

TERITORIJOS PRIE RYGOS IR JUSTINIŠKIŲ GATVIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS APIE 4,53 HA TERITORIJOJE PRIE JUSTINIŠKIŲ GATVĖS

Projekto Nr. TPDRIS	K-VT-13-24-631
Teritorijų planavimo lygmuo	VIETOVĖS
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	KOMPLEKSINIS
Planavimo organizatorius	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Planavimo iniciatorius	UAB SNG SOLAR UAB „Saulės“ darželis
Projekto rengėjas	MB „ARCHUS“ Laisvės pr. 60-1107, Vilnius +370 615 28588 info@archus.lt
Projekto vadovas	ANDRIUS BAKANOVAS Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. A 1461
Projekto parengimo metai	2024 -2025

TURINYS

TURINYS	1
ĮVADAS.....	2
BENDRIEJI DUOMENYS.....	2
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO PAGRINDAS	2
PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI	3
ESAMA BŪKLĖ.....	5
NAGRINĖJAMA TERITORJA.....	5
PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMA BŪKLĖ.....	21
DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI	27
DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA	27
PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI	28
SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI	33
STRATEGINIO PASEKMIŲ APLINKAI VERTINIMO (SPAV) ATRANKA	36
APLINKOS APSAUGA	36
SVEIKATOS APSAUGA.....	41
AERODROMO APSAUGOS ZONOS.....	43
NACIONALINIO SAUGUMO REIKALAVIMAI	44
GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI	44
INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	45
PARENGTO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS	48
PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI	48
ATITIKIMAS DVIRAČIŲ TAKŲ SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJOMS	51
ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJAI	51
ATITIKIMAS ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIAJAM PLANUI IR VILNIAUS MIESTO ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIOJO PLANO ATNAUJINIMO KONCEPCIJAI.....	51

ĮVADAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės.

Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas: žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0029:0345, Nr. 0101/0029:0346) bei gretima laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai.

Planuojamos teritorijos plotas: apie 4,53 ha.

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: Šešuolių, Justiniškių, Rygos gatvėmis bei Laisvės prospektu apribotas kvartalas, į kurį patenka planuojama teritorija.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr.327 "Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano tikslinimui ir teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" patvirtintas Teritorijos prie Justiniškių ir Rygos gatvių detalusis planas (TPD rengimo proceso Nr.T00055380).

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

Planavimo iniciatorius: UAB „Saulės“ darželis, į.k. 306655745; UAB „SNG Solar“, į.k. 302857016.

Detaliojo plano rengėjas: MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el. p.: andrius@archus.lt.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO PAGRINDAS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2024 m. liepos 5 d. įsakymas Nr.30-1784/24 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinius apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės inicijavimo sutarties pagrindu“.

2024 m. liepos 5 d. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.30-1784/24.

2024 m. liepos 18 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. Nr. A615-64/24.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" - Nr. REG22201633
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos - Nr. REG22517508
- Aplinkos apsaugos agentūra - Nr. REG22273820
- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra - Nr. REG22187397
- AB "Energijos skirstymo operatorius" - Nr. REG22148326
- Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" - Nr. REG22191515
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos - Nr. REG22460610
- Vilniaus miesto savivaldybės administracija - Nr. REG21700328
- AB Vilniaus šilumos tinklai - Nr. REG22256267
- Lietuvos kariuomenė - Nr. REG30200610

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: esant poreikiui keisti sklypų ribas bei plotus, laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti sklypą (-us) vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius, planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai:

- įvertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.
- Vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinį galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūlomus sprendinius planuojamoje teritorijoje. Pateikti urbanistinės struktūros schemą nagrinėjamai teritorijai. Į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį;
- detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;
- atlikti šlaitų analizę bei kitus tyrimus ir vertinimus pagrindžiančius detaliojo plano sprendinius;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą. Siūlomas formuoti kvartalų dydis 50x50 m. Siūlomas perimetrinis užstatymas;
- suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus, formuoti miestietiškas gatvių išsklotines vadovaujantis perimetrinio užstatymo principais;
- numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui;
- išsaugoti kraštovaizdžio savitumą vertinant Lūžių parką;
- esant poreikiui numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, numatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų ir kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus;
- įvertinus esamą būklę ir parengus detaliojo plano sprendinius, sprendinių konkretizavimo stadijoje vyriausiajam architektui įvertinus poreikį, pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų maketą, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti;
- vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus;
- nustatyti papildomą reglamentą galimas pastatų paskirtis - neplanuoti taršą sukeliančios ūkinės veiklos, neigiamą poveikį aplinkai sukeliančios ūkinės veiklos statinių ir (ar) pastatų (autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus ir kt.)

Papildomi reglamentai:

- servitutų zonos;
- pastatų aukštų skaičius;
- požeminio užstatymo zona;
- teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai;
- numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas;

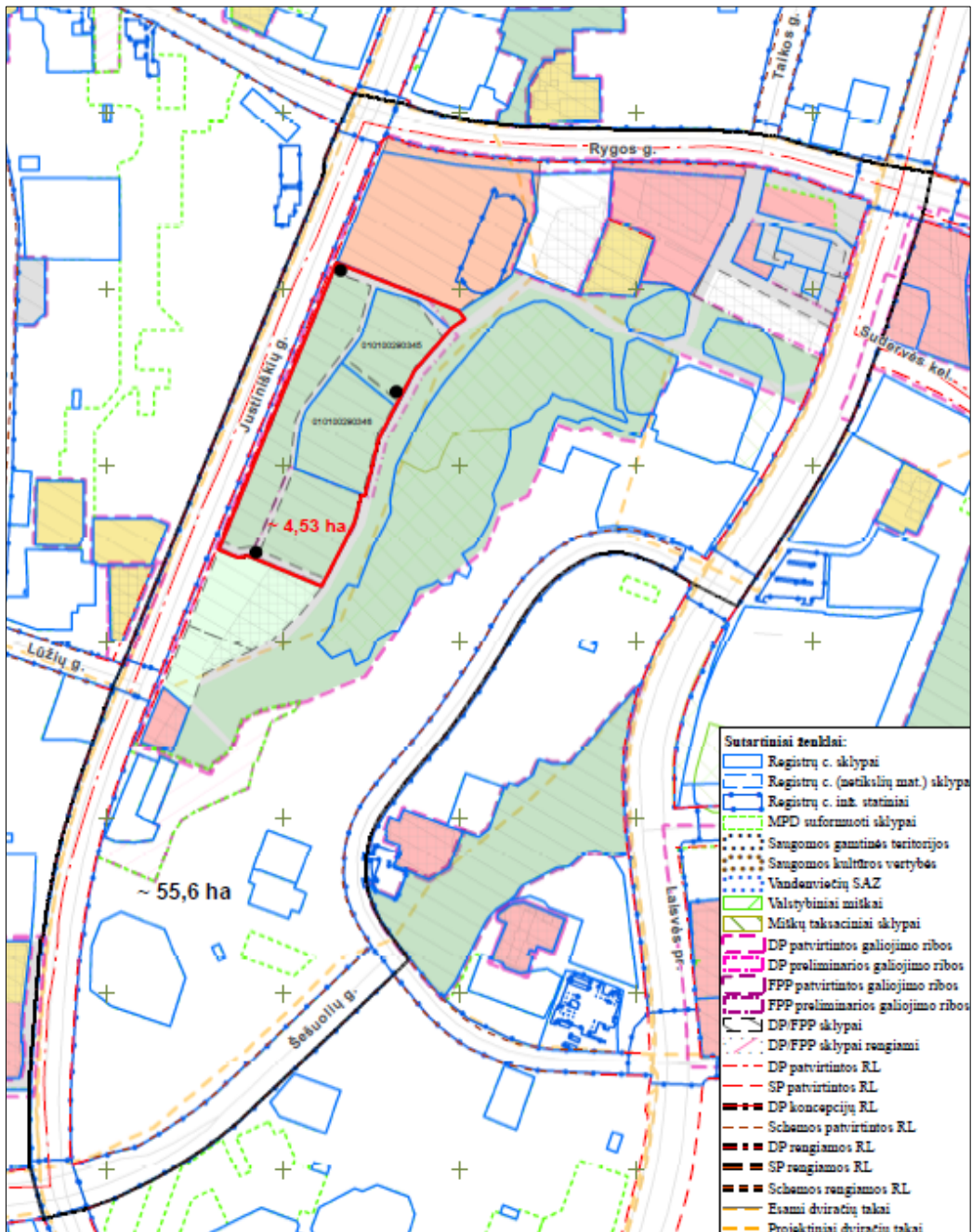
-
- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas;
 - siūlomas pastatų išdėstymas, viešųjų erdvių išdėstymas;
 - priklausomųjų želdynų išdėstymas;
 - kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių gamtinių elementų, saugotinų želdinių ir (ar) jų grupių išdėstymas;
 - planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir (ar) numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas.

ESAMA BŪKLĖ

NAGRINĖJAMA TERITORJA

GEOGRAFINĖ VIETA

Analizuojama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje, Viršuliškių seniūnijoje. Teritorija apribota Justiniškių gatve šiaurėje, Rygos gatve rytuose, Laisvės prospektu pietuose bei Viršuliškių ir Šešuolių gatvėmis vakaruose. Bendras nagrinėjamos teritorijos plotas sudaro apie 55,6 ha. Planuojama teritorija, kurioje numatoma detaliojo plano korekcija, užima apie 4,53 ha plotą šiaurės vakarinėje analizuojamos teritorijos dalyje.



Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribos

TERITORIJOS ISTORINĖ RAIDA

Nagrinėjama teritorija tarp Justiniškių ir Viršuliškių mikrorajonų atspindi Vilniaus miesto plėtros procesus, vykusius XX a. antroje pusėje ir XXI a. pradžioje.



Esamos būklės ir 19 a. pab. žemėlapių sulyginimas

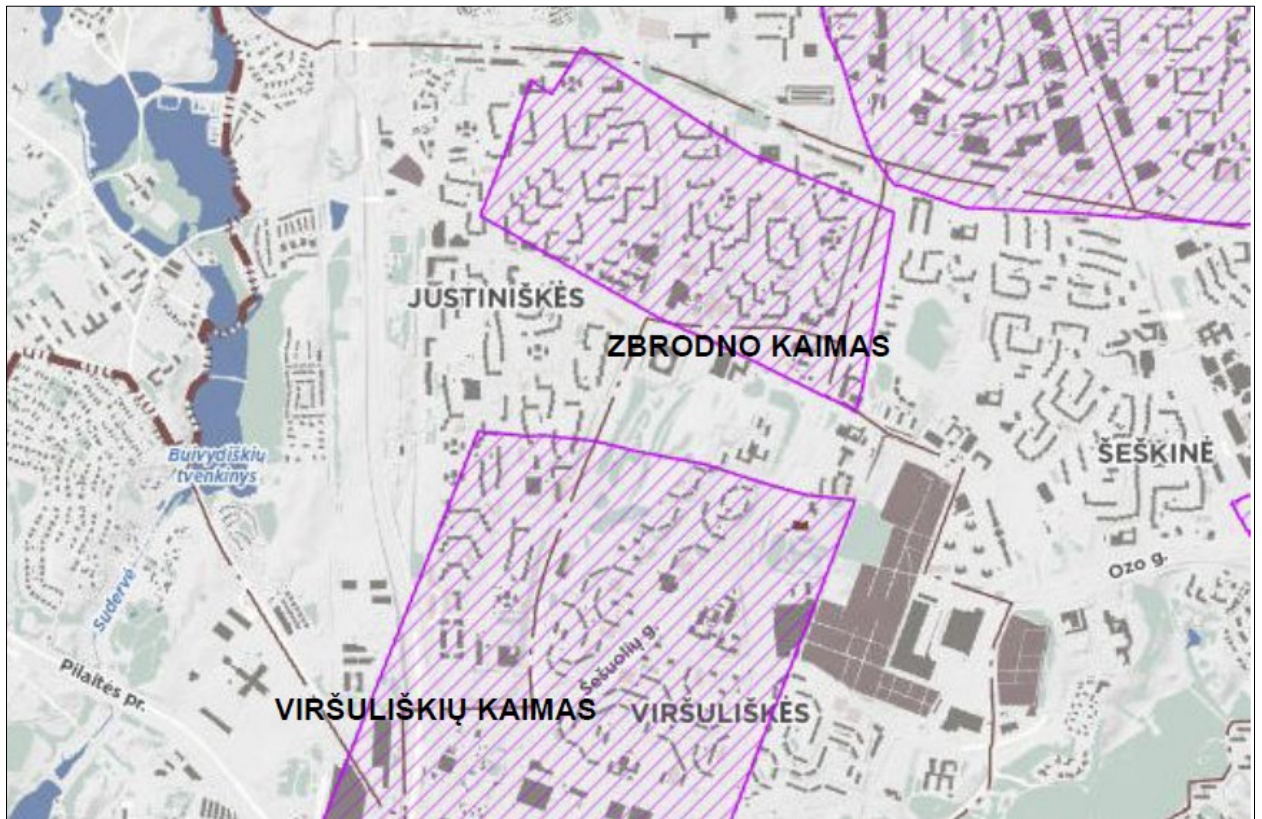
XIX a. - XX a. pradžia

Analizuojama teritorija istoriškai priklausė dviem kaimams - Zbrodno (dab. Justiniškių mikrorajono dalis) ir Viršuliškių. Abi gyvenvietės minimos nuo XIX a. pradžios kaip Vilniaus priemiesčio kaimai.

Zbrodno kaimas (lenk. Zbrodno) buvo įsikūręs dabartinių Justiniškių pietinėje dalyje. XIX a. dokumentuose minimas kaip nedidelė gyvenvietė su keliais ūkininkų kiemais. Kaimo teritorija driekėsi palei dabartinę Justiniškių gatvę, o jo pietinė riba sutapo su natūralia reljefo riba - šlaitais.

Viršuliškių kaimas (lenk. Werszuliszki) užėmė didesnę teritoriją ir buvo įsikūręs dabartinio Viršuliškių mikrorajono vietoje. XIX a. dokumentuose minimas kaip stambesnis ūkininkų kaimas su keliomis dešimtėmis sodybų. Kaimo teritorija driekėsi abipus dabartinio Laisvės prospekto, o jo šiaurinė riba sutapo su Zbrodno kaimu.

Abiejų kaimų teritorijose dominavo žemės ūkio paskirties žemės - dirbami laukai ir ganyklos. Reljefas stipriai įtakojo teritorijos panaudojimą - statūs šlaitai buvo nenaudojami, juose augo natūrali augmenija. Dabartinė Lūžių parko teritorija istoriškai buvo neužstatyta dėl sudėtingo reljefo.



Istorinių kaimų ribos

1975-1991 m.

Intensyvi teritorijos urbanizacija prasidėjo XX a. antroje pusėje, kai buvo pradėti statyti Viršuliškių (1975-1984 m.) ir Justiniškių (1984-1991 m.) gyvenamieji mikrorajonai. Teritorijoje įsivyravo stambiaplokščių daugiabučių namų statyba, taikant laisvo planavimo principus. Buvo sukurta pagrindinė gatvių infrastruktūra, įrengti inžineriniai tinklai.

Sovietmečiu vykdant masinę gyvenamųjų rajonų statybą, vietiniai gyventojai buvo priversti išsikelti, už nusavintą žemę gaudami minimalias kompensacijas arba butus naujai pastatytuose daugiabučiuose. Istorinė kaimų struktūra buvo visiškai pakeista, išliko tik kai kurie reljefo elementai (šlaitai, sausaslėniai) bei fragmentiškai - istoriniai keliai (dabartinė Viršuliškių gatvė).

1990-2000 m.

Po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo, 1990-2000 metų laikotarpiu, teritorijos plėtra sulėtėjo. Šiuo metu vyko esamos infrastruktūros priežiūra ir minimalūs patobulinimai. Pradėta formuoti komercinė infrastruktūra, atsirado pirmieji prekybos centrai.

2001-2007 m.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr.327 "Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano tikslinimui ir teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" patvirtintas Teritorijos prie Justiniškių ir Rygos gatvių detalusis planas (TPD rengimo proceso Nr.T00055380).



Koreguojamas detalusis planas su pažymėta planuojama teritorija

Detaliojo plano sprendiniai numato kompleksišką teritorijos plėtrą, kurioje centrinę vietą užima Lūžių parkas. Šis želdynų masyvas išsaugomas ir integruojamas į bendrą žaliųjų zonų sistemą, klasifikuojamos kaip rekreacinės ir bendrojo naudojimo teritorijos. Plane numatoma Lūžių parko rekreacinės infrastruktūros plėtra, įskaitant pėsčiųjų takų tinklo sukūrimą, poilsio zonų įrengimą bei sporto ir žaidimų aikštelių integravimą. Parko teritorijoje ir aplink ją projektuojami pėsčiųjų ir dviračių takai, siekiant integruoti šią žaliąją erdvę į bendrą miesto dviračių infrastruktūros tinklą.

Planuojama teritorija skirstoma į funkcines zonas. Šiaurinėje dalyje, greta pagrindinių gatvių, numatomas intensyvesnis užstatymas. Šioje zonoje projektuojamos daugiabučių gyvenamųjų namų ir komercinės paskirties teritorijos, skirtos prekybos, paslaugų ir kitai verslo veiklai. Pietryčių dalyje rezervuojama visuomeninės paskirties teritorija, potencialiai skirta švietimo, sveikatos priežiūros ar kitoms visuomeninėms funkcijoms.

Didžioji planuojamos teritorijos dalis skiriama žaliosioms erdvėms, kurios formuoja vientisą sistemą, jungiančią Lūžių parką su naujai projektuojamomis žaliosiomis zonomis. Šios zonos apima rekreacines teritorijas, bendro naudojimo plotus ir išsaugomas miškų teritorijas. Želdynų zonose numatoma įrengti įvairias rekreacines erdves, įskaitant sporto aikšteles, vaikų žaidimo zonas ir ramaus poilsio vietas.

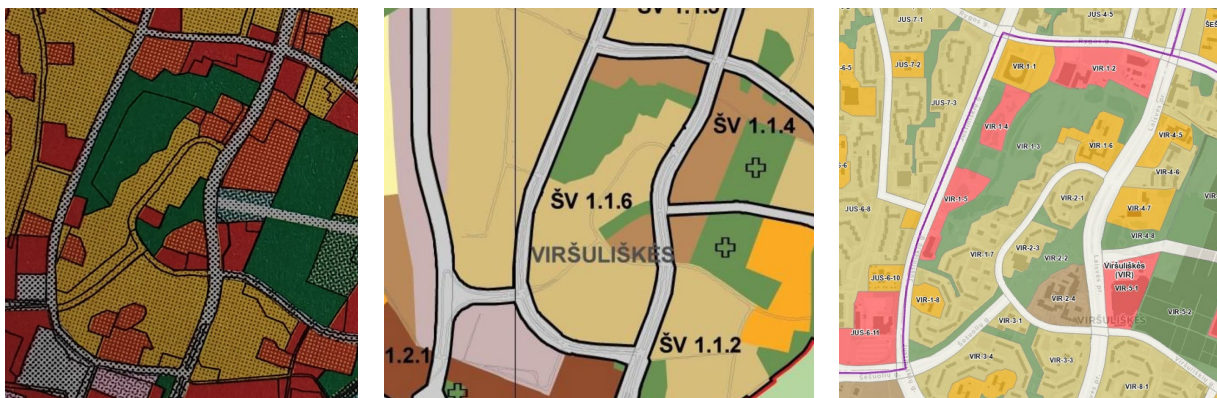
2007 m., vykdant žemės restituciją, istorinių Zbrodno ir Viršuliškių kaimų gyventojų palikuonims buvo atkurtos nuosavybės teisės į turėtą žemę. Šiame procese suformuoti du privatūs sklypai (bendras plotas 1,9 ha) prie Jono Pauliaus II progimnazijos.

2009-2019 m.

2009 m. įgyvendintas reikšmingas aplinkos tvarkymo projektas pagal architekto-dendrologo Regimanto Pilkausko 1983 m. parengtą šlaito apšodimo projektą. Projektas buvo parengtas siekiant stabilizuoti šlaitus ir sukurti vizualiai patrauklią žaliąją erdvę. Projekte numatytas daugiapakopis želdinimas: aukštaūgiai medžiai šlaito papėdėje, vidutinio aukščio medžiai ir krūmai šlaito vidurinėje dalyje, žemaūgiai augalai ir žolinė danga šlaito viršutinėje dalyje. "Saulės" gimnazijos bendruomenė, prisidėjo įgyvendinant šį projektą, pasodino apie 200 specialiai atrinktų medžių ir krūmų rūšių.

2021-2024 m.

2021 m. Vilniaus miesto bendrajame plane teritorija priskirta paslaugų zonai VIR-1-4, kurioje numatoma galimybė statyti komercinės paskirties pastatus (prekybos, paslaugų objektus, administracinės paskirties pastatus) ir vykdyti ūkinę veiklą, nebūtinai tiesiogiai susijusią su parko funkcija. Svarbu pažymėti, kad plane draudžiama gyvenamoji statyba, o ūkinė veikla negali būti susijusi su taršia gamyba.



1999m, 2007m, 2021m bendrųjų planų ištraukos su analizuojama teritorija

TERITORIJOS URBANISTINĖ STRUKTŪRA

Nagrinėjamos teritorijos urbanistinė struktūra yra tipiška sovietmečio mikrorajonams, tačiau ji taip pat atsižvelgia į vietovės gamtines sąlygas ir reljefą. Laisvojo planavimo principai, įvairus užstatymo aukštingumas ir gerai išvystyta viešųjų erdvių sistema sukuria funkcionalią ir patrauklią gyvenamąją aplinką.

Nagrinėjama ir gretimos teritorijos pasižymi diversifikuotu funkcinio zonavimu, atspindinčiu kompleksinę urbanistinę struktūrą. Dominuojančią teritorijos dalį užima gyvenamosios paskirties zonos, kuriose vyrauja daugiabučių namų užstatymas. Šios zonos sudaro teritorijos urbanistinį karkasą ir formuoja pagrindinį užstatymo charakterį.

Visuomeninės paskirties teritorijos integruotos į gyvenamąją struktūrą. Jose lokalizuotos švietimo įstaigos, sveikatos priežiūros objektai ir kiti visuomeniniai pastatai, užtikrinantys būtinas socialines paslaugas vietos gyventojams.

Komercinės paskirties objektų teritorijos koncentruojasi išilgai pagrindinių transporto arterijų - Laisvės prospekto ir Rygos gatvės. Šiose zonose įsikūrę prekybos centrai ir įvairių paslaugų objektai, aptarnaujantys tiek vietinių gyventojų, tiek tranzitinių srautų poreikius.

Bendro naudojimo teritorijos, apimančios viešąsias erdves, skverus ir pėsčiųjų takų sistemas, formuoja jungiamąją struktūrą tarp skirtingų funkcinių zonų. Šios teritorijos atlieka svarbų vaidmenį užtikrinant teritorijos socialinį gyvybingumą ir pereinamumą.

Inžinerinės infrastruktūros teritorijos, įskaitant gatvių tinklą ir inžinerinių komunikacijų koridorius, sudaro teritorijos techninį aptarnavimo karkasą. Šios zonos užtikrina būtinus funkcinius ryšius ir inžinerinį aprūpinimą.

Apsauginių želdynų teritorijos, išsidėsčiusios palei Lūžių parko šlaitą ir pagrindines gatves, atlieka apsauginę ir ekologinę funkciją, mažindamos neigiamą transporto poveikį ir gerindamos aplinkos kokybę.

Užstatymo principai

Nagrinėjamos teritorijos urbanistinė struktūra aiškiai atspindi sovietmečio mikrorajonų planavimo principus, kurie buvo taikomi 1970-1990 metų laikotarpiu. Teritorijoje dominuoja laisvojo planavimo koncepcija, būdinga to meto urbanistinei plėtrai.

Pastatų išdėstymas teritorijoje nėra griežtai reguliarus, tačiau jame galima įžvelgti tam tikrą struktūrą. Daugiabučiai dažniausiai orientuoti šiaurės-pietų arba rytų-vakarų kryptimis, tokiu būdu formuojant pusiau uždarus kiemus. Ši orientacija ne tik padeda efektyviai išnaudoti teritoriją, bet ir sukuria jaukias, nuo vėjų apsaugotas erdves tarp pastatų.

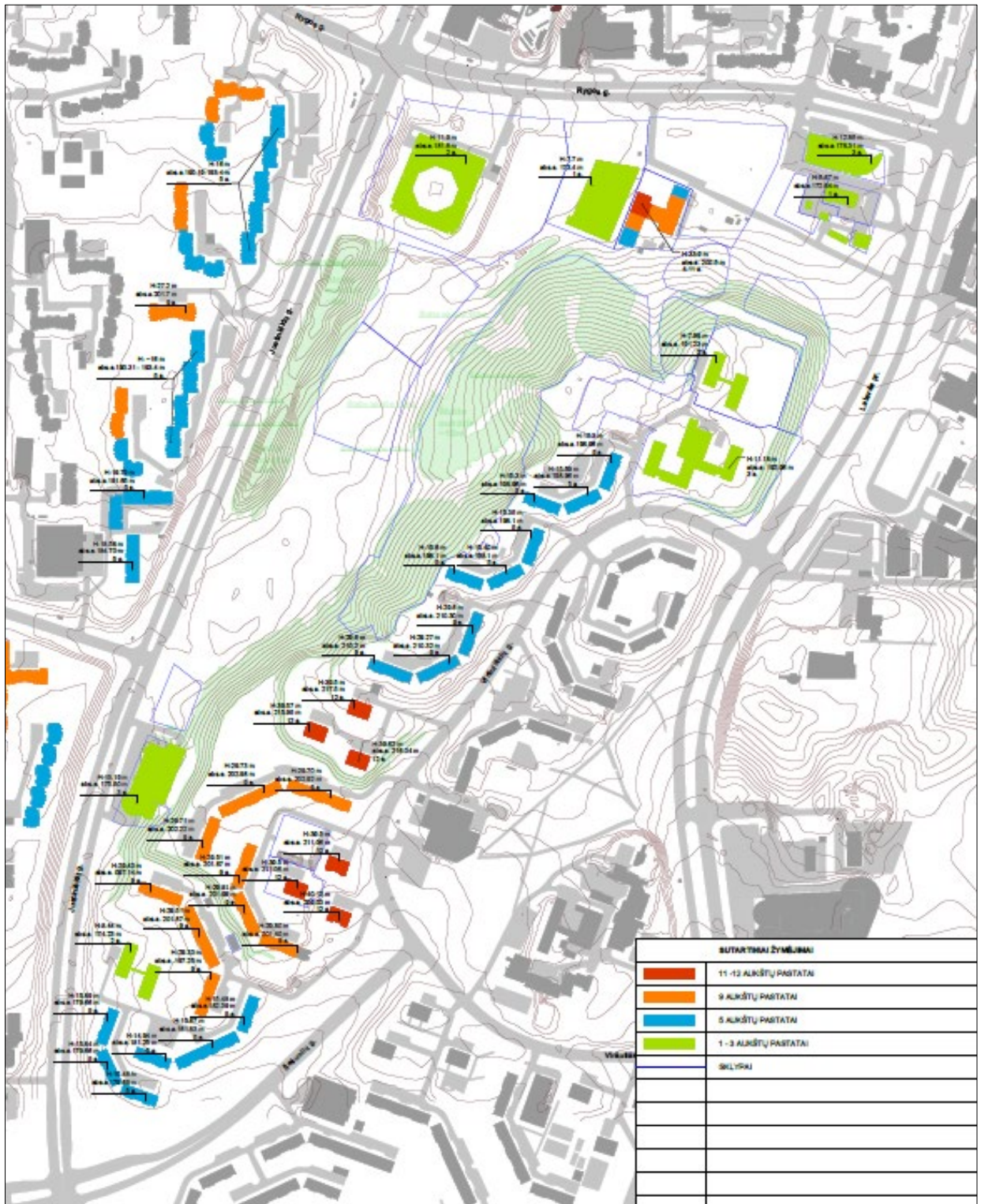
Be gyvenamųjų pastatų, teritorijoje yra ir kitų funkcinių zonų. Ugdymo įstaigos ir komercinės paskirties pastatai įsiterpia tarp gyvenamųjų kvartalų, dažniausiai išsidėstydami arčiau pagrindinių gatvių. Pietinėje dalyje, prie Laisvės prospekto, galima pastebėti keletą stambesnių komercinės paskirties pastatų, tokių kaip prekybos centrai ir biurai.

Užstatymo intensyvumas nėra vienodas visoje teritorijoje - jis mažėja judant link vakarinės teritorijos dalies. Šioje zonoje vyrauja žemesni, 5 aukštų daugiabučiai, o arčiau Lūžių parko šlaito užstatymas dar labiau žemėja, pereidamas į 1-3 aukštų pastatus. Toks laipsniškas užstatymo aukščio mažėjimas padeda sukurti harmoningą perėjimą nuo intensyviai urbanizuotos aplinkos į gamtinę zoną.

Teritorijos reljefas taip pat turėjo įtakos užstatymo struktūrai. Lūžių parko šlaitas vakarinėje dalyje lėmė specifinį pastatų išdėstymą - jie išsidėstę lygiagrečiai šlaito linijai, tokiu būdu prisitaikdami prie natūralaus reljefo. Panašus prisitaikymas prie reljefo matomas ir šiaurinėje dalyje, prie Justiniškių gatvės, kur užstatymo planavimas atsižvelgia į esantį reljefinį pokytį.

Pastatų aukštingumas

Didžiąją teritorijos dalį užima daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, kurie sudaro pagrindinį užstatymo audinį. Pastatų aukštingumas yra įvairus, tačiau vyrauja 5 ir 9 aukštų stambiaplokščiai daugiabučiai. Pietrytinėje teritorijos dalyje galima pastebėti keletą aukštesnių, 12 aukštų daugiabučių, kurie išsiskiria iš bendro užstatymo konteksto. Arčiau Lūžių parko šlaito dominuoja penkiaaukščiai, prie Rygos gatvės užstatymas tampa žemesnis - čia dominuoja 1-3 aukštų pastatai, sukuriantys švelnesnį perėjimą į gamtinę aplinką. Nagrinėjamoje teritorijoje pastatų aukščiai svyruoja nuo 5,67 m iki 40,13 m, o absoliutinės altitudės - nuo 172,64 m iki 217,5 m.



Užstatymo aukštingumas

Viešosios erdvės

Tarp pastatų grupių formuojasi vidaus kiemų ir žaliųjų erdvių sistema, kuri sukuria jaukias poilsio zonas gyventojams. Ypač išsiskiria vakarinėje dalyje esantis Lūžių parkas, sudarantis stambią žaliąją erdvę ir atliekantis svarbią rekreacinę funkciją. Prie ugdymo įstaigų įrengti sporto aikštynai papildo viešųjų erdvių sistemą ir užtikrina aktyvaus poilsio galimybes.

Inžinerinė infrastruktūra

Teritorija pilnai aprūpinta centralizuotais inžineriniais tinklais: vandentiekio, nuotekų, lietaus nuotekų, šilumos, elektros, ryšių. Inžineriniai tinklai daugiausia išsidėstę gatvių raudonųjų linijų ribose ir tarp daugiabučių namų.

Susisiekimo infrastruktūra

Gatvių tinklas teritorijoje yra aiškiai hierarchinis. Pagrindinės gatvės, tokios kaip Laisvės prospektas ir Rygos gatvė, juosia teritoriją iš išorės, o viduje formuojasi mažesnių, aptarnaujančių gatvių tinklas. Toks išdėstymas padeda efektyviai organizuoti transporto srautus ir užtikrinti gerą teritorijos pasiekiamumą.

Pagrindinės teritoriją ribojančios gatvės:

- Laisvės prospektas - B kategorijos gatvė;
- Šešuolių gatvė - B kategorijos gatvė;
- Rygos gatvė - C kategorijos gatvė;
- Justiniškių gatvė - C kategorijos gatvė;
- Viršuliškių gatvė - D kategorijos gatvė.

Teritorijoje gerai išvystytas viešojo transporto tinklas. Laisvės prospektu ir Rygos gatve kursuoja daugybė autobusų ir troleibusų maršrutų. Viešojo transporto stotelės išsidėsčiusios palei pagrindines gatves.

Pėsčiųjų-dviračių infrastruktūra

Išilgai šių arterijų išdėstytos viešojo transporto stotelės veikia kaip reikšmingi pėsčiųjų srautų formavimo taškai, iš kurių į gyvenamųjų kvartalų gilumą driekiasi pėsčiųjų takų tinklas, užtikrinantis teritorijos pasiekiamumą.

Pagrindiniai traukos objektai

Švietimo įstaigos, įskaitant Justiniškių ir Jono Pauliaus II progimnazijas bei ikimokyklinio ugdymo įstaigas, generuoja intensyvius pėsčiųjų srautus rytinėmis ir popietinėmis valandomis. Šie srautai formuoja reikšmingus pėsčiųjų judėjimo maršrutus tarp gyvenamųjų zonų ir ugdymo įstaigų.

Prekybos centrai funkcionuoja kaip nuolatiniai pėsčiųjų srautų traukos objektai, užtikrinami kasdienių prekių ir paslaugų prieinamumą. Pėsčiųjų takai, vedantys į šiuos objektus, pasižymi nuolatiniu intensyviu naudojimu.

Lūžių stadionas periodiškai tampa aktyvaus laisvalaikio traukos centru, generuodamas pėsčiųjų srautus iš aplinkinių gyvenamųjų kvartalų, ypač vakarais ir savaitgaliais.

Gyvenamųjų kvartalų struktūra

Daugiabučių namų kvartalai funkcionuoja kaip pagrindiniai pėsčiųjų srautų šaltiniai. Tarp šių kvartalų susiformavusi vidinių pėsčiųjų takų sistema integruojasi į bendrą pėsčiųjų infrastruktūros tinklą, užtikrindama jungtis su pagrindiniais traukos objektais ir viešojo transporto stotelėmis.

Reljefo įtaka pėsčiųjų infrastruktūrai

Lūžių parko šlaitas vakarinėje teritorijos dalyje veikia ne tik kaip fizinis barjeras, bet ir kaip rekreacinis elementas. Išilgai šlaito įrengti takai užtikrina šiaurės-pietų krypties jungtį ir suteikia galimybę rekreacijai gamtinėje aplinkoje.

Šlaitas prie Justiniškių gatvės sudaro vertikalų iššūkį pėsčiųjų judėjimui. Šioje zonoje įrengti laiptai ir nuožulnūs takai užtikrina skirtingų reljefo lygių sujungimą ir prisideda prie teritorijos urbanistinio charakterio formavimo.

Perspektyvinės dviračių trasos, planuojamos Justiniškių ir Viršuliškių gatvėse, numato tolesnę bevariklio transporto infrastruktūros plėtrą, potencialiai praturtinsiančią esamą pėsčiųjų judėjimo sistemą.

Išvados ir tikslai

Esama pėsčiųjų ryšių sistema atspindi gyventojų kasdienio judėjimo poreikius ir yra nuolat evoliucionuojanti struktūra. Tolesnio teritorijos vystymo kontekste rekomenduojama:

- Išlaikyti ir stiprinti esamus pėsčiųjų ryšius.
- Gerinti pėsčiųjų takų infrastruktūros kokybę ir prieinamumą.
- Formuoti naujas jungtis, atsižvelgiant į besikeičiančius traukos centrus.
- Integruoti planuojamas dviračių trasas į bendrą bevariklio transporto sistemą.
- Kurti papildomas poilsio erdves pėsčiųjų takų sistemoje.

SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Nagrinėjamoje teritorijoje ir jos artimoje aplinkoje yra gana gerai išvystyta socialinė infrastruktūra, apimanti švietimo, sveikatos priežiūros, kultūros ir sporto objektus.

Švietimo ir ugdymo įstaigos:

- Vilniaus Justiniškių progimnazija (Taikos g. 99);
- Vilniaus Jono Pauliaus II progimnazija (Rygos g. 10);
- Vilniaus lopšelis-darželis "Coliukė" (Taikos g. 97);
- Vilniaus lopšelis-darželis "Žiogelis" (Erfurto g. 32);
- Vilniaus lopšelis-darželis "Gluosnis" (Taikos g. 31).

Sveikatos priežiūros įstaigos:

- VŠĮ Vilniaus miesto klinikinės ligoninės Justiniškių šeimos medicinos centras (Taikos g. 95);
- Kardiolita klinika (Laisvės pr. 64A).

Bibliotekos:

- Vilniaus miesto savivaldybės centrinės bibliotekos Justiniškių filialas (Justiniškių g. 62).

Stadionai ir sporto aikštynai:

- Lūžių stadionas (vakarinėje teritorijos dalyje);
- Vilniaus Justiniškių progimnazijos stadionas (Taikos g. 99);
- Jono Pauliaus II progimnazijos stadionas (Rygos g. 10).

Socialinės paslaugos:

- Vilniaus miesto socialinės paramos centro Justiniškių skyrius (Justiniškių g. 20).

Prekybos ir paslaugų objektai:

- Prekybos centras "Rimi" (Rygos g. 8);
- Prekybos centras "Maxima" (Rygos g. 43);
- Prekybos centras "IKI" (Laisvės pr. 60);
- Justiniškių turgus (Justiniškių g. 91).

Religinės paskirties objektai:

- Šv. Juozapo bažnyčia (Rygos g. 11).

Pašto paslaugos:

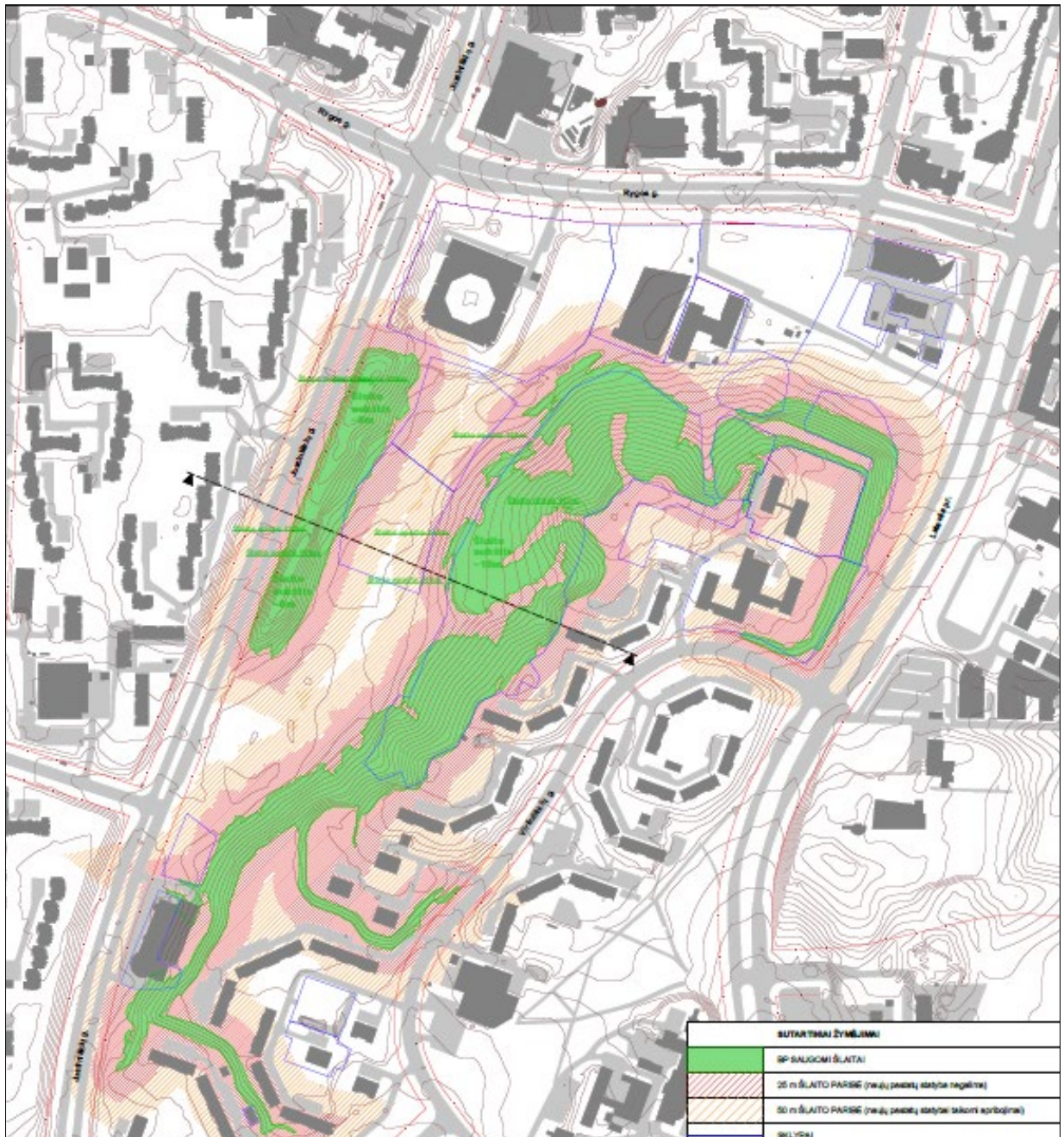
- Lietuvos pašto Justiniškių skyrius (Justiniškių g. 91).

- Pašto paslaugos:

Ši socialinė infrastruktūra užtikrina pagrindinius gyventojų poreikius švietimo, sveikatos priežiūros, kultūros ir sporto srityse. Tačiau reikėtų atkreipti dėmesį, kad:

- nėra didelių kultūros ar laisvalaikio praleidimo objektų, tokių kaip kino teatras ar kultūros centras;
- ribota vyresnio amžiaus žmonėms skirta infrastruktūra (pvz., dienos centrai, specializuotos sporto erdvės).

KRAŠTOVAIZDIS



Urbanizuotos ir gamtinės aplinkos sąveika

Analizuojamos teritorijos kraštovaizdis pasižymi sudėtinga ir įvairia struktūra, kurią formuoja keli pagrindiniai elementai. Reljefas yra vienas iš svarbiausių kraštovaizdžio komponentų, su dviem ryškiai išsiskiriančiais šlaitais - šiauriniu prie Justiniškių gatvės ir pietiniu Lūžių parko teritorijoje. Tarp šių šlaitų

driekiasi sausaslėnis, kuris kartu su šlaitais suteikia teritorijai išskirtinį erdvinį charakterį ir vizualinį dinamiškumą.

Želdiniai užima didžiąją teritorijos dalį, iš kurių ypač išsiskiria Lūžių parko masyvas. Šie želdiniai ne tik formuoja vizualinę teritorijos struktūrą, bet ir atlieka svarbų vaidmenį kuriant ekologinį karkasą. Kontrastas tarp gamtinės aplinkos ir urbanizuotų elementų ryškiausiai matomas šiaurės rytinėje dalyje, kur daugiabučiai namai sudaro ryškų urbanizuoto kraštovaizdžio akcentą.

Gatvių tinklas, ypač teritoriją ribojančios Laisvės prospektas ir Rygos gatvė, yra reikšmingi linijiniai kraštovaizdžio elementai, darantys didelę įtaką teritorijos vizualiniam suvokimui. Šios gatvės ne tik apibrėžia teritorijos ribas, bet ir sukuria svarbias vizualines ašis.

Vizualinė kraštovaizdžio analizė atskleidžia keletą svarbių aspektų. Aukščiausi šlaitų taškai tarnauja kaip pagrindiniai apžvalgos taškai, suteikiantys galimybę apžvelgti didžiąją teritorijos dalį. Laisvės prospektas ir Rygos gatvė sudaro linijines apžvalgos ašis. Vizualinės ašys formuojasi šiaurės-pietų kryptimi nuo Justiniškių gatvės šlaito į Lūžių parką, bei rytų-vakarų kryptimi išilgai sausaslėnio.

Kraštovaizdyje išryškėja kelios dominantės. Gamtinės dominantės - tai aukščiausi Lūžių parko medžiai ir išraiškiausi šlaitų fragmentai. Urbanistinės dominantės - aukščiausi daugiabučiai namai šiaurės rytinėje dalyje. Tuo tarpu tankūs Lūžių parko želdiniai ir daugiabučių namų kvartalas šiaurės rytinėje dalyje veikia kaip vizualinės užtvartos, ribojančios tolimas perspektyvas.



Teritorijos panorama

Kraštovaizdžio vertė ir jautrumas yra įvairialypiai. Ekologinė vertė yra aukšta dėl išlikusių natūralių ir pusiau natūralių buveinių, ypač šlaituose ir Lūžių parke. Estetinė vertė svyruoja nuo vidutinės iki aukštos, su ypač vertingais vaizdais, atsiveriančiais nuo šlaitų, nors kai kuriose vietose urbanistiniai elementai mažina šią vertę. Rekreacinė vertė yra aukšta, ypač Lūžių parko teritorijoje, kuri tarnauja kaip svarbi poilsio zona aplinkinių rajonų gyventojams.

Istorinė-kultūrinė teritorijos vertė yra žema, nes joje nėra reikšmingų istorinių ar kultūrinių objektų. Tačiau kraštovaizdis pasižymi aukštu jautrumu pokyčiams, ypač šlaitų ir Lūžių parko zonose. Bet kokie reikšmingi

pokyčiai šiose vietose gali turėti didelį poveikį bendram kraštovaizdžio charakteriui, todėl bet kokia planuojama veikla šiose zonose turėtų būti ypač atidžiai įvertinta ir suplanuota.

GAMTINĖ APLINKA

Geomorfologiniai elementai



Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

Šlaitai

Teritorijoje identifikuojami natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Ryškus šlaitas matomas vakarinėje teritorijos dalyje, Lūžių parko zonoje. Jo aukštis svyruoja nuo 8 m pietinėje dalyje iki 18 m šiaurinėje dalyje. Šlaito viršutinė altitudė siekia apie 187 m virš jūros lygio šiaurėje, o apatinė altitudė yra apie 165-169 m virš jūros lygio. Šlaitas prie Justiniškių gatvės šiaurinėje teritorijos dalyje yra mažesnio aukščio ir nuolydžio, jo vidutinis aukštis apytiksliai siekia 7 m.

Sausaslėnis

Teritorijoje identifikuojamas sausaslėnis, kuris tęsiasi išilgai šlaito papėdės vakarinėje teritorijos dalyje. Jis yra natūralus reljefo elementas, formuojantis vandens nuotėkio sistemą.

Gamtinis karkasas

Analizuojamoje teritorijoje yra gamtinio karkaso elementai: rajoninis vidinio stabilizavimo arealas, užimantis didžiąją dalį teritorijos vakarinės pusės, ir rajoninės svarbos migracijos koridorius, kertantis teritoriją šiaurės-pietų kryptimi. Abiejų elementų geoekologinis potencialas yra silpnas, kas rodo, kad jų ekologinė būklė yra pažeista ir reikalauja atkūrimo ar pagerinimo priemonių.



Bendrojo plano ištrauka. Gamtinis karkasas

Miško žemė ir želdinių funkcijos

Dalis Lūžių parko teritorijos yra priskirta miško žemei. Tai II grupės miškai, užimantys apie 30% visos nagrinėjamos teritorijos. Želdiniai atlieka svarbias ekologines, rekreacines, apsaugines, estetines ir edukacines funkcijas.

Želdynai

2018 metais, vykdant Vilniaus miesto savivaldybės aplinkos stebėsenos ir informacinės sistemos programą bei įgyvendinant Vilniaus miesto aplinkos monitoringo 2017-2022 m. programą, buvo atlikti preliminarūs Lūžių parko botaniniai tyrimai. Remiantis parengta ataskaita, galima konstatuoti:

Lūžių teritorija - tai žaliaji erdvė, įsiterpusi tarp tankiai urbanizuotų Justiniškių ir Viršuliškių mikrorajonų, greta mokyklos, vaikų darželio ir prekybos objektų. Teritorija patiria ypač didelę antropogeninę apkrovą, pasireiškiančią intensyviu lankytojų srautu, gausiais stichiškai susiformavusiais takais, nelegaliai įrengtomis poilsio vietomis ir laužavietėmis, taip pat pastebima šiukšlinimo problema.

Teritorijos augaliją sudaro trys pagrindiniai elementai: miškai, pievos ir bergždynai. Miškuose dominuoja 30-70 metų amžiaus pušynai, kurių dalis yra tankūs ir sunkiai praeinami, o dalis išretinti, suformuojant parko tipo erdves. Pievose išskiriamos šienaujamos ir nešienaujamos zonos, iš kurių vertingiausia - 4-ame kontūre esanti pieva, artima europinės svarbos buveinei. Bergždynuose, kur yra pažeisto grunto plotų, formuojasi savaiminė augmenija.

Teritorijoje identifikuotos šešios invazinių augalų rūšys: uosialapis klevas, kanadinė ir vėlyvoji rykštenės, baltažiedė robinija, smulkiažiedė sprigė bei vienametė šiušelė. Siekiant spręsti esamas problemas, botaninių tyrimų ataskaitoje rekomenduojama optimizuoti takų tinklą įrengiant pakietinto grunto takus, sukurti organizuotą poilsio infrastruktūrą, sistemingai naikinti invazines rūšis ir reguliariai šienauti pievas. Ypatingas dėmesys skiriamas edukacinei plėtrai - siūloma įrengti botaninį pažintinį taką su informaciniais

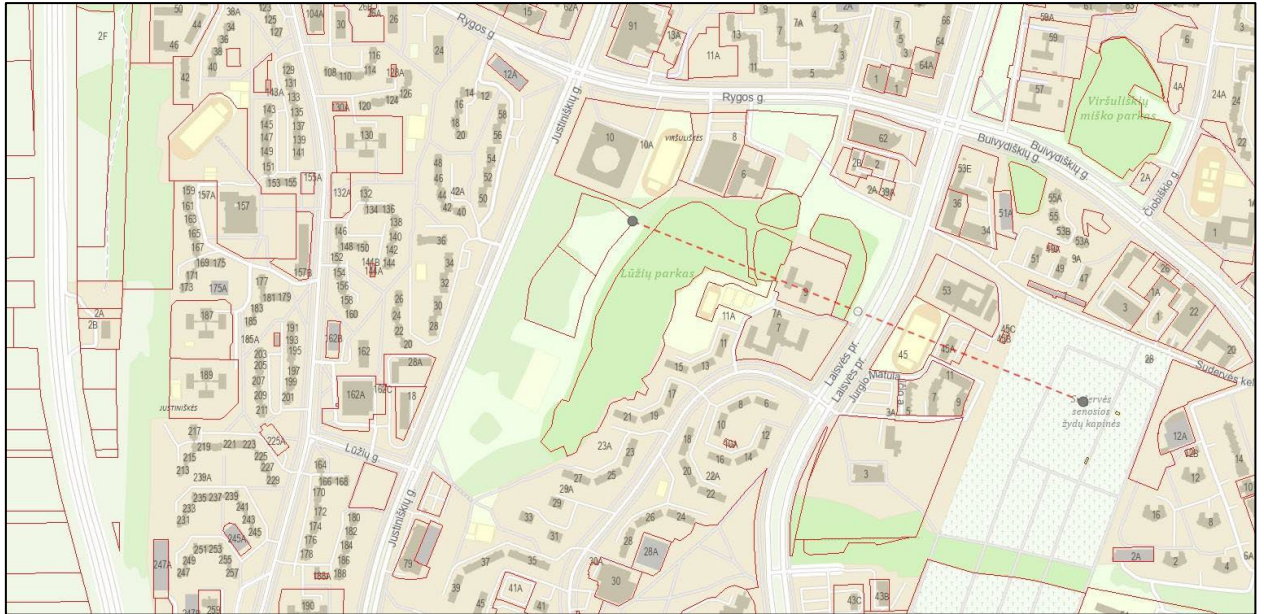
Teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės	K-VT-13-24-631
	Ps. 19 iš 52

stendais, skirtą vaikų švietimui, bei sukurti aktyvaus poilsio zonas su vaikų žaidimo aikštelėmis ir treniruokliais.

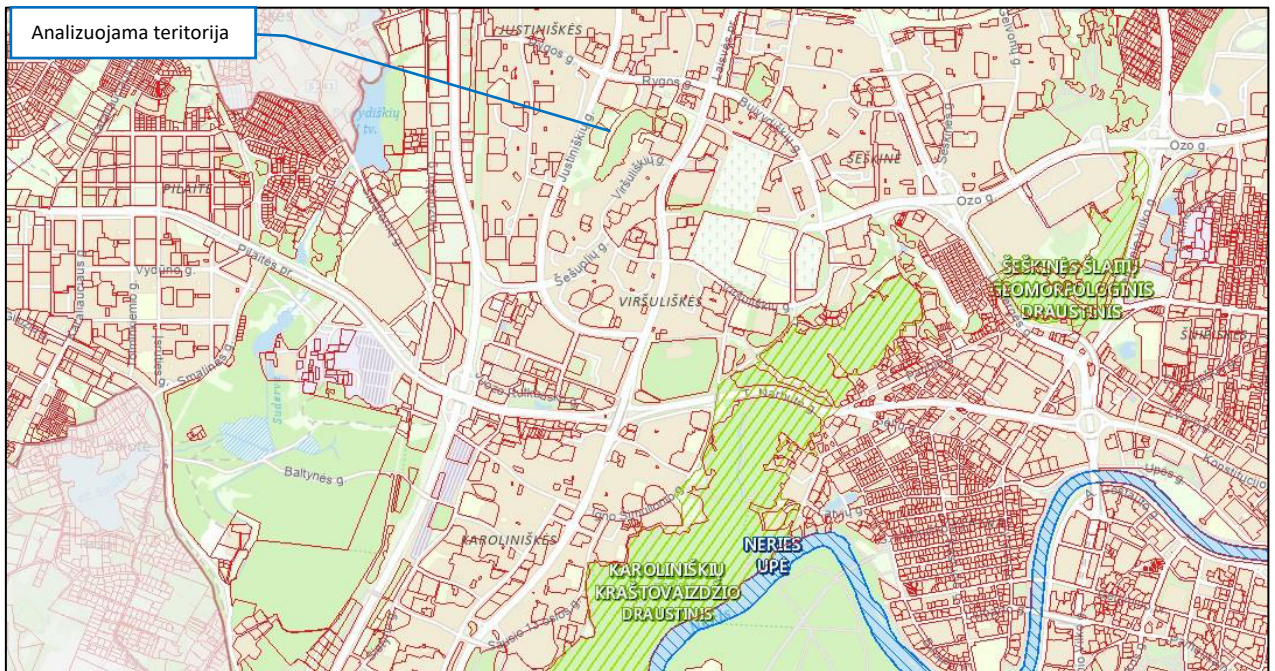
SAUGOMOS TERITORIJOS IR OBJEKTAI

Analizuojamoje ir gretimose teritorijose nėra gamtinių elementų ir kultūros vertybių, kurių apsaugą reglamentuoja Aplinkos apsaugos įstatymas, Saugomų teritorijų įstatymas ir Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas.

Artimiausias kultūros paveldo objektas – Sudervės senosiose žydų kapinėse esantys kapai (objekto kodas 16654) – yra nutolęs apie 790 metrų nuo nagrinėjamos teritorijos ribų.



Saugomų teritorijų kadastro duomenys. Šaltinis www.geoportal.lt



Saugomų teritorijų kadastro duomenys. Šaltinis www.geoportal.lt

Gamtos apsaugos požūriu, artimiausia saugoma teritorija yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis, nutolęs apie 1,5 km atstumu. Nors ši teritorija nėra tiesiogiai susijusi su nagrinėjama vietoje, ji yra svarbi platesnio ekologinio tinklo dalis ir gali būti svarbi planuojant žaliuosius koridorius ar ekologines jungtis miesto mastu.

Artimiausia Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorija, yra saugoma teritorija yra Neries upė. Neries upės atkarpa, įtraukta į Natura 2000 tinklą (teritorijos kodas LTVIL0009), yra nutolusi apie 2,5 kilometro į šiaurės rytus nuo nagrinėjamos teritorijos.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMA BŪKLĖ

TERITORIJOS PADĖTIS IR RIBOS

Planuojama 4,53 ha ploto teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje, Viršuliškių seniūnijoje, įsiterpusi tarp dviejų stambių gyvenamųjų rajonų: šiaurėje - Justiniškių mikrorajono ir pietuose - Viršuliškių mikrorajono.

Planuojama teritorija sudaryta iš suformuotų sklypų ir valstybinės žemės. Suformuoti sklypai užima 1,9000 ha (41,94% teritorijos), valstybinė žemė užima apie 2,63 ha (58,06% teritorijos).

Planuojama teritorija apima du žemės sklypus: kadastro Nr. 0101/0029:345, plotas 0,8600 ha ir kadastro Nr. 0101/0029:346, plotas 1,0400 ha, bei laisvą valstybinę žemę, kurioje nesuformuoti sklypai. Laisva valstybinė žemė apima žemės pylimą palei Justiniškių gatvę bei neužstatytą teritoriją, kurios dalyje yra šienaujama pieva, atliekanti žaidimo aikštės ar stadiono funkciją.

ŽEMĖS SKLYPŲ DUOMENYS

Sklypas Nr. 4400-1460-6049 (1.04 ha):

- Registro Nr.: 44/1017638
- Adresas: Vilnius, Justiniškių g.
- Unikalus daikto numeris: 4400-1460-6049
- Kadastro numeris ir vietovė: 0101/0029:346 Vilniaus m. k.v.
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
- Žemės sklypo plotas: 1.0400 ha
- Savininkas: UAB SNG Solar, a.k. 302857016
- Kiti servitutai: Tiesti ir prižiūrėti inžinerines komunikacijas, žemės sklypo plane pažymėtas skaičiais 4-7, 12-15
- Servituto plotas: 0.2852 ha
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
- Specialiųjų sąlygų plotas: 2321 kv. m

Sklypas Nr. 4400-1460-4876 (0.86 ha):

- Registro Nr.: 44/1017559
- Adresas: Vilnius, Justiniškių g.
- Unikalus daikto numeris: 4400-1460-4876
- Kadastro numeris ir vietovė: 0101/0029:345 Vilniaus m. k.v.
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
- Žemės sklypo plotas: 0.8600 ha

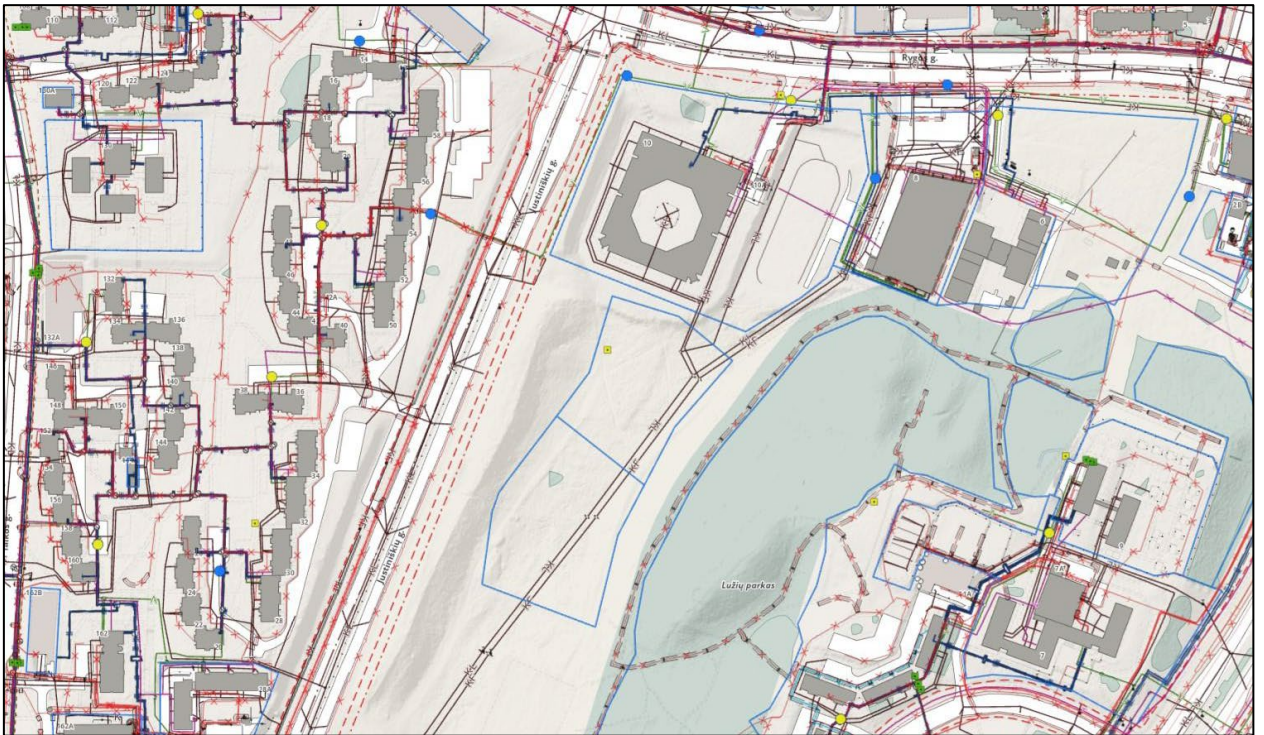
- Savininkas: UAB "Saulės" darželis, a.k. 306655745
- Kiti servitutai: Tiesti ir prižiūrėti inžinerines komunikacijas, žemės sklypo plane pažymėtas skaičiais 3-17, 24, 25
- Servituto plotas: 0.3165 ha
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
- Specialiųjų sąlygų plotai: 436 kv. m ir 1954 kv. m

TERITORIJOS GRETIMYBĖS

Planuojama teritorija ribojasi:

- šiuurinėje pusėje – su Jono Pauliaus II progimnazija (Rygos g. 10), žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0029:122, žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos;
- rytinėje pusėje – su Lūžių parko teritorija, kurią iš esmės sudaro šlaitas, sklypo kadastro Nr. 0101/0029:134, žemės sklypo paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas - rekreacinių miškų sklypai;
- pietinėje pusėje – su laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai, teritorija neužstatyta;
- vakarinėje pusėje – su C kategorijos Justiniškių gatve.

SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA



Inžinerinė infrastruktūra

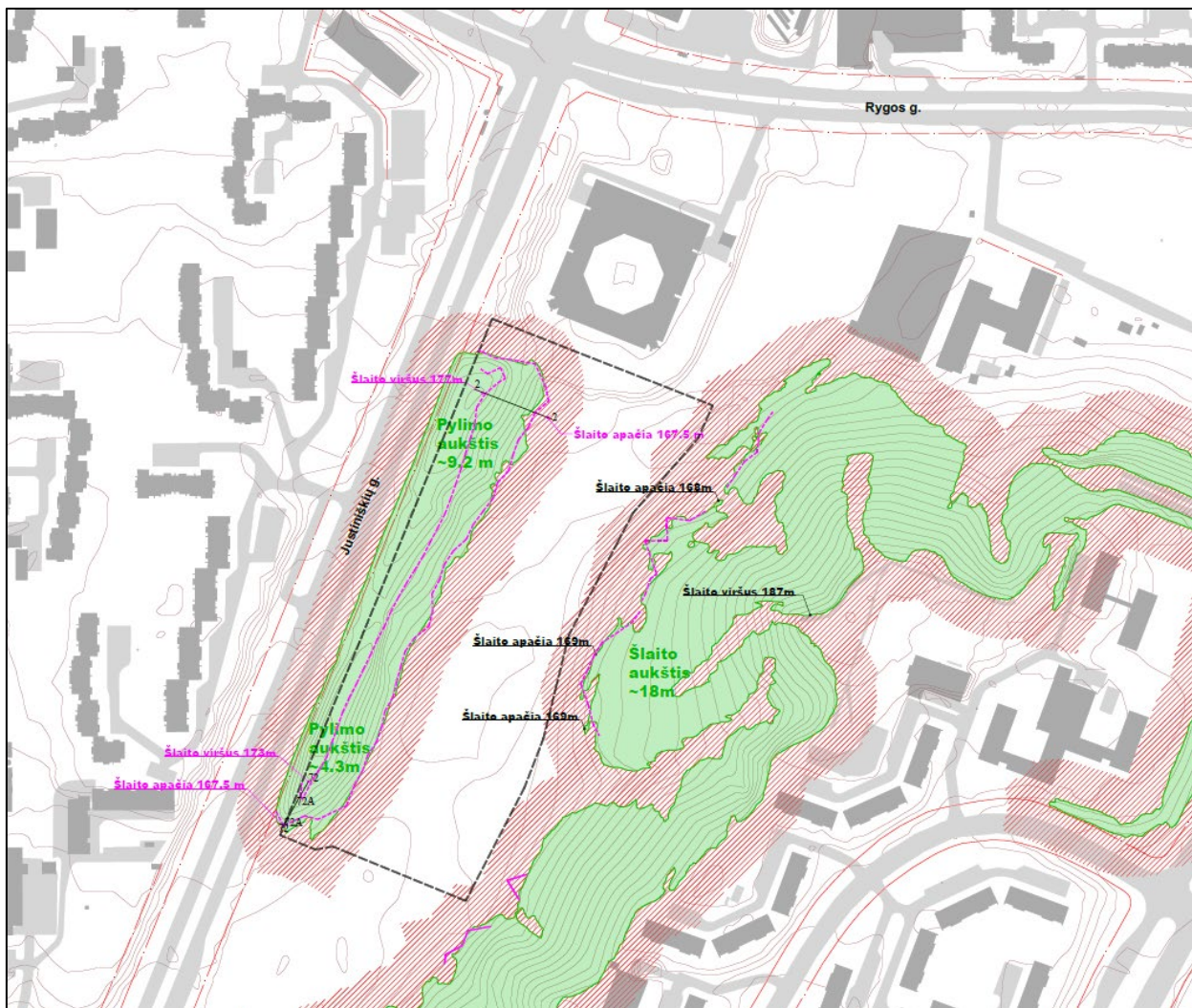
Analizuojamą teritoriją kerta magistraliniai 1500 mm skersmens lietaus ir 1200 mm skersmens buitinės nuotekynės vamzdynai. Tinklams taikoma apsaugos zona - išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Transporto patekimas į sklypus neįrengtas. Patekimas į sklypus galėtų būti planuojamas iš Justiniškių gatvės, gatvės kategorija - C1.

RELJEFAS

Teritorija pasižymi sudėtingu reljefu - čia yra ryškus šlaitas, besileidžiantis nuo Justiniškių. Teritorijos pietinėje dalyje yra žemiausia vieta, kurioje susiformavęs sausaslėnis.

Justiniškių gatvės šlaitas-kauburas yra vakarinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje. Šis, nuo 4 iki 10 metrų aukščio, 320 metrų ilgio ir apie 1,5 ha ploto geomorfologinis darinys driekiasi šiaurės-pietų kryptimi palei Justiniškių gatvę, sudarydamas aiškią ribą tarp urbanizuotos aplinkos ir žaliosios zonos.



Teritorijos reljefas. Saugomi šlaitai

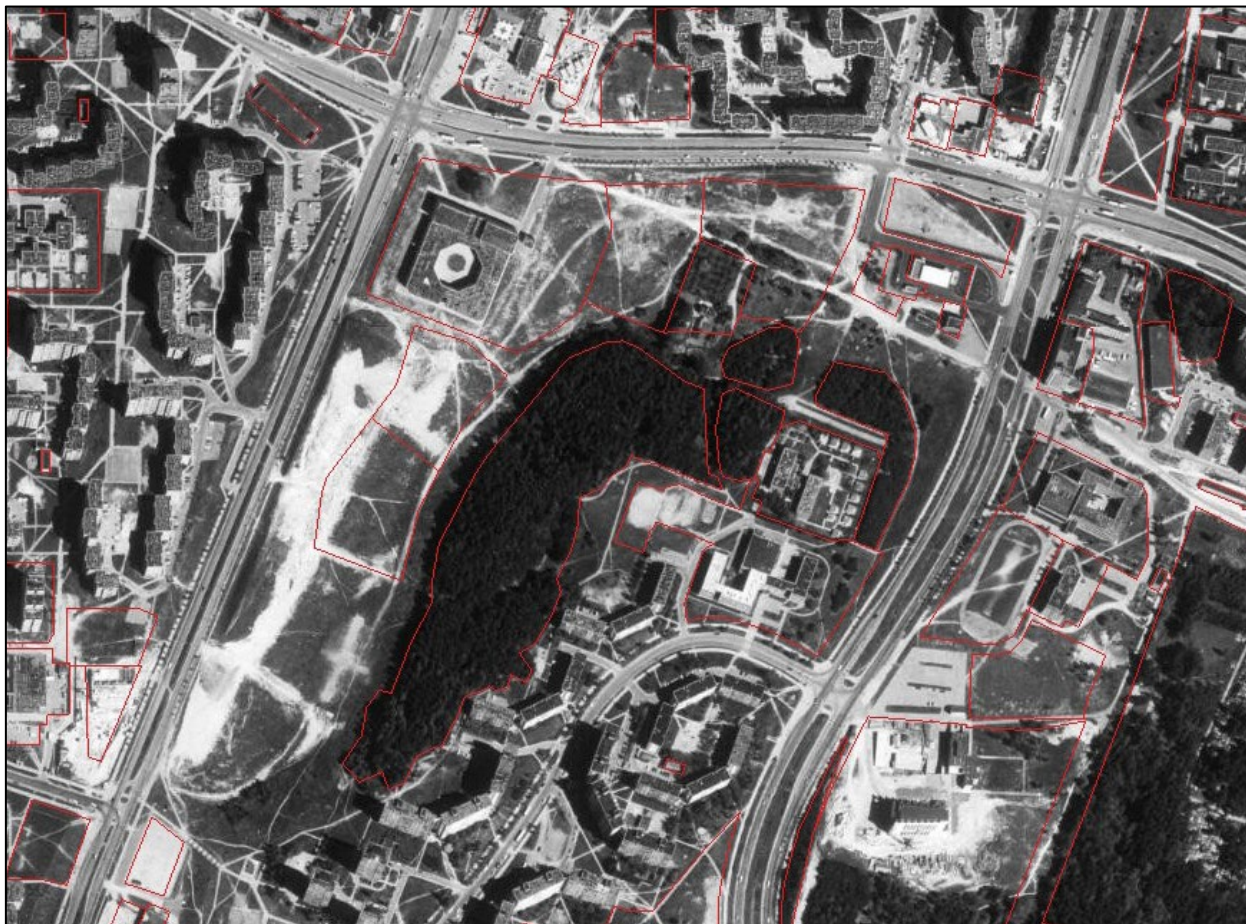
Pylimas prie Justiniškių gatvės yra performuotas Justiniškių gatvės statybos metu, reljefo forma – nebeautentiška. Tai patvirtina 1995 metų ortofotografija, kurioje matomas performuotas pylimas, suformuotas po gatvės tiesimo darbų. Ortofotografijoje fiksuojami mechaniškai suformuoti šlaitai, techninė pylimo geometrija ir šviesesni naujai supilto grunto plotai, kontrastuojantys su natūraliu reljefu.

Remiantis geologinių tyrimų ataskaita, **viršutinį sluoksnį sudaro technogeninis gruntas - supiltas smėlis su dirvožemio priemaiša, kurio storis siekia 1,3-3,5 m.** Po juo slūgso viršutinio Pleistoceno Nemuno svitos Baltijos posvītės fliuvioglacialinės nuogulos, kurias sudaro įvairaus grūdėtumo smėliai.

Ekologiniu aspektu šlaitas yra neatsiejama Vilniaus miesto gamtinio karkaso dalis. Jis sudaro svarbų barjerą tarp intensyviai urbanizuotos aplinkos ir žaliosios zonos, taip pat tarnauja kaip buveinė įvairioms

gyvūnų ir augalų rūšims. Šio šlaito išsaugojimas yra esminis siekiant palaikyti biologinę įvairovę ir ekologinę pusiausvyrą miesto aplinkoje.

Kraštovaizdžio požiūriu Justiniškių gatvės šlaitas-kauburys yra saugotinas vizualinis elementas, kuris sukuria erdvinį kontrastą tarp gatvės lygio ir žemesnės teritorijos.



1995 -1999m. ortofoto ištrauka

Atsižvelgiant į šlaito ekologinę ir kraštovaizdžio vertę, jam taikomi Vilniaus miesto bendrojo plano šlaitų apsaugos reglamentai:

Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

- 71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;
- 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griaunant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

ŽELDYNAI

Nagrinėjamoje teritorijoje želdinių struktūra atspindi skirtingą jų formavimosi pobūdį. Justiniškių gatvės šlaitas-kauburas yra dirbtinai apželdintas, čia dominuoja planuotai sodintos medžių ir krūmų rūšys, įveistos vykdant teritorijos tvarkymo darbus. Tuo tarpu slėnyje susiformavo natūrali augalija – teritorija savaime apaugo savaiminės kilmės medžiais ir krūmais.



2005 -2006 m. ortofoto ištrauka

Analizuojamoje teritorijoje iš viso inventorizuoti 621 medžiai, apimantys įvairias rūšis ir dydžius. Medžių rūšių įvairovė yra gana didelė, su aiškia kelių pagrindinių rūšių dominante. Drebulės sudaro didžiausią dalį, apie 26.9% visų medžių, po jų seka pušys su 22.1%. Klevai ir beržai yra beveik vienodai paplitę, sudarydami atitinkamai 11.4% ir 11.8% visų medžių. Blindės taip pat sudaro reikšmingą dalį - 11.1%. Mažesniais kiekiais aptinkami ąžuolai (3.4%), uosialapiai klevai (2.3%), liepos (2.1%), kaštonai (1.4%) ir obelys (1.3%). Likusią dalį (6.2%) sudaro įvairios kitos rūšys, tokios kaip ievos, gluosniai ir vyšnios.

Medžių dydžių analizė, atlikta matuojant kamienų skersmenį 1.3 m aukštyje, atskleidžia, kad dauguma medžių (53.0%) patenka į 10-20 cm skersmens kategoriją. Mažiausi medžiai, kurių skersmuo neviršija 10 cm, sudaro 17.2% visų medžių, o medžiai, kurių skersmuo yra tarp 20 ir 30 cm, sudaro 17.4%. Didesni medžiai yra rečiau sutinkami: 7.6% medžių turi 30-40 cm skersmenį, 2.9% - 40-50 cm, o didžiausi medžiai, kurių skersmuo viršija 50 cm, sudaro tik 1.9% visų medžių.

Tarp didžiausių pavienių medžių išsiskiria drebulė (Nr. 167) su 0.48 m skersmeniu, du beržai (Nr. 615 ir Nr. 588) su atitinkamai 0.40 m ir 0.42 m skersmenimis, dar vienas beržas (Nr. 366) su 0.40 m skersmeniu, ir dar viena drebulė (Nr. 60) su 0.38 m skersmeniu. Šie dideli medžiai yra ypač vertingi ekologiniu požiūriu, nes jie sukuria unikalias buveines įvairioms gyvūnų ir augalų rūšims.

Medžių būklės vertinimas, atliktas remiantis lajos projekcijos duomenimis, rodo, kad apie 15% medžių yra puikios būklės, 30% - geros būklės, 40% - vidutinės būklės, o 15% - prastos būklės. Ši informacija yra svarbi planuojant medžių priežiūrą ir išsaugojimą.

Saugotinių medžių analizė atskleidžia, kad beveik pusė visų medžių (46.9% arba 291 medis) yra klasifikuojami kaip saugotini, o likusieji 53.1% (330 medžių) nėra saugotini pagal galiojančius kriterijus.

Medžių pasiskirstymas teritorijoje rodo, kad didžioji dalis medžių (82.7% arba 514 medžių) auga Laisvoje valstybinėje žemėje (LVŽ). Nr. 1 sklype auga 8.4% medžių (52 medžiai), o Nr. 2 sklype - 8.9% (55 medžiai).

Verta paminėti, kad teritorijoje aptikta invazinė medžių rūšis - uosialapis klevas, kuris sudaro 2.3% visų medžių (14 individų). Nors šių medžių kiekis nėra didelis, jie gali kelti grėsmę vietinėms rūšims ir ekosistemoms, todėl reikalauja specialaus dėmesio ir valdymo.

Teritorijoje taip pat yra nemažai medžių, augančių grupėmis, ypač tai būdinga blindėms. Pavyzdžiui, viena blindė (Nr. 290) turi net 9 kamienus, yra klevų su 5 kamienais ir beržų su 4 kamienais. Tokios medžių grupės yra ypač vertingos ekologiniu požiūriu, nes jos sukuria sudėtingesnes ekosistemas ir mikrobuveines.

Apibendrinant galima teigti, kad analizuojama teritorija pasižymi didele medžių rūšių ir dydžių įvairove, turi reikšmingą kiekį saugotinių medžių ir ekologiškai vertingų medžių grupių. Didžioji dalis medžių koncentruojasi LVŽ teritorijoje, kas pabrėžia šios zonos svarbą bendram želdynų vaidmeniui ir ekologinei vertei.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

Bendrieji duomenys ir esama situacija

Planuojama teritorija užima strategiškai svarbią vietą Vilniaus miesto urbanistinėje struktūroje. Ji yra įsiterpusi tarp reikšmingų urbanistinių elementų: šiaurinėje pusėje ribojasi su Jono Pauliaus II progimnazija, rytinėje pusėje ją supa vertinga Lūžių parko teritorija, pietinėje dalyje atsiveria laisvos valstybinės žemės plotai, o vakarinėje pusėje teritoriją riboja C kategorijos Justiniškių gatvė. Šis unikalus kontekstas suteikia planuojamai teritorijai išskirtinių galimybių ir kartu kelia specifinius iššūkius jos vystymui.

Bendras Lūžių parko teritorijos plotas sudaro apie 15,92 hektarus, kuriame dominuoja žaliosios erdvės. Teritorijos funkcinė sudėtis pasiskirsto sekančiai: rekreacinių miškų teritorija užima apie 5 hektarus, rekreacinė Lūžių parko teritorija - apie 6,39 hektarus, o urbanizuojama teritorija sudaro 1,9 hektaro. Urbanizuojamuose sklypuose, laikantis gamtinio karkaso zonos reikalavimų (užstatymo tankis 30%), pastatai gali būti užstatyti iki 5700 m² (0,57 ha) teritorijos ploto. Šis ribojimas užtikrina, kad didžioji dalis teritorijos išliktų gamtinė ir būtų išsaugota parko funkcija, ekosistema ir kraštovaizdis.

Teritorijos vystymo koncepcija

Detaliojo plano koregavimo projektas siekia harmoningai integruoti esamą gamtinį kraštovaizdį į planuojamą urbanistinę struktūrą. Teritorijos erdvinė struktūra formuojama skaidant ją į dvi charakteringas dalis: šiaurinėje dalyje esantys du sklypai projektuojami kaip dalinai urbanizuojama zona su užstatymu ir nauja perspektyvine lėto eismo gatve, tuo tarpu likusi teritorijos dalis, įskaitant rytinę ir pietinę dalis, išlaikoma ir vystoma kaip gamtinė zona - Lūžių parkas.

Šis teritorijos funkcinis zonavimas aiškiai rodo, kad projektas orientuotas į gamtinės aplinkos išsaugojimą - didžioji dalis teritorijos išlieka neurbanizuota ir skirta viešam naudojimui. Tokia teritorijos struktūra sudaro puikias galimybes vystyti įvairias rekreacines veiklas: čia gali būti plėtojama Lūžių parko infrastruktūra, įrengiami sporto aikštynai, kuriama pėsčiųjų-dviračių takų sistema.

Užstatymo sprendiniai

Siūloma užstatymo koncepcija remiasi principu, kad pastatai neviršytų Lūžių parko šlaitų aukščio. Siekiant išsaugoti vertingą gamtinį kraštovaizdį ir sukurti "šlaitų praregimumo" efektą, užstatymas projektuojamas atsitraukiant nuo Lūžių parko šlaitų ne mažiau kaip 25 metrus. Numatoma, kad pastatų korpusai būtų skaidomi į mažesnius atskirus tūrius, paliekant galimybę pro juos matyti gamtinę aplinką.

Nors Planavimo programoje buvo rekomenduojamas perimetrinis užstatymas, detaliojo plano koregavimo projektas siūlo taikyti laisvo planavimo principą. Šis sprendimas motyvuojamas siekiu geriau prisitaikyti prie esamo gamtinio reljefo, išsaugoti vertingus gamtinius elementus ir sukurti lankstesnę urbanistinę struktūrą. Laisvas planavimas leidžia efektyviau išnaudoti ribotą užstatymo tankį, kuris gamtinio karkaso zonoje yra apribotas iki 30%. Projektu nustatomi maksimalūs pastatų aukščiai (16m) ir užstatymo intensyvumas (1.2).

Teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės	K-VT-13-24-631 Psl. 27 iš 52
---	---------------------------------

Viešųjų erdvių ir želdynų sistema

Atskirųjų želdynų ir rekreacines erdves numatoma tobulinti ir plėsti. Bus išsaugota ir patobulinta esama rekreacinė infrastruktūra, tokia kaip esama futbolo aikštė ir praminti pėsčiųjų takai. Planuojama nutiesti naujus pėsčiųjų ir dviračių takus, įrengti modernų ir energiją taupantį apšvietimą, mažąją architektūrą.

Viešųjų erdvių sistema formuojama vakarinėje teritorijos dalyje, kur projektuojama perspektyvinė lėto eismo gatvė, galimai skveras prie perspektyvinės mokyklos ir pagrindiniai pėsčiųjų takai. Pusiau viešos erdvės, tokios kaip siūlomos mokyklos sporto aikštynas tarnautų kaip pereinamoji zona tarp viešų ir privačių erdvių.

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai orientuoti į darnaus judumo principus ir maksimalų esamo gamtinio kraštovaizdžio išsaugojimą. Projektuojama nauja perspektyvinė lėto eismo gatvė, kuri tarnaus kaip pagrindinis teritorijos aptarnavimo koridorius. Gatvės trasa yra kruopščiai parinkta, siekiant kuo labiau prisitaikyti prie esamo reljefo ir išsaugoti vertingus medžius.

Projektu numatomas išplėstas servitutinių pėsčiųjų takų tinklas, organiškai besijungiantis su esamu taku palei Justiniškių gatvę ir Lūžių parko takų sistema. Dviračių eismui siūloma integruoti jų judėjimą bendrame sraute su automobiliais perspektyvinėje lėto eismo gatvėje arba pėsčiųjų takuose.

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai orientuoti į efektyvumą, tvarumą ir minimalų poveikį esamam kraštovaizdžiui. Numatomas prisijungimas prie centralizuotų miesto tinklų, įskaitant vandentiekį, nuotekų sistemą ir šilumos tiekimą. Lietaus nuotekų tvarkymo sistema projektuojama taip, kad būtų maksimaliai išnaudojamas natūralus reljefo nuolydis, siūloma taikyti tvarius lietaus vandens valdymo sprendimus.

PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Planuojamam žemės sklypui, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 p, parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreči pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS

Sklypas Nr. 1 (8600 m²)

Sklypo naudojimo reglamentai

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT)
- Naudojimo būdas:
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V)
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)

Pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis. Prioritetinis žemės naudojimo būdas (visuomeninės paskirties teritorijos) gali būti keičiamas kitu detaliojame plane nurodytu žemės naudojimo būdu (komercinės paskirties objektų teritorijos), savivaldybės mero sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Užstatymo reglamentai

- Maksimalus pastatų aukštis: 16 m (altitudė 182,80 m)
- Maksimalus užstatymo tankis: 30%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 1.2

- Užstatymo tipas: Laisvo planavimo
- Maksimalus aukštų skaičius: 1-4
- Priklausomųjų želdynų dalis: 40%*

* Minimalus priklausomųjų želdynų plotas sklype - 40 proc., nepriklausomai nuo sklypo naudojimo būdo ar pastato paskirties. Tais atvejais, kai numatomos pastatų paskirtys, kurioms pagal Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, reikalingas didesnis priklausomųjų želdynų kiekis, turi būti taikomas didesnis priklausomųjų želdynų kiekis.

Leistinos statinių paskirtys

- Visuomeninėje teritorijoje: kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių
- Komerčinėje teritorijoje: kultūros, mokslo, gydymo, sporto

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

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

Servitutai

- S 1.1 (901 m²): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215); Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 1.2 (158 m²): Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202)
- S 1.3 (2510 m²): Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 1.4 (38 m²): Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)

Servitutai, kurių kodas 222, yra projektuojami skirtingiems viešpataujantiems daiktams – skirtingos paskirties inžineriniams tinklams. Po detaliojo plano patvirtinimo servitutai bus įforminami ir nustatomi atskiromis notarinėmis sutartimis tarp žemės sklypo (tarnaujančio daikto) savininko ir konkrečių inžinerinių tinklų (viešpatujančio daikto) savininko.

Automobilių saugojimas būdas

- Požeminė automobilių saugykla (p)
- Antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė (a)

Sklypas Nr. 2 (10400 m²)

Sklypo naudojimo reglamentai

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT)

Naudojimo būdai:

- Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V)
- Rekreacinės teritorijos (R)

Pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis. Prioritetinis žemės naudojimo būdas (komercinės paskirties objektų teritorijos) gali būti keičiamas kitu detalajame plane nurodytu žemės naudojimo būdu (visuomeninės paskirties teritorijos arba rekreacinės teritorijos), savivaldybės mero sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Užstatymo reglamentai

- Maksimalus pastatų aukštis: 16 m (altitudė 182,80 m)
- Maksimalus užstatymo tankis: 30%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 1.2
- Užstatymo tipas: Laisvo planavimo
- Maksimalus aukštų skaičius: 1-4
- Priklausomųjų želdynų dalis: 40%*

* Minimalus priklausomųjų želdynų plotas sklype - 40 proc., nepriklausomai nuo sklypo naudojimo būdo ar pastato paskirties. Tais atvejais, kai numatomos pastatų paskirtys, kurioms pagal Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, reikalingas didesnis priklausomųjų želdynų kiekis, turi būti taikomas didesnis priklausomųjų želdynų kiekis.

Leistinos statinių paskirtys

- Komercinėje teritorijoje: viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių, kultūros, mokslo, gydymo, sporto
- Visuomeninėje teritorijoje: kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių
- Rekreacinėje teritorijoje: viešojo poilsio

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

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

Servitutai

- S 2.1 (1962 m²): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215); Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 2.2 (159 m²): Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202)
- S 2.3 (2617 m²): Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)

Automobilių saugojimas būdas

- Požeminė automobilių saugykla (p)
- Antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė (a)

Sklypas Nr. 3 (16829 m²)

Sklypo naudojimo reglamentai

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT)
- Naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Servitutai:

- S 3.1 (743 m²): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215); Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 3.2 (278 m²): Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 3.3 (251 m²): Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 3.4 (1342 m²): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215); Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)

Automobilių saugojimo būdas

- Antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė (a)

Sklypas Nr. 4 (9471 m²)

Sklypo naudojimo reglamentai

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT)

Naudojimo būdai:

- Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
- Rekreacinės teritorijos (R)

Pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis. Prioritetinis žemės naudojimo būdas (atskirųjų želdynų teritorijos) gali būti keičiamas kitu detalajame plane nurodytu žemės naudojimo būdu (rekreacinės teritorijos), savivaldybės mero sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Užstatymo reglamentai

- Maksimalus pastatų aukštis: 0
- Maksimalus užstatymo tankis: 0%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 0
- Maksimalus aukštų skaičius: 0
- Priklausomųjų želdynų dalis: ≥40%

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

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

Servitutai

- S 4.1 (471 m²): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215); Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 4.2 (345 m²): Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202)
- S 4.3 (3161 m²): Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)
- S 4.4 (322 m²): Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202)

Automobilių saugojimo būdas

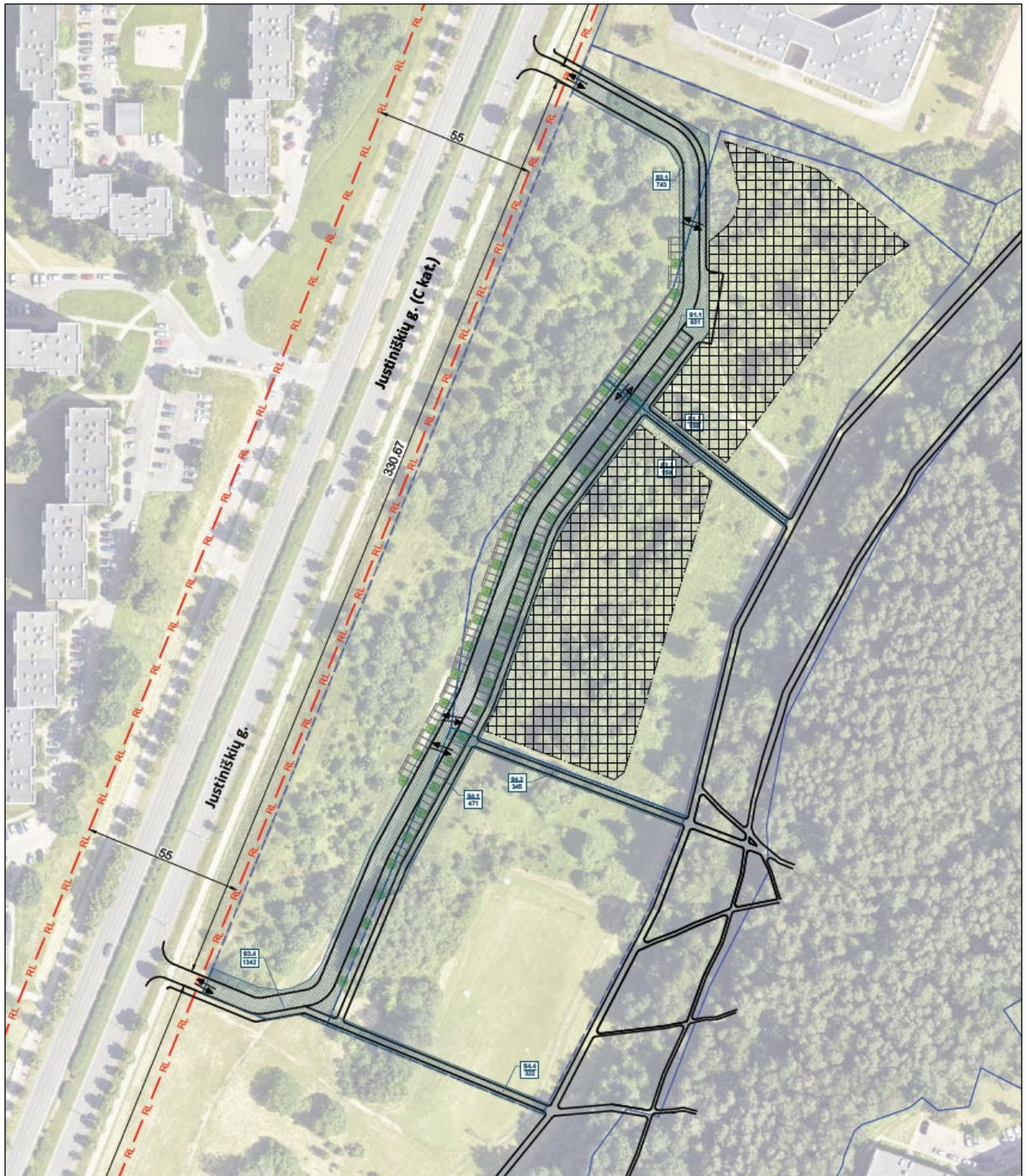
- Antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė (a)

TEKSTINIAI REGLAMENTAI IR PASTABOS

1. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į susisiekimo komunikacijų ar inžinerinių tinklų (apsaugos) zonas, šalinimas ar persodinimas galimas rengiant techninį projektą, įvertinus planuojamų statinių ar inžinerinių tinklų išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. Numatant saugotinių (jei tokių būtų) medžių kirtimą ar kitokį pašalinimą, šiems darbams turi būti gautas savivaldybės leidimas, vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 (Žin., 2008, Nr. 17-611);
2. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 "Statybą leidžiantys dokumentai": 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijos aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kad kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m;
3. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus detalizuojamas statinių statybos projekto metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms;
4. Rengiant techninį darbo projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis";
5. Pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis. Prioritetinis žemės naudojimo būdas gali būti keičiamas kitu detalizajame plane nurodytu žemės naudojimo būdu savivaldybės mero sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę;
6. Privalomas automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriumi. Užstatymas galimas visoje statybos zonoje;
7. Statybos projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais

gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių techninius projektus. Prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m, ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m, taip pat kai kiemai yra uždari ar pusiau uždari;

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

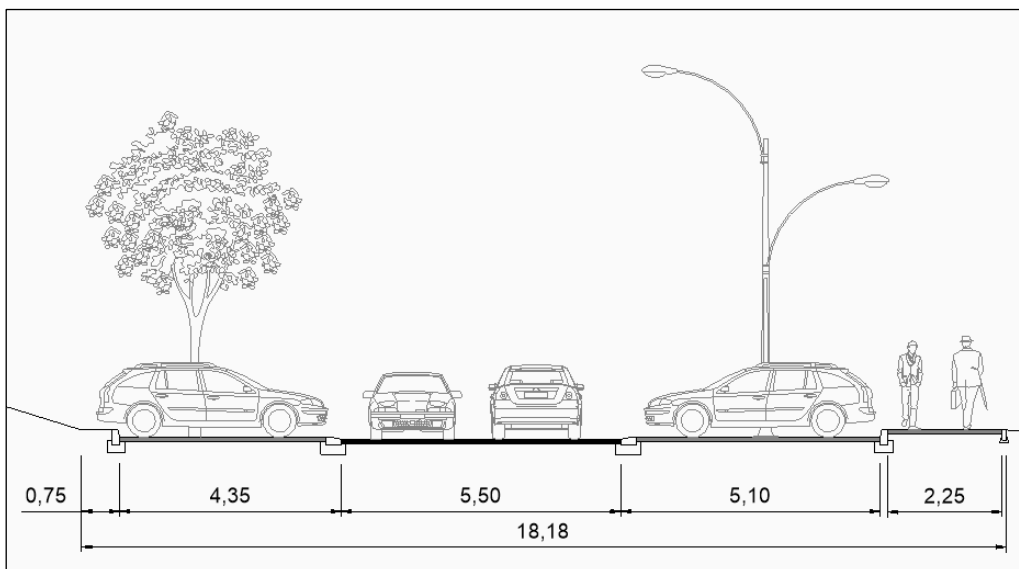


Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai

AUTOTRANSPORTO EISMAS

Planuojamos teritorijos aptarnavimui numatomas Justiniškių gatvę dubliuojantis servitutinis kelias, kuris drieksis lygiagrečiai Justiniškių gatvei. Šis kelias užtikrins pėsčiųjų ir autotransporto patekimą į visus planuojamus sklypus. Planuojami susisiekimo sprendiniai (dubliuojantis kelias) detalajame plane pateikiami kaip rekomendacinio pobūdžio. Kelio techniniai sprendiniai turi būti tikslinami ir detalizuojami atskiru statybos projektu.

Planuojami įvažiavimai/išvažiavimai į teritoriją numatomi iš Justiniškių gatvės (C kategorijos). Nuo Rygos ir Justiniškių gatvių sankryžos iki šiaurinio įvažiavimo/išvažiavimo išlaikomas ~170 m atstumas. Nuo Lūžių ir Justiniškių gatvių sankryžos iki pietinio įvažiavimo/išvažiavimo išlaikomas ~167 m atstumas. Atstumas tarp planuojamų įvažiavimų/išvažiavimų yra apie 330 metrų. Numatyti atstumai atitinka STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nuostatas, užtikrinant saugų transporto priemonių įvažiavimą/išvažiavimą į planuojamą teritoriją.



Planuojamo kelio pjūvis (rekomendacinis)

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS

Planuojamoje teritorijoje numatoma lanksti automobilių stovėjimo sistema. Pagrindinė automobilių stovėjimo koncepcija apima galimybę įrengti statmenas stovėjimo vietas abipus dubliuojančio servitutinio kelio. Toks sprendimas ne tik leidžia efektyviai išnaudoti erdvę ir užtikrinti patogų priėjimą prie planuojamų objektų, bet ir maksimaliai padidina automobilių stovėjimo vietų skaičių tame pačiame gatvės ilgyje. Statmenas parkavimas leidžia sutalpinti beveik dvigubai daugiau automobilių nei išilginis statymas, todėl ženkliai sumažėja poreikis įrengti papildomas automobilių stovėjimo aikštes sklypų viduje. Dėl to minimizuojamas bendras kietų dangų plotas teritorijoje, išsaugoma daugiau natūralaus grunto bei želdynų.

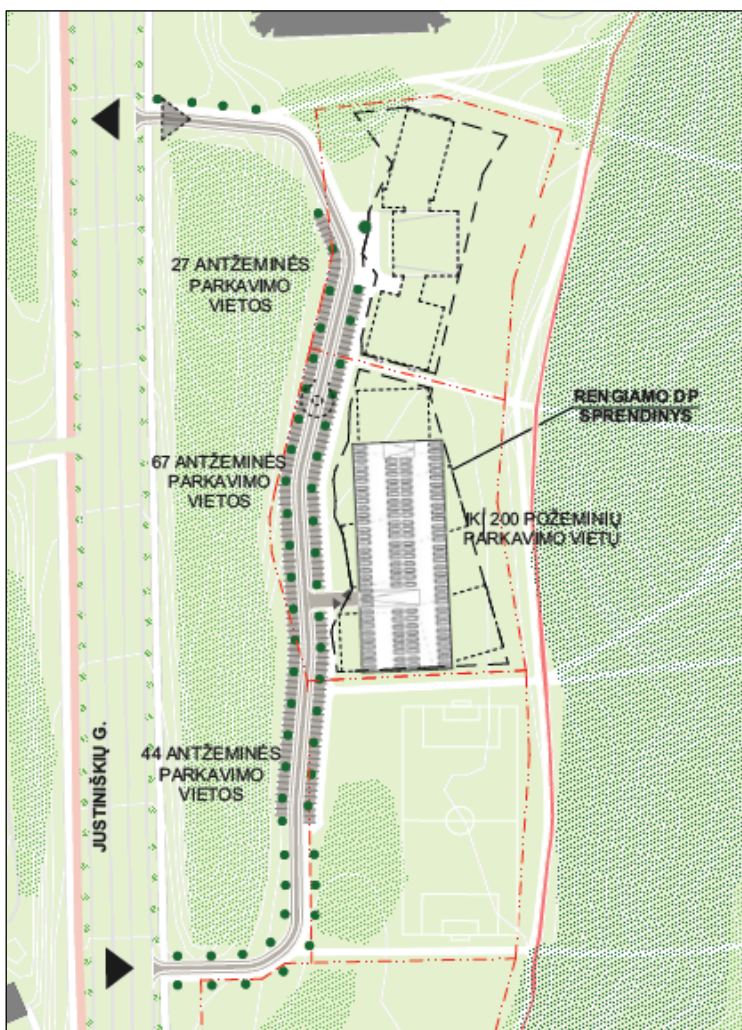
Statmenas automobilių statymas abipus dubliuojančios gatvės yra tinkamas sprendimas ugdymo paskirties pastatų teritorijoje, kai įgyvendinamos specifinės saugumo priemonės. Saugumui užtikrinti dubliuojanti gatvė projektuojama kaip lėto eismo zona su ribotu greičiu iki 20-30 km/h.

Saugumo užtikrinimui automobilių stovėjimo vietos išdėstomos maksimalaus matomumo principu, o šalia jų projektuojamas platus šaligatvis su atitvaru tarp šaligatvio ir automobilių stovėjimo vietų. Tokia sistema, papildyta tinkamu apšvietimu ir eismo organizavimo priemonėmis, sukuria aišką ir saugią eismo situaciją visiems eismo dalyviams.

Detalioju planu numatomas šis automobilių stovėjimo vietų išdėstymas:

1. Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje (sklype Nr. 1) projektuojamos ~27 antžeminės automobilių stovėjimo vietos. Jos išdėstomos lygiagrečiai Justiniškių gatvei, formuojant vientisą stovėjimo juostą.
2. Centrinėje planuojamos teritorijos dalyje (sklype Nr. 2) numatoma įrengti daugiafunkcinę automobilių stovėjimo zoną:
 - ~67 antžeminės automobilių stovėjimo vietos, kurios išdėstomos statmenai privažiavimo keliui;
 - Iki 200 požeminių automobilių stovėjimo vietų, kurios planuojamos po projektuojamu pastatu ar jo dalimi. Tikslus požeminių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į inžinerinius-geologinius tyrimus ir pastato konstrukcinius sprendinius.
3. Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje (sklype Nr. 3) projektuojamos ~44 antžeminės automobilių stovėjimo vietos. Jos išdėstomos dviem eilėmis, statmenai privažiavimo keliui, suformuojant efektyvią stovėjimo aikštelę.

Viso planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti 138 antžemines ir iki ~200 požeminių automobilių stovėjimo vietų. Bendras galimas automobilių stovėjimo vietų skaičius - iki ~338. Šis sprendinys užtikrina racionalų žemės panaudojimą, išsaugant dalį teritorijos želdiniams ir pėsčiųjų takams, bei tenkina numatomų pastatų funkcinės paskirties keliamus reikalavimus automobilių stovėjimui.



UAB DO ARCHITECTS Justiniškių g. užstatymo galimybių studijos ištrauka

Atskiruose sklypuose tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus tikslinamas kitose projektavimo stadijose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nuostatomis.

PĖSČIŲJŲ IR DVIRAČIŲ TAKAI

Planuojamas išplėstas servitutinių pėsčiųjų takų tinklas, kuris integruojasi į bendrą rajono pėsčiųjų takų sistemą. Numatomi patogūs ryšiai tarp planuojamų sklypų, jungtys su esamu pėsčiųjų taku palei Justiniškių gatvę bei takais Lūžių parke. Taip užtikrinamas sklandus pėsčiųjų judėjimas tiek teritorijos viduje, tiek su aplinkinėmis teritorijomis. Pagrindinių pėsčiųjų takų plotis - 2,5 m.

Atskiri dviračių takai teritorijos viduje neplanuojami. Dviračių eismas numatomas bendrame sraute su automobiliais servitutiniame kelyje arba pėsčiųjų takais.

VIEŠASIS TRANSPORTAS

Viešojo transporto maršrutų planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Artimiausios viešojo transporto stotelės yra Justiniškių gatvėje, apie 150-200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

STRATEGINIO PASEKMIŲ APLINKAI VERTINIMO (SPAV) ATRANKA

Vadovaujantis detaliojo plano planavimo programa, buvo atlikta strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) atranka. Atrankos dokumentas buvo pateiktas vertinimo subjektams: Valstybinei saugomų teritorijų tarnybai prie Aplinkos ministerijos, Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros ministerijos Vilniaus skyriui, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Vilniaus departamentui, Aplinkos apsaugos agentūrai bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto aplinkos skyriui.

Visi vertinimo subjektai pateikė išvadas, kad strateginis pasekmių aplinkai vertinimas planuojamai teritorijai nėra privalomas. Remiantis šiomis išvadomis, Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2025 m. balandžio 1 d. raštu Nr. A51-54589/25(3.3.2.29E-PAS) priėmė galutinį sprendimą teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimui apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės strateginio pasekmių aplinkai vertinimo nerengti.

APLINKOS APSAUGA

NELAIDŽIOS SKLYPO DANGOS

Planuojamoje teritorijoje Bendrasis planas nelaidžių dangų plotą riboja iki 50 proc. nuo bendro teritorijos (sklypo) ploto. Jei žemės sklypuose, vykdant plėtrą, nelaidžios dangos viršys 50% sklypo ploto, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis).

GAMTINIS KARKASAS

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso rajoninio vidinio stabilizavimo arealą. Gamtinio karkaso geoekologinis potencialas – silpnas (indeksas 2). Taip pat dalis planuojamos teritorijos patenka į vietinio migracinio koridoriaus teritoriją. Gamtinio karkaso teritorijoms taikomas Bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 32: *teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus*.

Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatais“, patvirtintais 2007-02-14 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96, žemės sklypų užstatymo tankis gamtinio karkaso teritorijoje ribojamas iki 30 procentų ploto.

GEOMORFOLOGINIAI GAMTINIO KARKASO ELEMENTAI

Remiantis bendrojo plano Geomorfologinio gamtinio karkaso elementų brėžiniu, į planuojamą teritoriją patenka geomorfologiniai elementai:

- natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°;
- sausaslėniai.

Šiems geomorfologiniams elementams taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai, apibrėžiantys gamtinio karkaso geomorfologinių elementų tvarkymo reikalavimus:

- **33**-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- **36**-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Sausaslėniai

Planuojamos teritorijos dalis, kuri patenka į sausaslėnio teritoriją, yra reguliuojama Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrajame plane nustatytais sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentais.

Sausaslėnio teritorijoje planuojami rekreacinės paskirties sklypai (Sklypas Nr. 3 ir Nr. 4), kurie nebus užstatomi pastatais. Šiose neužstatomose sausaslėnio dalyse, kurios patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, rekomenduojama koncentruoti atskiruosius ir priklausomuosius želdynus.



Sausaslėniai (rudas štrichas)

Toks sprendimas leis išsaugoti ir stiprinti teritorijos ekologinę vertę, kartu užtikrinant jos rekreacinį potencialą. Sklype Nr. 3 yra ir bus išsaugoma esama futbolo aikštė, kuri atlieka svarbų vaidmenį vietos bendruomenės sportinėje ir rekreacinėje veikloje. Abiejuose sklypuose rekomenduojama išlaikyti ir papildyti esamus želdynų plotus, kurie užtikrins ekologinę pusiausvyrą ir viešo naudojimo galimybes. Planuojama atnaujinti ir praplėsti esamą rekreacinę infrastruktūrą: pėsčiųjų ir dviračių takus, poilsio aikštes, mažosios architektūros elementus, pritaikytus įvairioms rekreacinėms veikloms, nestatant naujų stacionarių pastatų.

Planuojamoje teritorijoje nėra identifiukuota sausaslėnio dugnu tekančio upelio ar upelio vagos, todėl reglamentas dėl neužstatomos 50 m (ar 40 m) pločio juostos nuo kranto linijos šiuo atveju netaikomas. Atsižvelgiant į hidrogeologines sąlygas ir siekiant užtikrinti apsaugą nuo taršos, sausaslėnio teritorijoje rekomenduojama įrengti lietaus vandens kaupyklas ir infiltravimui į gruntą skirtas sistemas. Šių sistemų tikslios vietos ir parametrai bus nustatyti techninio projektavimo etape, atlikus išsamius hidrogeologinius tyrimus.

Planuojant infrastruktūrą sausaslėnio teritorijoje, bus siekiama išlaikyti ir sustiprinti natūralų kraštovaizdžio charakterį, užtikrinti ekologinių koridorių funkcionalumą ir tobulinti esamą rekreacinę aplinką, harmoningai integruotą į esamą ir kuriamą urbanistinį kontekstą. Šie sprendiniai užtikrins darnią teritorijos plėtrą, išsaugant ir pagerinant vertingas gamtines bei rekreacines teritorijas, įskaitant esamą futbolo aikštę, ir sukuriant patrauklią, daugiavfunkcę rekreacinę erdvę miesto gyventojams, be naujų stacionarių pastatų statybos sausaslėnio zonoje.

Šlaitai

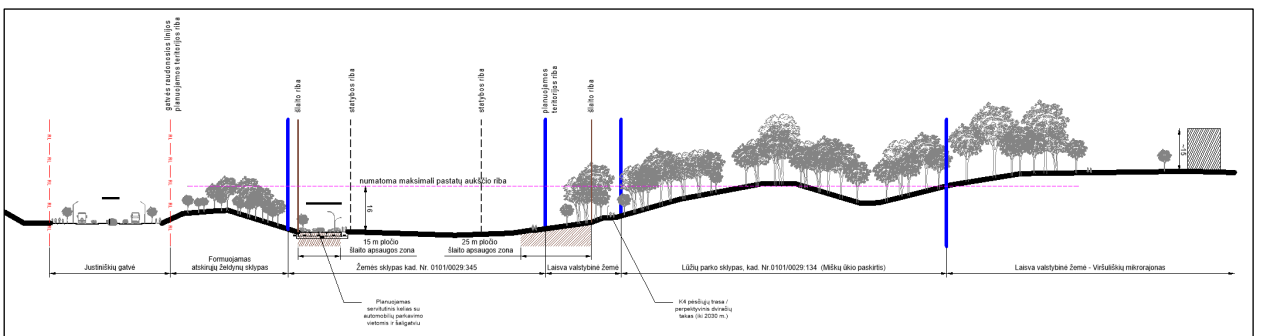
Rengiant detaliojo plano sprendinius, buvo atliktas šlaitų apatinės ir viršutinės briaunos tikslinimas masteliu 1:500. Tai leido preciziškai nustatyti apsaugos zonų ribas (žr. priedą *Šlaito ribų nustatymo brėžinys*).

Lūžių parko šlaitas yra natūralus geomorfologinis darinys, kurio aukštis siekia apie 18 m, o nuolydis viršija 10°. Vadovaujantis Bendrojo plano nuostatomis, šiam šlaitui taikoma 25 m pločio apsaugos zona, skaičiuojama nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje draudžiama naujų pastatų statyba, siekiant išsaugoti natūralų kraštovaizdį ir užtikrinti šlaito stabilumą.

Justiniškių gatvės pylimas, pagal Bendrąjį planą, taip pat patenka į saugomų šlaitų kategoriją dėl savo nuolydžio, vietomis viršijančio 10°. Jo bendras aukštis svyruoja nuo 4,3 m iki 9,2 m. Atlikus detalius geologinius tyrimus, nustatyta, kad viršutinį sluoksnį sudaro technogeninis gruntas - supiltas smėlis su dirvožemio priemaiša, kurio storis siekia 1,3-3,5 m.



Šlaitai. Pirmame plane matomas Justiniškių gatvės pylimas, antrame plane- Lūžių parko šlaitas



Teritorijos pjūvis

Istorinio brėžinio ir esamos situacijos palyginimas aiškiai parodo, kad reljefas buvo reikšmingai performuotas tiesiant Justiniškių gatvę. Istoriniame brėžinyje matomi natūralūs reljefo kontūrai, kurie šiuo metu yra žymiai pakeisti. Dabartinėje situacijoje pylimas iš Justiniškių gatvės pusės yra taisyklingos formos, šlaito viršutinė ir apatinė briauna tiesi, kas nėra būdinga natūraliam reljefui. Be to, ant pylimo nėra senų brandžių medžių, kas taip pat patvirtina neseną reljefo performavimą.



Teritorijos reljefas istoriniuose brėžiniuose (apie 1978 m)

Atsižvelgiant į šiuos istorinius ir geologinius duomenis, taip pat remiantis Bendrojo plano nuostatomis, kurios leidžia tam tikrais atvejais siaurinti apsaugos zoną, šiam dirbtinai suformuotam pylimui siūloma taikyti 15 m pločio apsaugos zoną. Toks sprendimas leidžia racionaliai išnaudoti teritoriją, kartu išlaikant būtinas šlaito apsaugos priemones.

Svarbu pažymėti, kad palei Justiniškių gatvės pylimą numatomas pravažiavimas su automobilių parkavimo vietomis. Šis sprendinys yra planuojamas maždaug pylimo 15 m apsaugos zonoje. Toks sprendimas leidžia efektyviai išnaudoti teritoriją, kartu išlaikant šlaito apsaugos principus.

Bendrojo plano šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentai numato, kad šlaituose ir jų apsaugos zonose galima vykdyti tik tokią veiklą, kuri nepažeidžia šlaitų stabilumo ir nesukelia erozijos procesų. Todėl planuojant pravažiavimą ir parkavimo vietas pylimo apsaugos zonoje, bus techninio projekto metu turi būti atliekami papildomi inžineriniai-geologiniai tyrimai, siekiant užtikrinti, kad šie sprendiniai neturės neigiamo poveikio pylimo stabilumui.

Šie sprendiniai atitinka Bendrojo plano nuostatas ir užtikrina darnų teritorijos vystymą, išsaugant vertingus gamtinius elementus ir kartu sudarant sąlygas racionaliam teritorijos panaudojimui

Želdynai

Priklausomųjų želdynų normatyvai nustatomi vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, pagal kurį:

- Visuomeninės paskirties teritorijoms (V) - 15-50 proc.
- Komerčinės paskirties objektų teritorijoms (K) - 10 proc.
- Rekreacinėms teritorijoms (R) - 40 proc.

Konkretus priklausomųjų želdynų plotas bus nustatytas statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų paskirtį ir prioritetinį žemės naudojimo būdą. Pažymėtina, kad faktinis priklausomųjų želdynų kiekis teritorijoje tikėtina bus didesnis nei minimalūs reikalavimai, nes teritorija patenka į gamtinį karkasą, kur užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc., o tai sąlygoja didesnį laisvos (neužstatytos) teritorijos plotą.

Detaliojo plano sprendiniais siekiama išsaugoti maksimalų kiekį esamų vertingų medžių planuojamoje teritorijoje. Justiniškių gatvę dubliuojantis privažiavimas ir iškeliamų inžinerinių tinklų trasa projektuojami taip, kad būtų minimizuotas poveikis esamiems želdiniams.

Medžių, patenkančių į planuojamas statybos zonas arba į susisiekimo komunikacijų ar inžinerinių tinklų (apsaugos) zonas, šalinimo ar persodinimo sprendiniai bus priimami statybos projekto rengimo etape, įvertinus:

- tikslų planuojamų statinių išdėstymą;
- inžinerinių tinklų trasų išdėstymą;
- išsamų medžių būklės vertinimą.

Saugotinių medžių kirtimui ar kitokiam pašalinimui turės būti gautas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos leidimas, vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu.

Esami medžiai ir kiti želdiniai, patenkantys į planuojamas želdynų teritorijas, turi būti maksimaliai išsaugomi ir integruojami į būsimą teritorijos apželdinimą

SVEIKATOS APSAUGA

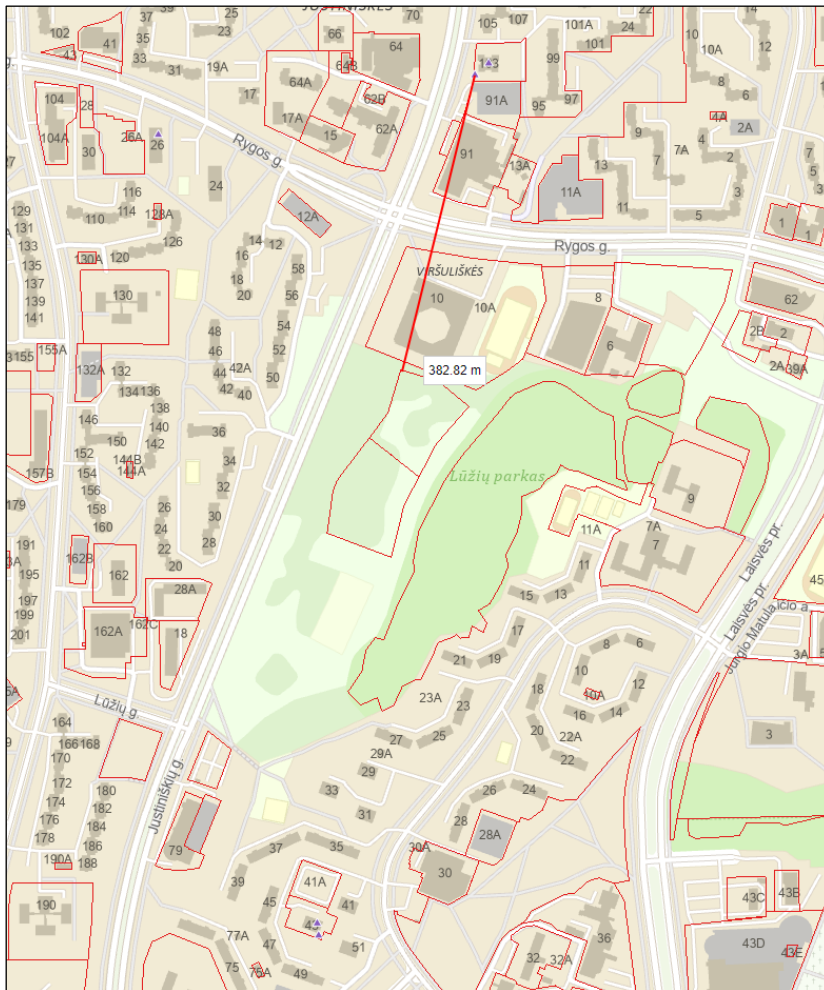
Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22460610 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

1. Planuojamoje teritorijoje įvertinti veiksniai, darantys poveikį sveikatai:

- Triukšmas:
- Aplinkos oro kokybė:
- Socialinė infrastruktūra: Teritorijoje ir apylinkėse yra gerai išvystyta socialinė infrastruktūra, įskaitant švietimo, sveikatos priežiūros, kultūros ir sporto objektus.
- Sveikos gyvensenos puoselėjimo sąlygos: Planuojama išsaugoti esamas žaliąsias erdves, įskaitant Lūžių parką, kas sudarys galimybes aktyviam poilsiui ir sportui.

2. Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytas sanitarinės apsaugos zonas.

3. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti veiklos, kuriai būtų reikalinga nustatyti sanitarinės apsaugos zoną pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsnį.
4. Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie esamų vandentiekio tinklų Justiniškių g. Konkretūs sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo stadijoje.
5. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma kvapų šaltinių. Artimiausioje aplinkoje taip pat nėra reikšmingų kvapų šaltinių, galinčių turėti įtakos planuojamai teritorijai.
6. Aplink planuojamą teritoriją nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-03-02 d. įsakymu Nr. V-199 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 80:2015.



Radiotechniniai objektai

Atstumas tarp planuojamos visuomeninės teritorijos ir artimiausio radiotechninio objekto yra apie 380 m. Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo elektromagnetinės spinduliuotės skleidžiamos radiotechninių objektų stebėseną, kad būtų užtikrinti HN 80:2015 nustatyti reikalavimai. Tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršija normines, radiotechninio objekto operatorius įpareigojamas imtis priemonių elektromagnetinio lauko verčių sumažinimui iki norminio, kad greta esančioje gyvenamoje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų reikalavimus nustatytus higienos normos HN 80:2015.

Teritorijos prie Rygos ir Justiniškių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 4,53 ha teritorijoje prie Justiniškių gatvės	K-VT-13-24-631 Psl. 42 iš 52
---	---------------------------------

7. Planuojamoje teritorijoje esamų elektros linijų nėra. Numatoma tiesti naują požeminę elektros liniją, kuri bus nutolusi nuo visuomeninės paskirties teritorijų apie 6 metrus.

Kadangi planuojama elektros linija yra žemesnės nei 330 kV įtampos, jai tiesiogiai netaikomi HN 104:2011 "Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko" reikalavimai.

Nepaisant to, projektuojant ir įrengiant šią požeminę elektros liniją, bus laikomasi bendrųjų elektromagnetinio lauko saugos principų. Bus užtikrinta, kad elektromagnetinio lauko parametrų vertės gyvenamojoje ar visuomeninėje aplinkoje neviršys šių leidžiamų verčių:

- Elektrinio lauko stipris (E): ne daugiau kaip 1,0 kV/m
- Magnetinio lauko stipris (H): ne daugiau kaip 32,0 A/m
- Magnetinio srauto tankis (B): ne daugiau kaip 40,0 μ T

8. Susisiekimo sistema planuojama taip, kad reikšmingai nepadidintų transporto srautų gyvenamosiose ir visuomeninėse teritorijose. Numatomi du įvažiavimai/išvažiavimai iš Justiniškių gatvės, išlaikant saugius atstumus nuo sankryžų ir kitų įvažiavimų. Vėlesnėse projektavimo stadijose projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

9. Planuojamoje teritorijoje nebuvo vykdoma tarši ūkinė veikla, užteršto dirvožemio nėra. Prieš pradėdant statybos darbus, bus atlikti dirvožemio tyrimai ir, jei reikės, bus taikomos atitinkamos priemonės užtikrinti, kad dirvožemio užterštumas neviršytų HN 60:2015 nustatytų ribinių verčių.

10. Klimato kaitos keliamų grėsmių mažinimui numatoma:

- Saugoti ir plėtoti želdynus, ypač Lūžių parko teritorijoje
- Taikyti lietaus vandens sulaikymo ir infiltravimo priemones
- Planuoti dviračių ir pėsčiųjų takus, skatinant bevariklį transportą

11. Sveikos gyvensenos ir aktyvaus laisvalaikio puoselėjimui numatoma:

- Išsaugoti ir pritaikyti rekreacijai Lūžių parko teritoriją
- Plėtoti pėsčiųjų ir dviračių takų tinklą
- Išsaugoti esamą futbolo aikštę ir planuoti papildomas sporto bei žaidimų zonas
- Formuoti viešąsias erdves, pritaikytas įvairioms amžiaus grupėms

AERODROMO APSAUGOS ZONOS

Vadovaujantis 2024-08-14 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22187397 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti nuo 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 16 m., iki 4 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 182,80 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

NACIONALINIO SAUGUMO REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės išduotomis planavimo sąlygomis, detaliuoju planu nenumatoma ir neleidžiama statyti aukštybinių pastatų, vėjo jėgainių ar kitų statinių, galinčių daryti neigiamą įtaką karinei ir civilinei aviacijai, radarų sistemoms ar kitai karinei infrastruktūrai. Planuojamas užstatymas atitinka teritorijos urbanistinį kontekstą ir nepažeidžia nacionalinio saugumo interesų. Statinių aukštingumas (4 aukštai) ir charakteristikos parinktos taip, kad nekeltų grėsmės skrydžių saugumui nustatytose oro erdvės zonose EY P5 Vilnius, EY P6 Turniškės ir EY P22 Pilaitė.

GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, yra nagrinėjamas:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.

LAUKO GAISRINIO VANDENTIEKIO VANDENS TELKINIAI (ŠALTINIAI) GAISRUI GESINTI

Lauko gaisrų gesinimas 25 l/s planuojamas nuo planuojamų antžeminių hidrantų, numatomų įrengti ant planuojamo žiedinio vandentiekio d 225 mm (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Vėlesnėse projektavimo stadijose, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų užstatymo ribas, statybos rūšį, planuojamų gaisrinių hidrantų kiekis gali būti tikslinamas.

GAISRO GESINIMO IR GELBĖJIMO DARBAI

Privažiuoti prie pastatų ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis.

GAISRO PLITIMO Į GRETIMUS STATINIUS RIBOJIMAS

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

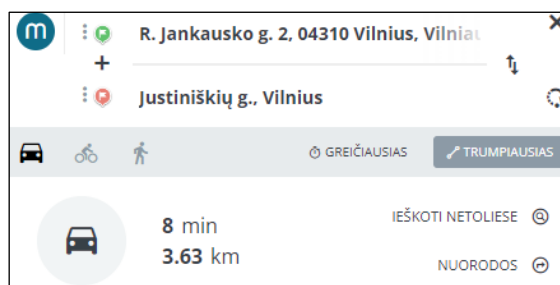
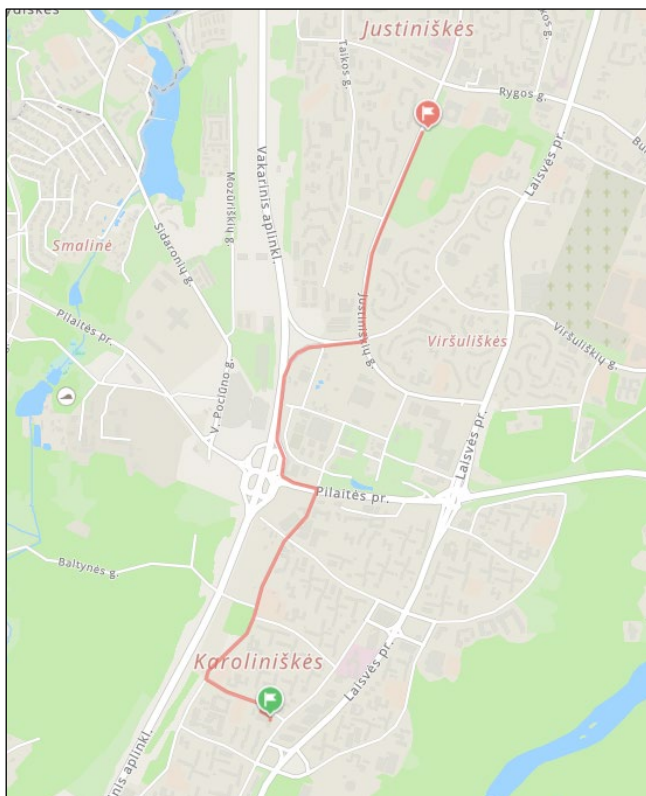
Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų nėra. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausių pastatų yra apie 29 metrus, tarp planuojamų statybos zonų yra 6 metrų atstumas. Detaliajame plane nurodyta statybos zona apima ir neturinčius stogo inžinerinius statinius, kuriems priešgaisriniai atstumai nenumatomi.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami vėlesnėse projektavimo stadijose. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2020-05-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz.

aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

ATSTUMAS IKI ARTIMIAUSIOS VALSTYBINĖS PRIEŠGAISRINĖS GELBĖJIMO TARNYBOS (PGT)

Artimiausia Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos I-oji komanda) yra adresu R. Jankausko g. 2., važiavimo atstumas iki projektuojamų pastatų maždaug – ~3,63 km. Skaičiuojama, kad laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje - 9 min.



Ugniagesių vykimo maršrutas

Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$$t_{\text{laisvo}} = t_{\text{apt}} + t_{\text{pr}} + t_{\text{reg}} + t_{\text{išd}} + t_{\text{atv}} = \sim 9 \text{ min}$$

Čia:

t_{apt} - gaisro aptikimo laikas - 1 min;

t_{pr} - pranešimo apie gaisrą laikas - 2 min;

t_{reg} - reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas - 1 min;

$t_{\text{išd}}$ - gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas – 3,63 min;

t_{atv} - normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas - 1 min.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

VANDENTIEKIS, V1P

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamų vandentiekio tinklų d 200 mm, Justiniškių g., vandentiekio kamera Nr. 247, sužiedinant tinklus su d 400 mm vandentiekio tinklais Justiniškių g. ir Lūžių g. sankryžoje. Planuojamo vandentiekio tinklo diametras d 225 mm. Prisijungimo vietoje/vietose, numatyti atjungimo armatūra/armatūras, vandens kamerą/kameras.

Lauko gaisrų gesinimas 25 l/s planuojamas nuo planuojamų antžeminių hidrantų, numatomų įrengti ant planuojamo žiedinio vandentiekio d 225 mm (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Preliminarios pasijungimo koordinatės, vandentiekio kamera Nr. VK. 247 (x=6065028 y=578654) ir Justiniškių g. ir Lūžių g. sankryžoje, (x=6064554 y=578469).

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 380.0 m³/dieną, 47.00 m³/val., lauko gaisrų gesinimui – 25 l/s.

BUITINĖS NUOTEKOS, F1P

Kadangi esamas d 200 mm nuotekų tinklas, jo apsaugos zona, bei esamas d 1200 mm tinklas, bei jo apsaugos zona patenka į planuojamos teritorijos užstatymo ribą, numatoma esamų nuotekų tinklų iškėlimas už užstatymo ribos. Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus/iškeliamus d 1200 mm nuotekų tinklus pajungiant į planuojamus/esamus nuotekų šulinius. Nereikalingi tinklai demontuojami.

Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Esamiems d200/d1200/d1500 mm nuotekų tinklams sklype t.b. išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zonos ir servitutai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Planuojamas nuotekų kiekis – 380.0 m³/dieną, 47.00 m³/val.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2024-08-14 Nr. REG22201633.

LIETAUS NUOTEKOS, L1P

Kadangi esamas d 1500 mm paviršinių nuotekų tinklas, jo apsaugos zona patenka į planuojamos teritorijos užstatymo ribą, numatoma esamų paviršinių nuotekų tinklų iškėlimas už užstatymo ribos.

Teritorijoje surinktos paviršinės nuotekos nukreipiamos į planuojamą infiltracinį/debito reguliavimo įrenginį, kuris įrengiamas sklypo ribose, iš kurio lietaus nuotekos būtų nukreipiamos į sklype esamus/iškeliamus d 1500 mm nuotekų tinklus. Nereikalingi tinklai demontuojami.

Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginys numatomas sklypo ribose, jo pozicionavimas priklauso nuo planuojamo pastato išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinio/debito reguliavimo įrenginio vieta detalizuojama techninio projekto rengimo stadijoje. 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.

Techninio projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos infiltruojamos, numatant persipylimą į esamus/iškeliamus d 1500 mm paviršinių nuotekų tinklus sklypo ribose, išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas ≤ 10 %, nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas -2024-08-14, Nr. REG22191515.

ŠILUMOS PERDAVIMO TINKLAI, T1, T2

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio Ø 325 mm. Prisijungimo taškas – šilumos tiekimo tinklai Ø325 mm. tarp ŠK08343 ir pastato ŠK08344.

Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2024-08-19, AB „Vilniaus šilumos tinklai“, Nr. REG22256267.

Visi detaliojo plano sprendiniai tikslinami vėlesnėse projektavimo stadijose, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

LAUKO ELEKTROS TINKLAI

Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Elektros galia	kW	1150
Elektros tinklo įtampa	V	400/230

Bendri reikalavimai

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2024-08-13 Nr. REG22148326. Visa elektros įranga, pagalbinių įrenginių ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa 400±10% / 230 V±10%;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje esančius AB „Energijos skirstymo operatoriumi“ priklausančių tinklų nėra.

Energijos tiekimas

Elektros energiją numatoma tiekti prijungiant nuo vidutinės įtampos elektros kabelių linijos „TR1120 - MT1618-1“. Kabelių trasos ilgis 380m.

Planuojama 10/0,4 kV transformatorinė.

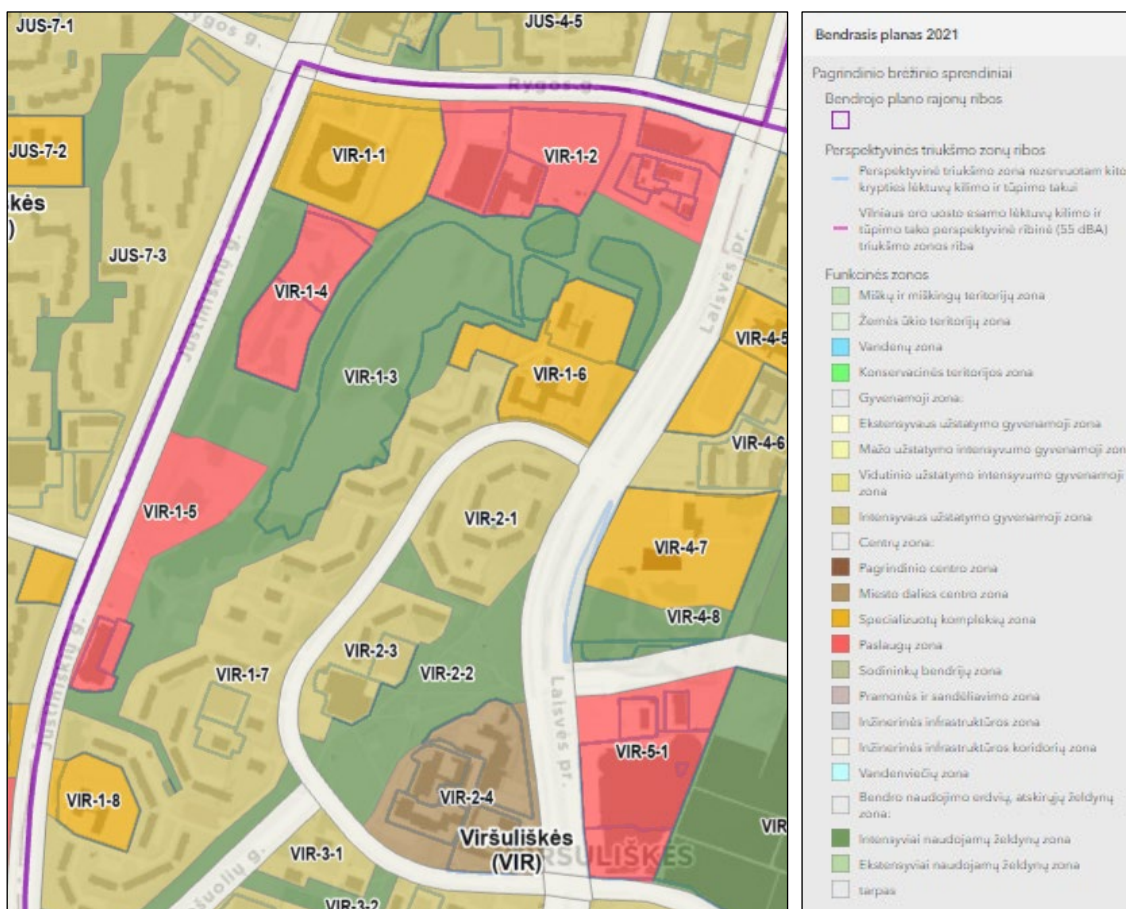
Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos bei nustatomas reikiamas servitutus naujai statomiems elektros skirstomiejiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio. Transformatorinės apsaugos zona yra 5m žemės juosta aplink transformatorinę.

PARENGTO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144.

ATITIKIMAS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS



Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į paslaugų zoną (funkcinės zonos VIR-1-4 ir VIR-1-3).

Bendrojo plano funkcinų zonų reglamentai

Nustatyti detaliojo plano žemės sklypų naudojimo ir užstatymo reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Bendrojo plano reglamentai		
Funkcinės zonos numeris TP dokumente	VIR-1-4	VIR-1-3
Funkcinės zonos tipas	Paslaugų zona	Intensyviai naudojami želdynai
Teritorijos naudojimo tipas	PA	BZ;AI;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT	KT
Žemės naudojimo būdas	K;V;R;B;I2;E	B;E;V;R;I2
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	5	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	20	-
Užstatymo tipas	pr_u; pr_a; lp	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	1.2	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80	-
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	50	-
Tekstinio reglamento Nr.	32;33;36	32;33;36
Tekstiniai reglamentai: 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;		
Bendrojo plano santrumpos:		
Santrumpa	Reikšmė	Turinys
PA	Paslaugų teritorija	Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba
BZ	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai
AI	Aikštė	Neužstatyta ir neapželdinta medžiais (atvira) viešoji erdvė – urbanistinės struktūros funkcinis ir erdvinis centras
SI	Socialinės infrastruktūros teritorija	Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams
KT	Kitos paskirties žemė	
K	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams

V	Visuomeninės paskirties teritorijos	Žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams.
R	Rekreacinės teritorijos	Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.
B	Bendro naudojimo teritorijos	Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms.
I2	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms.
E	Atskirųjų želdynų teritorijos	Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.
R	Rekreacinės teritorijos	Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.
pr_u	Perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai)	savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas
pr_a	Perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)	savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas
lp	Laisvo planavimo	užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime

Gamtinis karkasas

Planuojamai teritorijai taikomi Bendrojo plano tekstiniai reglamentai Nr.32, Nr. 33, Nr.36, kurie reglamentuoja teritorijos užstatymo ir naudojimo sprendinius gamtiniame karkase ar geomorfologinių elementų teritorijose.

Detaliojo plano sprendiniai parengti atsižvelgiant į gamtinio karkaso geomorfologinių elementų tvarkymo reikalavimus.

Kultūros paveldas

Planuojama teritorija nepatenka į Bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų nustatytas saugomas kultūros paveldo teritorijas ar jų apsaugos zonas.

Susisiekimas

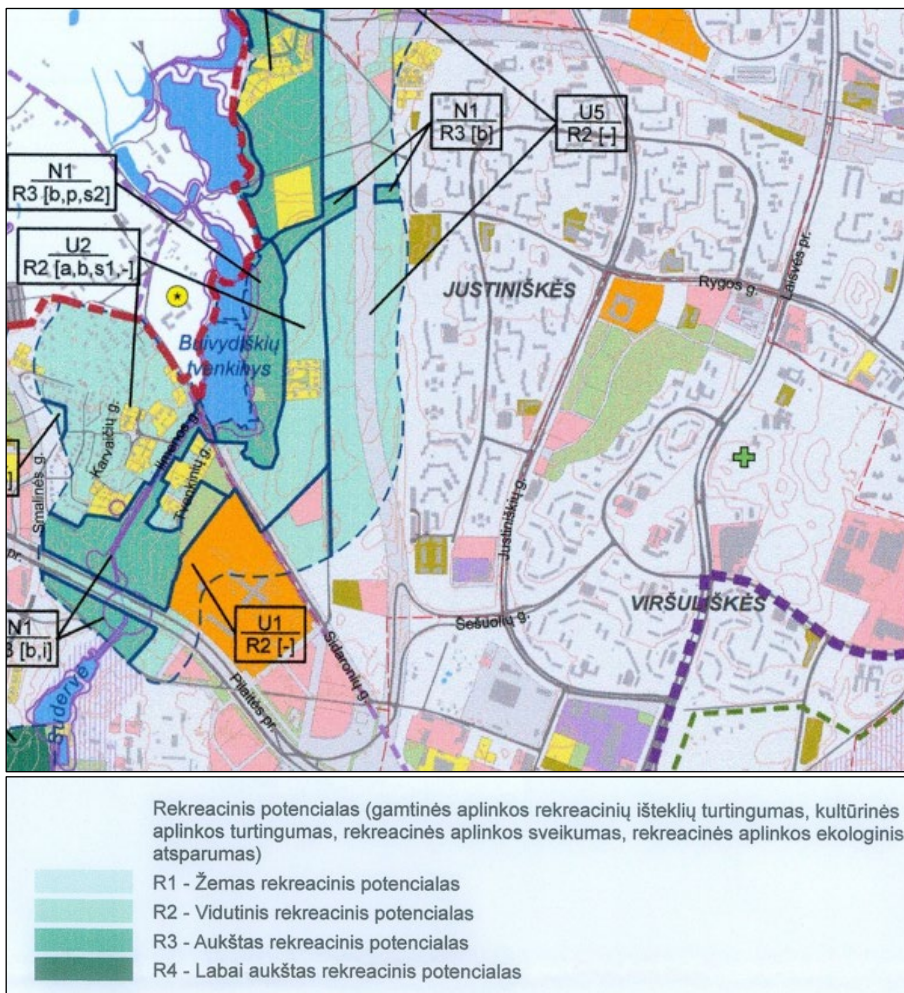
Planuojamoje teritorijoje nėra Bendrajame plane suplanuotų susisiekimo infrastruktūros objektų.

ATITIKIMAS DVIRAČIŲ TAKŲ SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJOMS

Visuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane dviračių trasa suplanuota Justiniškių gatvėje už planuojamos teritorijos ribų. Sprendinys yra realizuotas, dviračių takas nutiestas kitoje Justiniškių gatvės pusėje nei planuojama teritorija.

ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKymo REKREACIJAI SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJAI

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso vidinio stabilizavimo arealą. Teritorija nepatenka į rekreacinio potencialo turinčias teritorijas, todėl netaikomi rekreacinių teritorijų plėtros reglamentai.



ATITIKIMAS ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIAJAM PLANUI IR VILNIAUS MIESTO ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIOJO PLANO ATNAUJINIMO KONCEPCIJAI

Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

Šiai zonai planuojamam objektui taikomi reikalavimai:

- 1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.
- 1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus. *Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.
- 1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:
 - o 1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.
 - o 1.3.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.
 - o 1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.
- 1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.
- 1.5. CŠT zonoje išduodamose prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.3.1-1-3-3

Detaliojo plano koregavimo projekte numatomas naujų pastatų prijungimas prie CŠT.