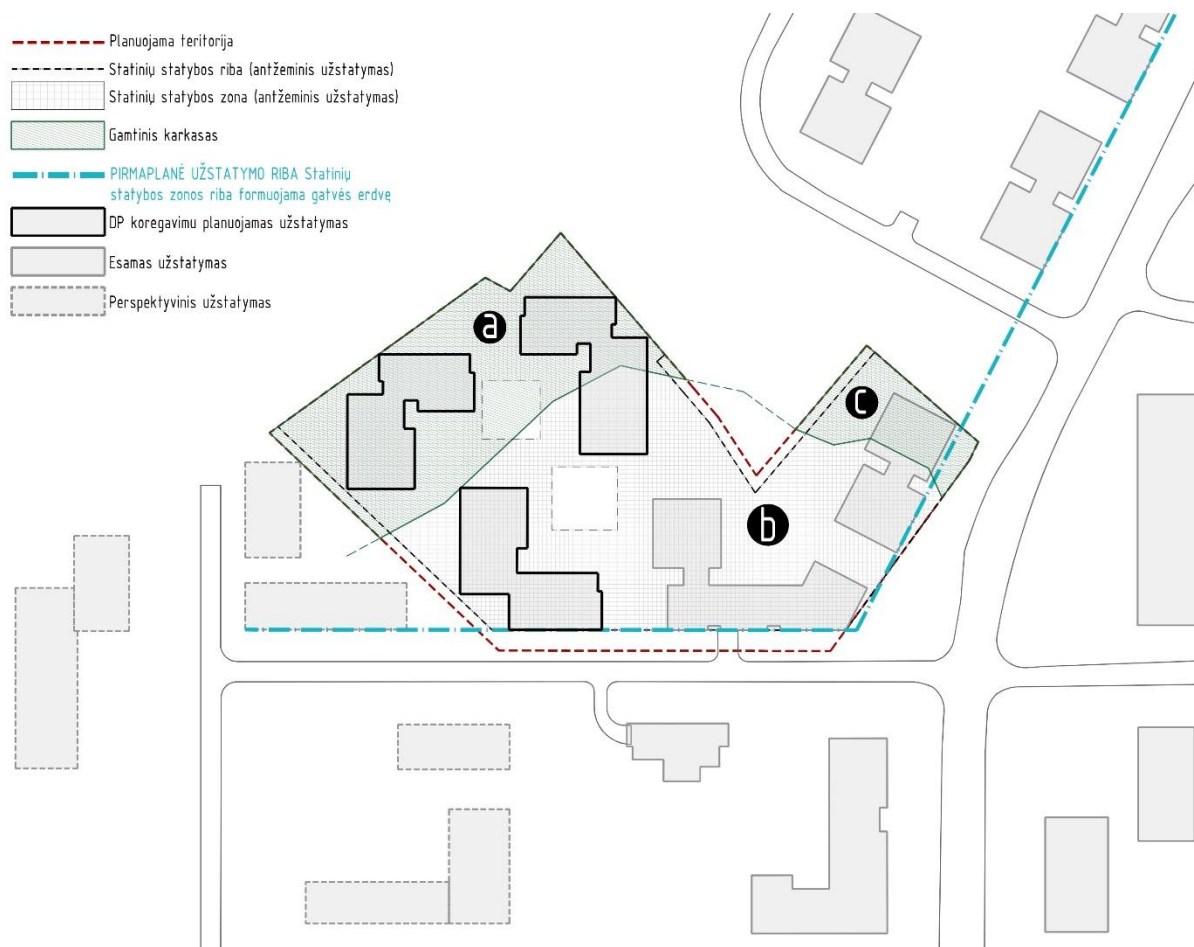
Statinių užstatymo zona iš Karaliaučiaus g. ir L. Rėzos al. pusės formuojama atsižvelgiant į šiuo metu statomų gyvenamųjų namų padėtį (SLD Nr. LSNS-01-250516-00295) bei planuojamoje teritorijoje saugomų medžių vietas (pažymėta pagrindiniame brėžinyje). Tokiu būdu ryškinamos sklandžios/ vientisos Karaliaučiaus g. ir L. Rėzos al. išklotinės (**žr. priedą Nr. 3**), kuriomis siekiama darniai sujungti būsimą užstatymą planuojamoje teritorijoje, o jos sąsaja su aplinka sietina ir su ankstesniais teritorijos vystymo etapais – sklypų Karaliaučiaus g. 25, 27, 29, 31, 33 užstatymu.

Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešosios (gatvių, aikščių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių. Kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais, kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių teritorijų ribas su akcentuojamomis jungtimis, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į jų priežiūrą ir kontrolę.

Transporto patekimas į planuojamą teritoriją numatytas iš L. Rėzos gatvės. Tolimesniuose teritorijos planavimo etapuose (PP ir TDP sprendiniais) sklype turi būti numatytos/ detalizuotos sporto aikštelės su ramaus poilsio zonomis bei vaikų žaidimų aikštelėmis, atitinkančiomis statybos techniniuose reglamentuose keliamus insoliacijos ir higienos reikalavimus.

Atsižvelgiant į natūralios gamtos kontekstą paribyje, t.y. galimybes rekreacines bei poilsio erdves praplėsti už planuojamos teritorijos ribų (atskirajame bendro naudojimo želdyne), taip pat turint tikslą išsaugoti/ užtikrinti natūralios gamtos įvaizdį bei gretimųbių neįtakojantį arba minimaliai įtakojantį teritorijos eksploatavimą, detaliojo plano sprendiniais sudaroma galimybė užstatymo **intensyvumo rodiklį padidinti 10%** (pagal Vilniaus bendrojo plano tekstiniame reglamente Nr. 03 detalizuotas nuostatas), jei tai sąlygotų (paskatintų) automobilių saugojimą numatyti/ įrenginėti tik požeminėje automobilių saugykloje (brangiausiu principu), **taip išsaugant ramią, netranzitinę vidinę kvartalo erdvę ne tik gyventojams, bet ir šalia žaliuoju koridoriumi migruojantiems gyvūnams.**

Detalizuojamos teritorijos dalį dengia gamtinis karkasas (žr. 17 pav.), kurio teritorijų geoekologinis potencialas yra pažeistas. Šios teritorijos dalys atskirai išskirtos specialiu ženklinimu pagrindiniame brėžinyje, aprašytos aiškinamajame rašte. Detalizuojamos teritorijos „a“ ir „c“ zonose (žr. **schemeje**) galimas užstatymo tankumas ribotinas iki $\leq 30\%$, o zonoje, pažymėtoje simboliu „b“ užstatymo tankumas numatytas iki 40%.

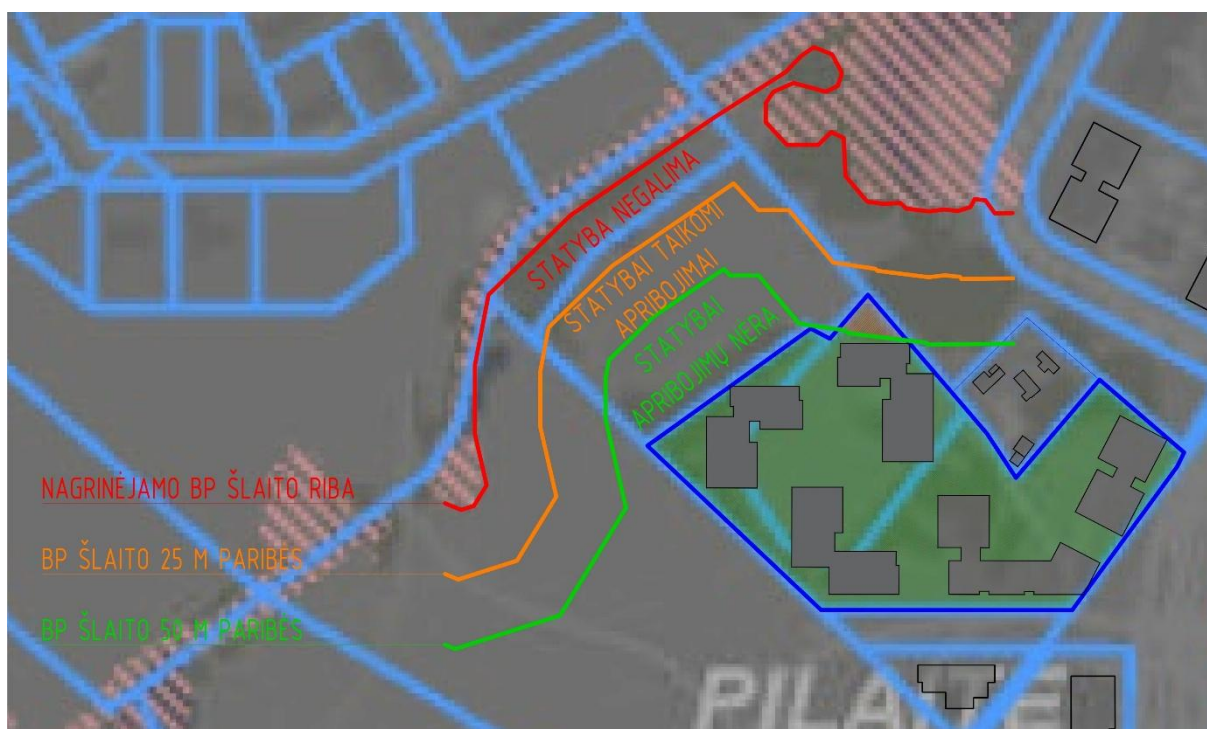


17 pav. Migracinio koridoriaus zonų sklype schema

Vadovaujantis Vilniaus m. teritorijos BP, planuojama teritorija patenka į šlaitų apsaugos zoną. Pagal šio dokumento aiškinamojo rašto 71.4. punktą, naujai statybai šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi apribojimai:

- naujų pastatų statyba tokiuose šlaituose ir jų viršutinių ir apatinių paribių 25 m pločio juostose negalima,
- pastatų aukštis nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos ribojamas 50 m atstumu. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos.

Atlikus šlaitų apsaugos vertinimą (žr. 18 pav.), nustatyta, kad į statybas draudžiamą zoną planuojama teritorija nepatenka, o apribotos statybos ruožas dengia tik labai mažą planuojamų sklypų dalį šiaurinėje dalyje. Koreguojamu teritorijų planavimo dokumentu aukštį ribojančioje dalyje statybos zona nėra nustatyta.

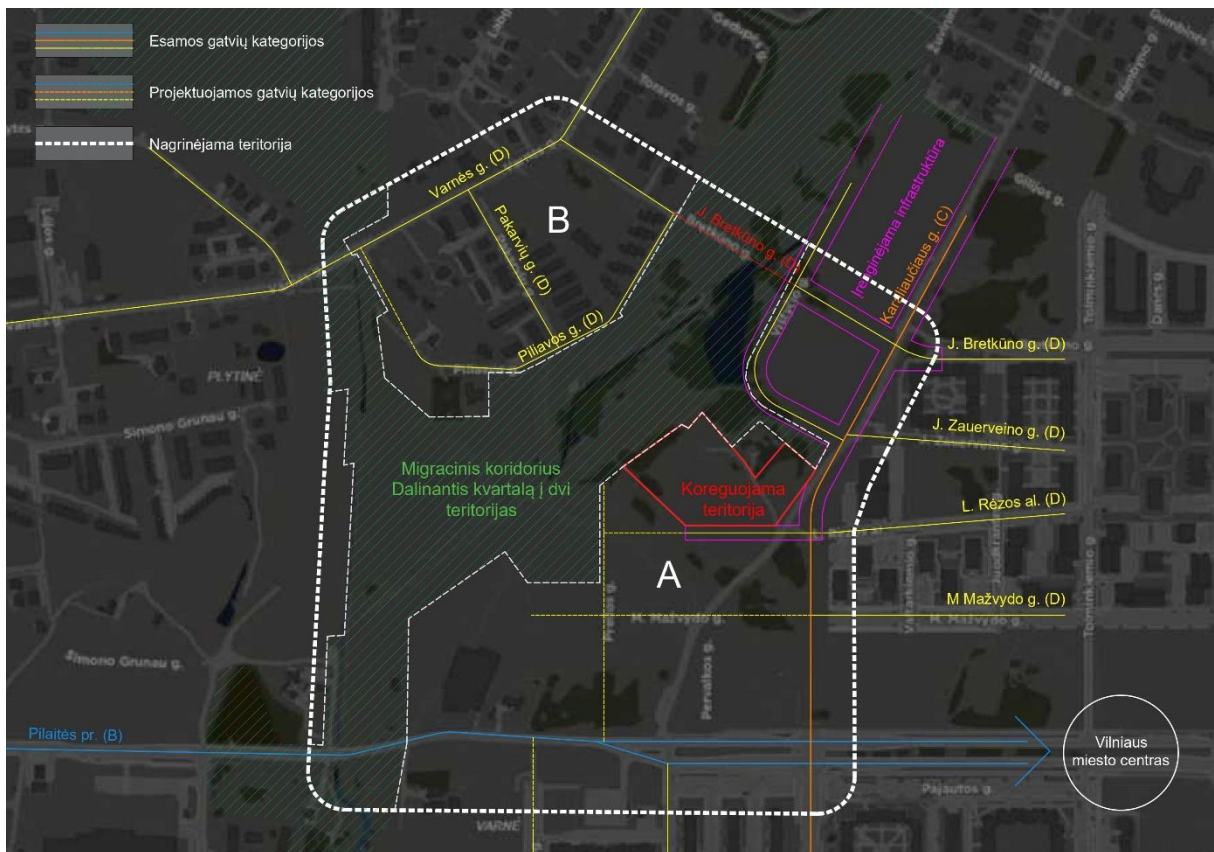


18 pav. Šlaitų apsaugos vertinimo schema

3.3 EISMO ORGANIZAVIMAS, RYŠYS SU SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOMIS

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto Pilitės rajone. Kvartalas ribojasi su B kategorijos Pilitės prospektu, C kategorijos Karaliaučiaus gatve ir D kategorijos Varnės bei J. Bretkūno gatvėmis. Pati teritorija ne tik atribota inžineriniais komunikacijų koridoriais, bet ir skiriama į du mažesnius kvartalus (A, B) per teritorijos vidurį einančiu rajoniniu migracijos koridoriumi (natūraliu barjeru) (žr. 19 pav.). Funkcinių ryšių tarp minėtų atskirtų kvartalo dalių nėra ir nenumatoma (nenustatytas tam poreikis), kadangi tai naikintų/ ardytų (trikdytų) esantį migracijos koridorių. Taip pat, pažymėtina, kad ateityje, koreguojant detalaus plano sprendinius gretimose teritorijose, rekomenduotina atsisakyti ir teritorijų planavimo dokumentuose numatytos automobilių transportui pritaikomos J. Bretkūno gatvės atkarpos, kertančios rajoninį migracijos koridorių arba numatyti/ papildyti šios gatvės ruožo įrengimo sandarą pralaidomis biologinės įvairovės migracijai, tiltinių konstrukcijų gatvės ruožais sklandesnei skirtingų eismo rūšių/ dalyvių funkciniai sąveikai, susikirtimams.

TPD-25-15 – TPD – AR	Lapas	Lapų
	20	34



19 pav. Projektuojamų ir esamų gatvių kategorijos nagrinėjamoje teritorijoje schema

Pažymėtina, kad aktualioje (A) teritorijoje vidinių gatvių tinklas bus skirtas išimtinai tik šiai urbanizuojamai teritorijos daliai. Koreguojama teritorija ribojasi su C kategorijos Karaliaučiaus g. ir D kategorijos L. Rėzos al. Infrastruktūros sprendiniai už sklypo ribų nekoreguojami, DP numatyta (jvažiavimo–išvažiavimo) jungties vieta ties pietine sklypo kraštine, įrengiama pagal ankstesniu teritorijos vystymo etapu išduotą SLD Nr. LSNS-01-250516-00295. Kvartalo jungtis su Vilniaus m. yra arterinėmis mikrorajono jungtimis – Karaliaučiaus gatve ir Pilaiteš prospektu. Šiuo metu teritorijos prieigose naujos statybos objektais aktyviai formuojasi nauji inžineriniai komunikacijų koridoriai (Karaliaučiaus g.). Tai garantuos sklandų (kvartalo vidinių erdvių eksploatavimo režimų nepaveikiantį) aptarnaujančio pobūdžio transporto srautų judėjimą teritorijos prieigose, net šių gatvių iki galo neužbaigiant/ nesužiedinant.

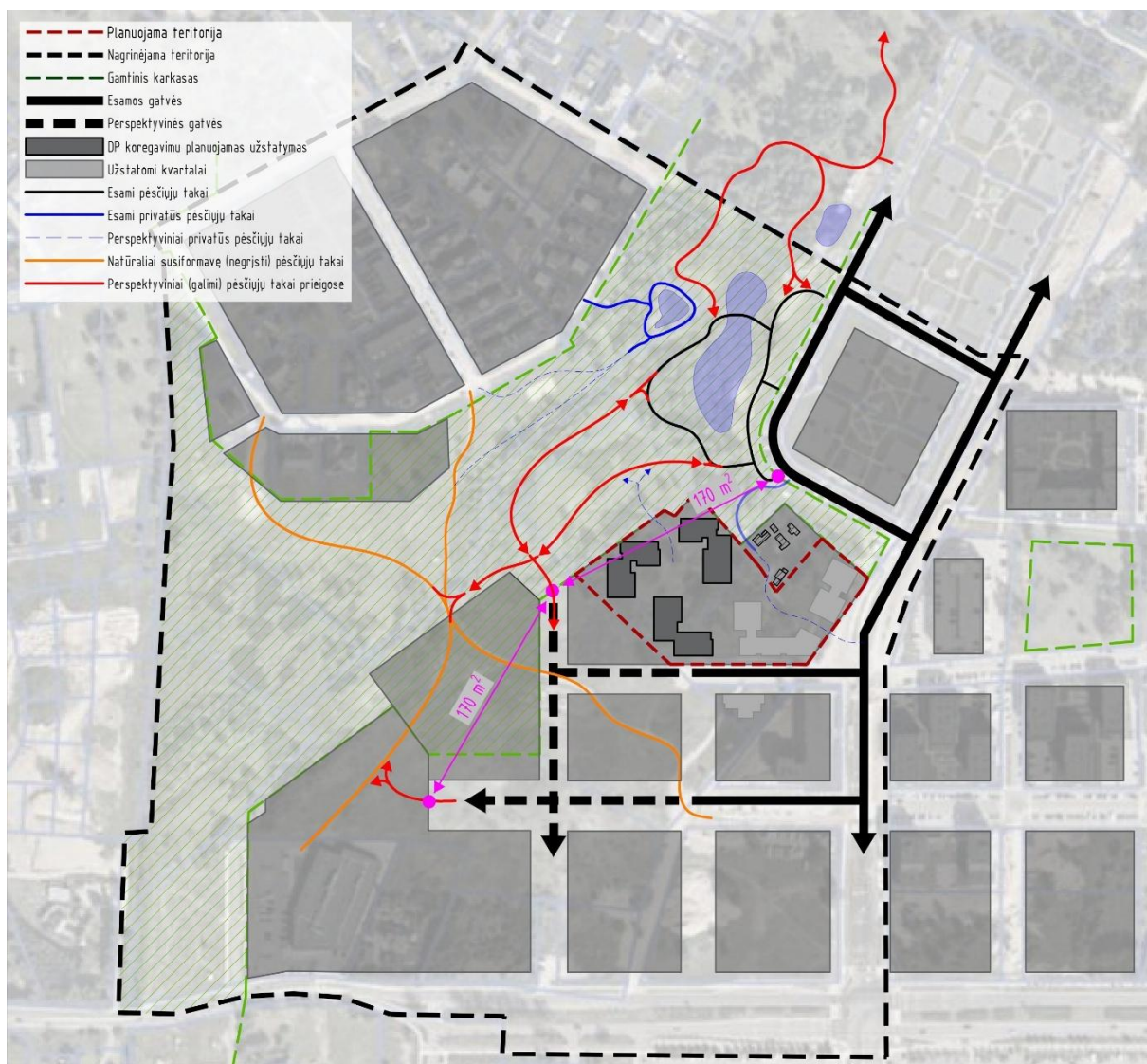
Automobiliai

Ribojant automobilių saugojimo būdus, išsaugoma rami/ netranzitinė (kaimyninių sklypų savininkams aktuali) vidinė kvartalo erdvė. Taip pat, pagal galiojančius teisinius reglamentus, numatoma galimybė 30% privalomų automobilių stovėjimo vietų, įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų. 30% minimalus nustatytas (įvertinus pataisos koeficientą) automobilių saugojimo vietų skaičius gali būti numatytas/ įrengtas gatvių raudonųjų linijų zonose (ne tolimesniu nei 500 metrų atstumu nuo projektuojamų objektų), jei ši (automobilių saugojimo) infrastruktūra, jei bus įrengta/ perduota eksploatavimui iki numatytų planuojamoje teritorijoje pastatyti statinių pripažinimo tinkamais naudoti momento.

Pėstieji

Atsižvelgiant į esamas ir kitais projektais formuojamas pėsčiųjų susisiekimo sąsajas (ju tankį) su žaliosiomis teritorijomis, papildomų servitutinių jungčių per privačią planuojamą teritoriją neplanuojama, kadangi prieigos prie bendro naudojimo atskirojo želdyno (migracijos koridoriaus) užtikrinamos optimaliu atstumu viešuoju gatvių tinklu (žr. 20 pav.). Kitos papildomos jungtys

tarp planuojamos teritorijos ir žaliųjų erdvių kuriamos išskirtinai tik tų sklypų gyventojų poreikiui/ patogumui.



20 pav. Susisiekimo su artimiausiomis priegomis schema

Dviračiai

Pagal Vilniaus m. dviračių takų specialiojo plano sprendinius, gretimus, techniniais projektais suprojektuotus ir įrengiamus aktualijų gatvių atkarpų duomenis, aktualia apimtimi visos nagrinėjamos teritorijos priegose įrengtina dviračių transporto infrastruktūra, turinti tiesioginę sąsają su bendroju Vilniaus miesto dviračių transporto tinklu. Šiuo metu įrengiama Karaliaučiaus g. atkarpa (konkrečiau žr. Projektą, SLD Nr. LSNS-01-230407-00315).

Gretima L. Rėzos al. yra D kategorijos. D kategorijos gatvėse yra 20–30 km/h greitis, o dviračių eismas projektuojamas nužymint dviračių juostas važiuojamojoje gatvės dalyje arba kartu su kitų transporto priemonių eismu. Dviračių judėjimas turi būti vykdomas D kategorijos gatvės bendrame srute.

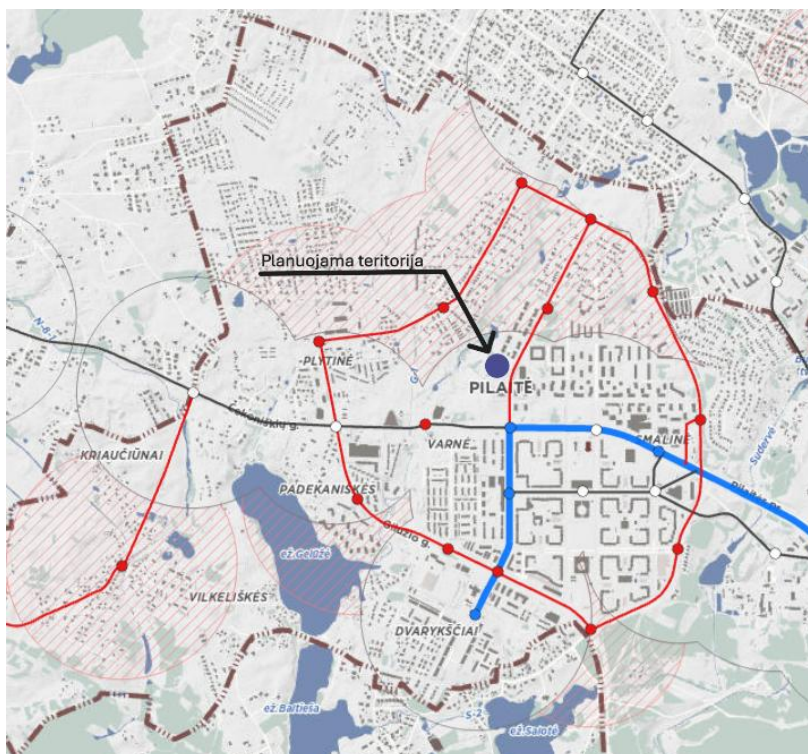
Įrengus šių gatvių aktualias atkarpas, teritorija bus aprūpinta visomis (pėsčiųjų, dviračių, viešojo transporto ir automobilių) susisiekimo komunikacijomis (žr. 21 pav.).



21 pav. Ištrauka iš bendrojo plano „Dviračių takų tinklo schemos“

Viešasis transportas

Remiantis Vilniaus miesto Bendrojo plano duomenimis, Karaliaučiaus g. planuojama nauja viešojo transporto trasa (žr. 22 pav.).



22 pav. Ištrauka iš JUDU viešojo transporto plėtros plano

Servitutai

Teritorijoje yra servitutas, užtikrinantis ne motorizuoto transporto kelią (priėjimą pėstiesiems) iki priegose esančio vienbučių/ dvibučių užstatymo tipo sklypo. Šis servitutas nustatytas išimtinai tik vienbučio/ dvibučio paskirties sklypo savininkų/ naudotojų naudai. Motorizuoto transporto susisiekimui su šiuo sklypu atskiras kelio servitutas numatytas kitu TPD (reg. Nr. 30-900/24) (žr. 23 pav.).



23 pav. ryšių (susisiekimo komunikacijų) su gretimbėmis schema

3.4 REGLAMENTŲ NUSTATYMAS

Formuojamame sklype planuojami nustatyti reglamentai

Atsižvelgiant į TPD aiškinamojo rašto 3.1, 3.2, 3.3 skyriuose detalizuotus sprendinius, planuojamam sklypui nustatomi žemiau konkretizuotų sklypo naudojimo reglamentų visuma:

- Paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- Maksimalus užstatymo tankis – 36%*;

* Pagal Gamtinio karkaso nuostatomis patvirtinto LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ nuostatas, į detalizuojamą sklypą patenka gamtinio karkaso sudedamoji dalis – rajoninis migracijos koridorius, kurio gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas yra pažeistas ir atitinkamose zonose galimas užstatymo tankumas ribotinas iki $\leq 30\%$; kitose zonose – iki $\leq 40\%$. **Detalizuojant teritorijų planavimo nuostatas, užstatymo tankis konkretizuotas išvestiniu dydžiu, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos padėtį (62/38) gamtinio karkaso atžvilgiu. Atitinkamai, sklypui nustatomas užstatymo tankis – 36%.**

- Maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,88**;

** Atsižvelgiant į planuojamai teritorijai galiojantį, Vilniaus m. bendruoju planu nustatytą, 03 tekstinį reglamentą, įvertinus teritorijų planavimo proceso metu nustatytas reikšmingas aplinkybes, UI yra padidinamas 10% apimtimi, jei automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

- Minimalus priklausomybų želdynų dalis nuo teritorijos ploto – $\geq 34\%$ ***;

*** Pagal Priklausomybų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomybų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo

patvirtinimo" reikalavimus, vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedu, gamtinio karkaso teritorijoms priskirtose zonose mažiausias želdynams priskiriamas plotas – $\geq 40\%$; kitose zonose $\geq 30\%$. **Detalizuojant teritorijų planavimo nuostatas, priklausomųjų želdynų plotas konkretizuotas išvestiniu dydžiu, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos padėtį (62/38) gamtinio karkaso atžvilgiu. Atitinkamai, sklypui nustatoma priklausomųjų želdynų ploto dalis – 34%.**

- Leidžiamas pastatų aukštis (metrais nuo žemės paviršiaus) – ≤ 16 m;
- Leidžiamas pastatų aukštis (maksimali aukščio altitudė) – **178,00 m**;
- Maksimalus pastatų aukštų skaičius – **≤ 4 aukštai****.**

**** Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatų, antresoles.

3.5 SPECIALIOSIOS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Aerodromo apsaugos zona E (taikoma tik aerodromams, kurių KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis) – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (2019 m. Birželio 6 d. Nr. XIII-2166) – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Kadangi sklypas patenka zoną „E“, jai nustatomos tokios Specialiosios žemės naudojimo sąlygos karinio aerodromo ir civilinio aerodromo apsaugos zonose: 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis; 6) apsaugos zonose A, B, C, D ir E – tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas, statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis pauščiai ir laukiniai gyvūnai.

Atsižvelgiant į visas išvardintas šitame skyriuje sąlygas, detaliojo plano sprendiniais, pastatų aukštingumas nebus nustatytas aukštesnis už galimą.

3.6 HIGIENINIŲ REIKALAVIMŲ IŠPILDYMAS

Planuojamoje teritorijoje nėra sanitarinių apsaugos zonų. Kaimyniniuose sklypuose nėra pramoninių ir taršiųjų objektų. Detaliojo plano keitimo projektu nenumatyti procesai ar darbinė veikla, kuri turėtų neigiamos įtakos aplinkai. Teritorija yra aprūpinta visais miesto inžineriniais tinklais, t.y.:

- vandentiekio;
- buitinių ir lietaus nuotekų surinkimo;
- elektros energijos tiekimo;
- šilumotiekio;
- elektroniniais ryšiais;

Visa planuojamam užstatymui reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus prijungta prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sistemos. Detaliojo plano koregavimo procese inžinerinių tinklų sprendiniai netikslinami, atitinkamai – nedetalizuojami.

TPD-25-15 – TPD – AR	Lapas	Lapų
	25	34

3.7 AUTOTRANSPORTO SUKELIAMO TRIUKŠMO VERTINIMAS GYVENAMOJOJE TERITORIJOJE

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

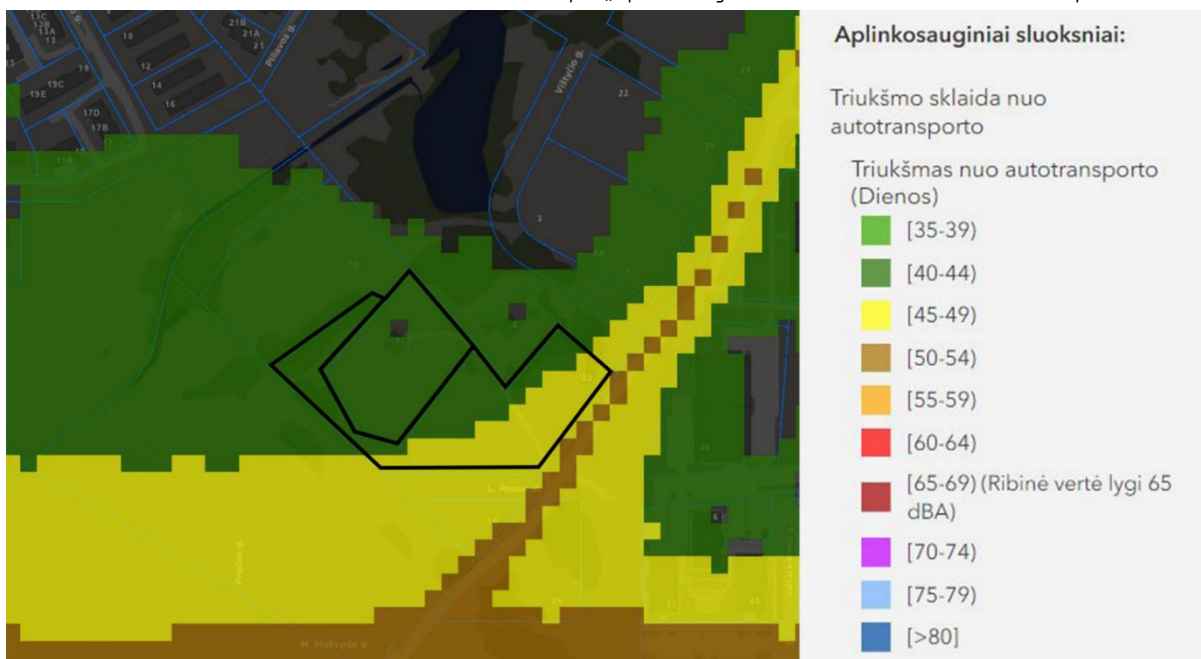
1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	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

* 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_{dienes}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ dienos duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 40–44, 45–49, 50–54 dBa lygio zonas, apskaičiuojamas zonų vidurkis – 47 dBa – toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio ekvivalentinio triukšmo lygio bei maksimalus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.

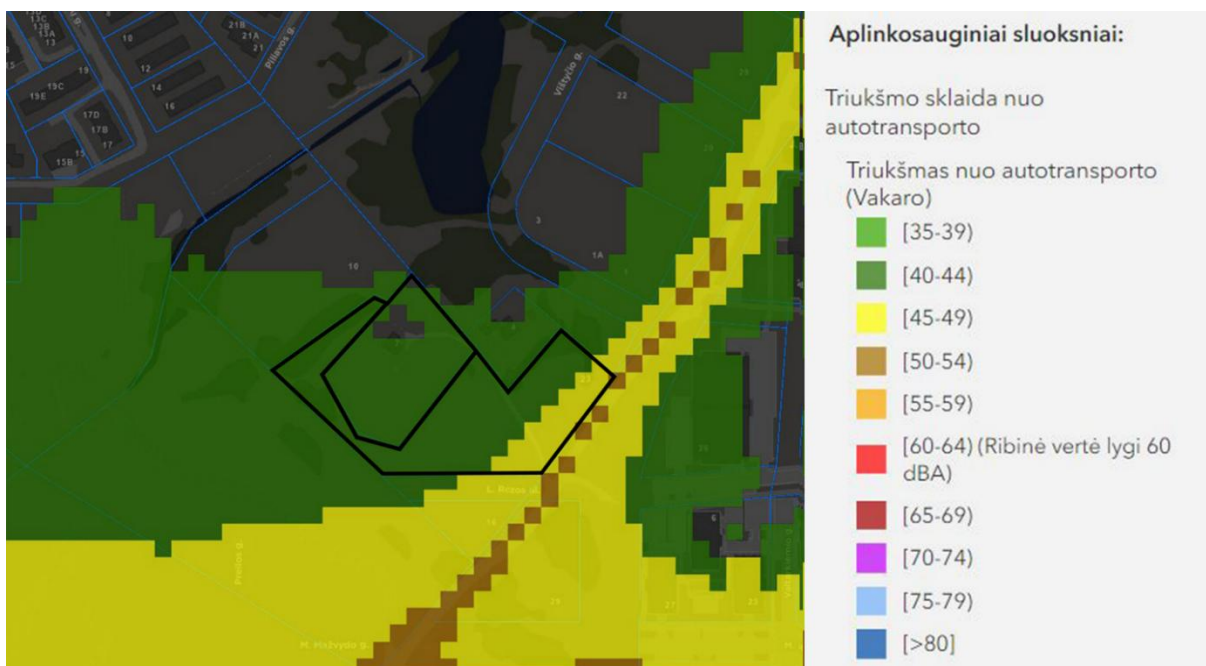
Ištrauka iš vilnius.lt žemėlapiu „Aplinkosauga“ – triukšmo sklaida nuo autotransporto (dienos):



Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ vakaro duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 40–44, 45–49, 50–54, dBa

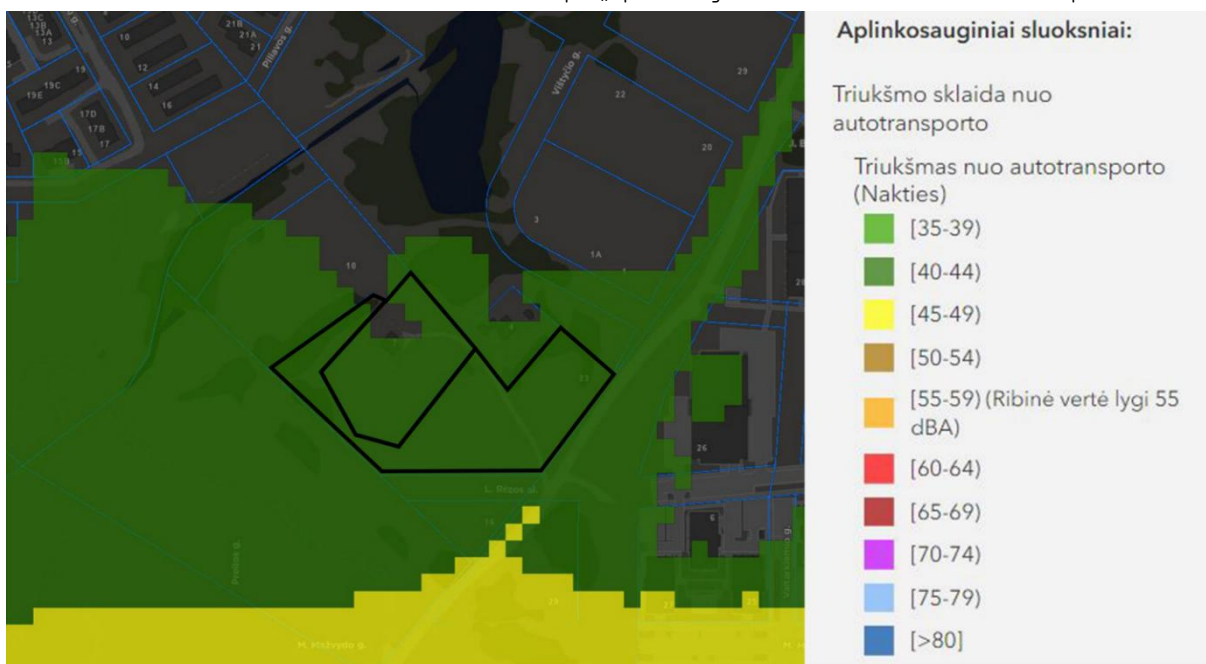
lygio zonas. Apskaičiuojamas zonų vidurkis – 47 dbA, toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei maksimalaus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.

ištrauka iš vilnius.lt žemėlapio „Aplinkosauga“ – triukšmo sklaida nuo autotransporto (vakaro):



Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ nakties duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 40-44 dbA lygio zonas. Apskaičiuojamas zonų vidurkis – 42 dbA, toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei maksimalaus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.

ištrauka iš vilnius.lt žemėlapio „Aplinkosauga“ – triukšmo sklaida nuo autotransporto (nakties):



Atliktos aplinkos triukšmo analizės duomenimis, planuojamoje teritorijoje maksimalus triukšmo lygis yra neviršijamas nei vienu paros metu. Planuojama veikla turės minimalią įtaką esamo

transporto srauto padidėjimui, tačiau į teritoriją padidėjęs atvykstantis/ išvykstantis transportas didžiulės neigiamos įtakos planuojamai teritorijai ir jos aplinkai neturės, kadangi padidėjusio automobilių srautų kiekio sukeliama triukšmo tarša bus slopinama, įrengiama Karaliaučiaus gatvės infrastruktūra (triukšmas mažinamas sodinamais gatvės želdiniais bei pagerinta gatvės danga).

Šitame punkte vertinama tik nuo autotransporto sukeliama triukšmo tarša. Pagal (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>) kitų triukšmo šaltinių (geležinkelio, pramonės, oro uosto) planuojamos teritorijos gretimybėse nėra.

3.8 GALIMO POVEIKIO KVAPŲ SUSIDARYMUI VERTINIMAS

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

3.9 NATŪRALAUS APŠVIETIMO REIKALAVIMŲ PAGRINDAS

Užstatymo zonos ir aukštingumas planuojamoje teritorijoje komponuojami taip, kad nedarytų įtakos insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sąlygoms greta planuojamos teritorijos planuojamiems pastatams, turi būti išlaikomi normatyviniai atstumai nuo sklypo ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams, rengiant PP/ TDP, privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas. Natūralaus apšvietimo parametrų išpildymas numatytas įvertinus insoliacijos sprendinius.

3.10 ORO TARŠOS RODIKLIŲ VERTINIMAS

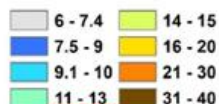
Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiais (“2020 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniaus miesto aplinkos ore” ir „Kiti oro užterštumo sklaidos žemėlapiai“). Žemiau pateikiamos ištraukos iš oro taršos žemėlapių su pažymėta planuojama teritorija:

TPD-25-15 – TPD – AR	Lapas	Lapų
	28	34



Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija (µg/m³) aplinkos ore Vilniuje 2020 m.

Ribinė vertė 40 µg/m³



- Taškiniai oro taršos šaltiniai
- Oro kokybės tyrimų stotys
- Linijiniai oro taršos šaltiniai
- Miesto riba
- ▨ Plotiniai oro taršos šaltiniai
- Vandens telkiniai

Planuojama teritorija



Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m³) aplinkos ore Vilniuje 2020 m.

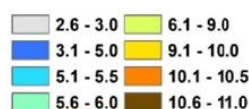


- Taškiniai oro taršos šaltiniai
- Oro kokybės tyrimų stotys
- Linijiniai oro taršos šaltiniai
- Miesto riba
- ▨ Plotiniai oro taršos šaltiniai
- Vandens telkiniai

Planuojama teritorija



Vidutinė metinė sieros dioksido (SO₂) koncentracija (µg/m³) aplinkos ore Vilniuje 2020 m.



- Taškiniai oro taršos šaltiniai
- Oro kokybės tyrimų stotys
- Linijiniai oro taršos šaltiniai
- Miesto riba
- ▨ Plotiniai oro taršos šaltiniai
- Vandens telkiniai

Planuojama teritorija



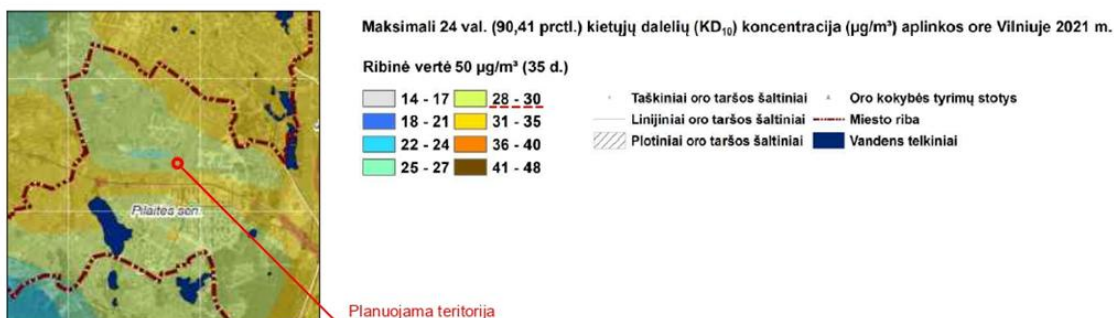
Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD₁₀) koncentracija (µg/m³) aplinkos ore Vilniuje 2020 m.

Ribinė vertė 40 µg/m³



- Taškiniai oro taršos šaltiniai
- Oro kokybės tyrimų stotys
- Linijiniai oro taršos šaltiniai
- Miesto riba
- ▨ Plotiniai oro taršos šaltiniai
- Vandens telkiniai

Planuojama teritorija



Pagal 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintas "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normas", planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje gretimybėje anglies monoksido, kietųjų dalelių KD10, azoto dioksido ir sieros dioksido metinės koncentracijos nesiekia ribinių verčių. Į planuojamą teritoriją atvykstančio/ išvykstančio transporto keliami aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė, lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos orui neturės. Taigi, oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir perspektyvoje, neviršys ribinių verčių.

3.11 ELEKTROMAGNETINIO LAUKO INTENSYVUMO PARAMETRŲ VERTINIMAS

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės nei tai leidžia teisės aktai.

Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radio dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), μT	Energijos srauto tankis (S), W/m^2
1	2	3	4	5
10 kHz–150 kHz	87	5	6,25	-
0,15 MHz–1 MHz	87	0,73/f	0,92/f	-
1 MHz–10 MHz	$87/f^{0,5}$	0,73/f	0,92/f	-
10 MHz–400 MHz	28	0,073	0,092	2
400 MHz–2000 MHz	$1,375f^{0,5}$	$0,0037f^{0,5}$	$0,0046f^{0,5}$	f/200
2 GHz–300 GHz	61	0,16	0,20	10

1 pastaba. f – dažnis, MHz (megahercais).
 2 pastaba. 100 kHz–10 GHz radijo dažnių juostoje S, E², H² ir B² vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį 6 minučių laikotarpį.
 3 pastaba. Esant aukštesniam nei 10 GHz dažniui S vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį $68 \frac{1}{\sqrt{1.05}}$ minučių laikotarpį, f išreikštas GHz (gigahercais).
 4 pastaba. Impulsinių moduluotų elektromagnetinių laukų didžiausios akimirkinės vertės, kai radijo dažniai viršija 10 MHz, nustatomos taip, kad vieno impulso pločio vidutinis energijos srauto tankis neviršytų energijos srauto tankio verčių daugiau nei 1000 kartų.
 5 pastaba. Į radijo dažnių juostą, nurodytą lentelės 1 skilties kiekvienoje eilutėje, viršutinė radijo dažnių juostos riba yra įskaitytina, o apatinė – ne.

Pagal radiotechninių objektų registrą (<https://npsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/suderinti-radiotechnines-dalies-projektai>) šalia teritorijos radiotechninių objektų nėra.

Artimiausi radiotechniniai objektai yra šie:

2925	Vilnius	UAB TELE2	B51 1-Pilaitė3	54.709932, 25.187331	Vilnius, Priglauso g. 1	1138 W	2018-02-27	(10-11 14.3.6 E)BSV-5913
2909	Vilnius	UAB TELE2	0299Pilaitė	54.707002, 25.1764717	Vydino g. 27, Vilnius	1334 W	2018-11-21	(10-11 14.3.6 E)BSV-21757
817	Vilnius	AB Lietuvos radijo ir televizijos centras	VLN_32	54.709494 25.18184	Pedakamikių, Pilaitės sen. Vilnius	771 W	2016-10-04	BSV10-6733 (16.9.8. 10.11)
651	Vilnius	UAB "TELE2"	D42 1-Jankaus_Pilaitė	54.712381, 25.184127	M. Jankaus g. 10, Vilnius, Vilnius m. sav.	924 W	2014-08-25	BSV10-5214(16.9.8. 10.11)
345	Vilnius	UAB TELE2	D42 1-Jankaus_Pilaitė	54.712358, 25.184139	Jankaus g. 10, Vilnius	924W	2014-04-27	BSV10-903(16.9.8. 10.11)

Pagal pateiktas radijo dažnių juostų vertes, šie radiotechniniai objektai neviršija lentelėje nurodytų elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų.

3.12 BUITINIŲ ATLIEKŲ TVARKYMO SPRENDINIAI

Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“ ir „Minimaliais komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais“. Pagal reikalavimus, aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato varstomų langų ir (ar) durų.

Aikštelė yra numatoma greta sklypo ribos prie Karaliaučiaus g. atitinkamu atstumu nuo galimų pastatų varstomų langų.

3.13 PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Šiuo metu teritorija nėra aprūpinta vandentiekio tinklais, tad konkretūs atstumų nuo priešgaisrinių hydrantų iki pastatų, taip pat atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninį projektą. Rengiant PP/ TDP, turi būti užtikrintas laikančių konstrukcijų tam tikrą laiką apkrovų išlaikymas, ribojamas ugnies ir dūmų plitimas statinyje ir į gretimus pastatus šiais būdais:

- gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus;
- gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Šalia detaliuoju planu koreguojamo sklypo yra ar bus įrengti visi reikalingi tinkami motorizuoto transporto privažiavimai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Priklausomai nuo projektuojamo pastato aukščio, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, bus numatytas gaisrinių automobilių privažiavimo būdas:

- kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele;
- keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15m., turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobiliais kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus; Automobilių kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15m., atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilių kopėčių ir (arba) automobilių keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštele, atstumai iki pastato turi būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilių kopėčių ir (arba) automobilių keltuvų technines galimybes.

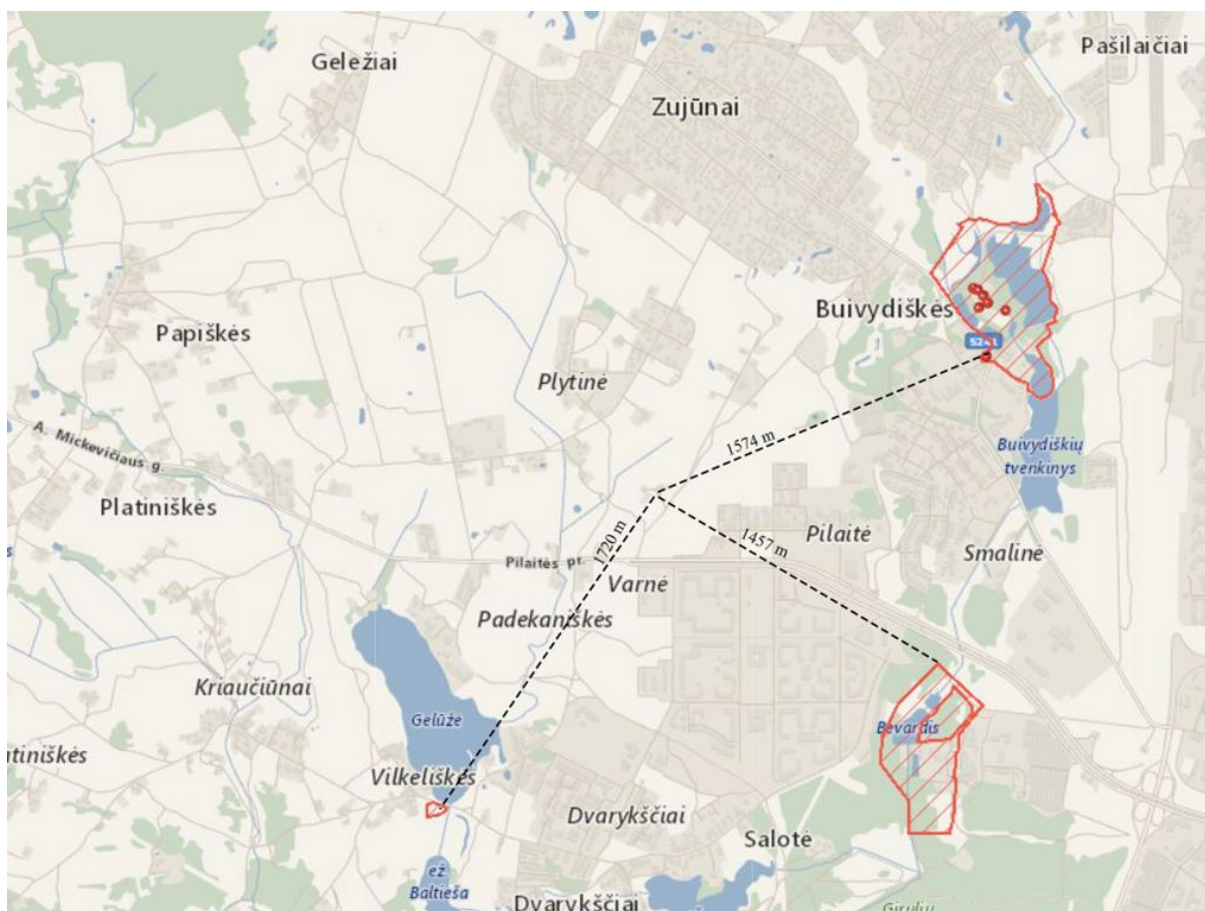
Gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei aikštelės numatytos visada laisvos. Tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ar aptvarai, naudojamas specialus žymėjimas.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, 1-oji komanda (Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, LT–04310, Vilnius).

TPD-25-15 – TPD – AR	Lapas	Lapų
	32	34

3.14 PAVELDOSAUGOS DALIS

Remiantis kultūros vertybių registro interaktyviu žemėlapiu (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>), planuojamoje teritorijoje ir gretimybėje nėra kultūros paveldo objektų, artimiausioje teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų ir neišliko saugomų istorinių reliktų. Artimiausi nekilnojamo kultūros paveldo objektai yra: Buivydiškių dvaro sodyba (nutolusi 1,6 km į pietus) ir Pilaitės dvaro sodyba (nutolusi 1,5 km į pietvakarius), Vilkeliškių piliakalnis (nutolęs 1,7 km) (žr. 22 pav.). Šie objektai neturi vizualinių ryšių su planuojama teritorija.



22 pav. Kultūros vertybių registro žemėlapio iškarpa

3.15 KLIMATO KAITOS PADARINIŲ MAŽINIMAS

Detalioju planu numatomas požeminis užstatymas, kuris skiriamas automobilių stovėjimo vietų įrengimui. Požeminės dalies stogas bus gausiai želdinamas, pritaikomas būsimų daugiabučių gyventojų rekreaciniams poreikiams. Sklypo teritorijoje (tarp gyvenamojo užstatymo) nerekomenduojamos antžeminės automobilių stovėjimo vietos ar kiti dideli objektai, kurie įprastai miestuose kaupia saulės radiaciją, akumuliuoja šilumą ir kaitina aplinką. Antžeminių automobilių vietų nebuvimas leis mažinti žmogaus veiklos sukurtą šilumą – skleidžiamą automobilių variklių poveikį aplinkai. Tuo pačiu, želdinama sklypo teritorija sukuria sąlygas apsaugoti nuo didelių drėgmės ir temperatūros svyravimų. Naujose žaliosiose zonose temperatūrinis ir drėgninis režimas palankesnis žmogaus organizmo funkcionavimui. Augalai taip pat absorbuoja anglies dvideginį, sumažina kietųjų dalelių koncentraciją.

Detaliojo plano apimtyje planuojamas gyvenamasis užstatymas, kurių, energinio naudingumo klasė, pagal LR galiojančius teisės aktus, turi būti ne žemesnė kaip A++. Tokia energetinio naudingumo klasė leidžia užtikrinti mažesnius šilumos nuostolius, geresnę busimo užstatymo sandarumą. Savo ruožtu aukštesni sandarumo ir mažesni šilumos nuostolių rodikliai sąlygoje mažesnius energijos poreikius pastatų šildymui ir eksploatavimui.

Planuojama detalaus plano teritorija yra išsidėsčiusi netoli viešojo transporto koridoriaus – Pilaitės pr., viešojo transporto judėjimas planuojamas ir greta įrengiamoje Karaliaučiaus g. Abi transporto jungtys pritaikytos dviračių eismui – turi dviračių takus. Tokiu būdu planuojama teritorija yra lengviau pasiekama viešuoju transportu ar dviračiu, kas irgi lemia mažesnį individualių transporto priemonių, kurios yra vienos pagrindinių anglies dvideginio šaltinių, naudojimą. Viešojo transporto, pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūros gyvybingumo užtikrinimas yra viena iš rekomendacijų, sudarant klimato kaitos švelninimo ir prisitaikymo prie klimato kaitos planus, pagal 2017 m. Lietuvos savivaldybių asociacijos parengtą „Klimato kaitos švelninimo ir prisitaikymo prie klimato kaitos gaires savivaldybėms“ dokumentą.

PP/ TDP projekto stadijose nagrinėti galimybes panaudoti alternatyvias, klimato kaitos padariniams mažinti priskirtas pastatų inžinerines sistemas bei technologijas.

4. INŽINERINIAI TINKLAI

Bendra situacija – sklype nėra atvesta jokių inžinerinių tinklų (šiuo metu inžineriniai tinklai įrengiami Karaliaučiaus gatvės ir L. Rėzos alėjos teritorijoje). Sklypo aprūpinimas visais reikalingais tinklais bus detalizuotas rengiant techninį darbo projektą.

Detaliojo plano koregavimo metu inžinerinių tinklų sprendiniai išlieka nekeičiami. Visi suprojektuoti įvadai išlieka galiojančio detaliojo plano tekstinius sprendinius (**žr. priedą Nr. 6**), t. y. netikslinami, atitinkamai detaliau neaprašinėjami.

PV. arch. Donatas Černeckis

