AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas: Apie 1,45 ha teritorijos tarp Pakluonės ir Pabėčių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**.**

Planavimo pagrindas - 2022-10-31 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas Nr. A30-4092/22 „ Dėl leidimo rengti apie 1,45 ha teritorijos tarp Pakluonės ir Pabėčių gatvių detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“, 2022-11-08 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-230/22.

Planuojamos teritorijos plotas: apie 1,45 ha.

Kvartalo ribos: Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą (pietinėje, rytinėje ir šiaurinėje pusėse apribota Pakluonės ir Pabėčių gatvėmis, vakarinėje pusėje iš dalies apribota privažiavimo gatvės).

Detaliojo plano organizatorius – Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius, tel.: (8 5) 211 2000, el. paštas: savivaldybe@vilnius.lt

Detaliojo plano iniciatorius – Privatus asmuo

Detaliojo plano rengėjas – Projekto vadovė Jurgita Žostautienė (kv. atest. A156), IVP Nr. 364437, tel.: 8 686 47260, el. paštas: jurgita.jaseckaite@gmail.com

Detaliojo plano tikslas - padalyti žemės sklypą (kadastro Nr.0101/0167:1458) į tris sklypus, planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

1. Bendrieji planai:

1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas T00086338,2021-06-08;

2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;

2) Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;

3) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;

4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);

5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128).

Planuojamai teritorijai parengti teritorijų planavimo dokumentai:

1) Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1535) buvusiame Kriaučiūnų kaime formavimo ir pertvarkymo projektas (toliau FPP) Nr. ZSF-89366 (patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos įsakymu 2022-02-02).

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-28 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252057, patvirtintos Vyriausiojo architekto.

2) Nacionalinio sveikatos centro prie SAM 2022-12-06 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253506;

3) Aplinkos apsaugos agentūros 2022-12-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG252973;

4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM 2022-12-01 Teritorijų

planavimo sąlygos Nr. REG252740;

5) Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2022-12-01 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG161990;
6) UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-09-23 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41932206;
7) UAB „Grinda“ 2022-12-09 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254096;
8) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-12-08 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253875.
9) Lietuvos kariuomenės 2025-02-24 Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG30712027.

2. ESAMA BŪKLĖ

2.1. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje miesto dalyje, Pilaitės seniūnijoje, Kriaučiūnuose.

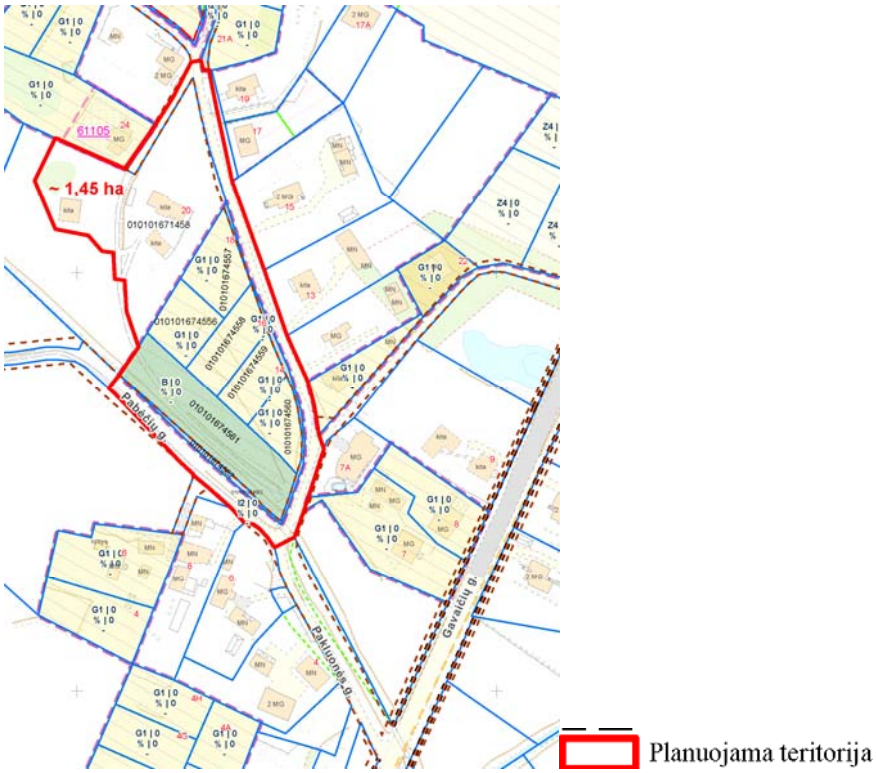
1. Ištrauka iš Geoportal žemėlapio

Apie 1,45 ha ploto planuojama teritorija apima 8 (aštuonis) privačios nuosavybės sklypus ir dalį Pakluonės gatvės su privažiavimu bei Pabėčių gatvės dalį (tarp raudonųjų linijų arba iki kaimyninių sklypų ribų).

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypai Pakluonės g. 12 (kadastro Nr. 0101/0167:4560, plotas -0,0627 ha), Pakluonės g. 14 (kadastro Nr. 0101/0167:4559, plotas -0,0700 ha), Pakluonės g. 16 (kadastro Nr. 0101/0167:4558, plotas – 0,0911 ha), Pakluonės g. 18 (kadastro Nr. 0101/0167:4557, plotas -0,0893), Pakluonės g. 18A (kadastro Nr. 0101/0167:4556, plotas -0,0800 ha), kitos paskirties, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos būdo sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:4561, plotas – 0, 2312 ha) ir kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:4562, plotas – 0,0374 ha) buvo suformuoti formavimo ir pertvarkymo projektu Nr. ZSF-89366, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-02-02 (toliau FPP).

Pakluonės g. 20 (kadastro Nr. 0101/0167:1458, plotas - 0,5018 ha) yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo. Šiuo metu sodyboje yra gyvenama nuolatos. Sklype užstatyta teritorija užima 0,1790 ha. Esami pastatai: gyvenamasis namas (un. Nr. 4193-5017-2018), ūkinis pastatas(un. Nr. 4193-5017-2029), ūkinis pastatas (un. Nr. 4193-5017-2032), ūkinis pastatas (un. Nr. 4193-5017-2046); ūkinis pastatas (un. Nr. 4193-5017-2050), ūkinis pastatas (un. Nr. 4193-5017-2061); ūkinis pastatas (un. Nr. 4193-5017-2072), ūkinis pastatas (un. Nr. 4193-5017-2083), kiemo statiniai (šulinys) (un. Nr. 4193-5017-2094).

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą: pietinėje, rytinėje ir šiaurinėje pusėse apribota Pakluonės ir Pabėčių gatvėmis, vakarinėje pusėje iš dalies apribota privažiavimo gatvės.



2.Ištrauka iš planavimo programos

2.2. Planuojamos teritorijos gretimybės

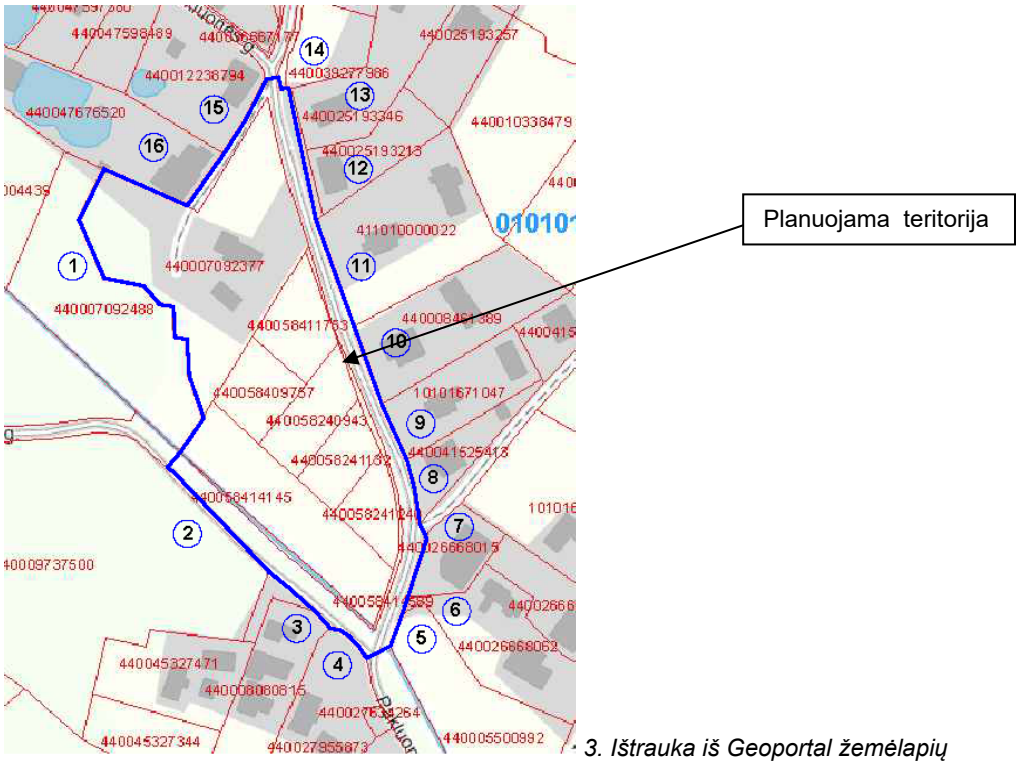
Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais („Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“, 1 sk., 6p.).

Planuojama teritorija ribojasi su privačios nuosavybės žemės ūkio ir kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypais bei valstybine žeme (gatvių raudonosiose linijose).

Su planuojama teritorija besiribojančių sklypų duomenys

Nr.	Sklypo kadastrinis Nr. Adresas	Nuosavybės teisė	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas
1.	0101/0167:1459 Kriaučiūnų k.	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2.	0101/0167:1666 Kriaučiūnų k.	MB „Ervus“	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3.	0101/0167:1530 Pakluonės g. 8	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	0101/0167:1630 Pakluonės g. 6	Fiziniai asmenys	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	0101/0167:1316 Kriaučiūnų k.	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
6.	0101/0167:359 Pakluonės g. 7	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	0101/0167:349 Pakluonės g. 7A	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	0101/0167:3186 Pakluonės g. 11A	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9.	0101/0167:1047 Pakluonės g. 11	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

10.	0101/0167:1566 Pakluonės g. 13	Fiziniai asmenys	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
11.	0101/0167:22 Pakluonės g. 15	Fiziniai asmenys	Kita	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
12.	0101/0167:179 Pakluonės g. 17	Fizinis asmuo	Kita	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
13.	0101/0167:295 Pakluonės g. 19	Fiziniai asmenys	Kita	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
14.	0101/0167:2877 Pakluonės g. 21A	Fizinis asmuo	Kita	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
15.	0101/0167:1976 Kriaučiūnų k.	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
16.	0101/0167:1459 Pakluonės g. 24	Fiziniai asmenys	Kita	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos



3. Ištrauka iš Geoportal žemėlapių

2.3. Planuojamos ir aplinkinės teritorijos urbanistinis kontekstas, užstatymo parametrai

Planuojama teritorija yra urbanizuojamoje mažo užstatymo intensyvumo teritorijoje, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos tipas. Pagal Pakluonės ir Pabėčių gatves išsidėsčiusios esamos sodybos ir nauji gyvenamieji vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais. Gatvės užstatymo linija nebuvo formuojama, statiniai nuo gatvės yra pastatyti 4-15 m atstumu. Vyrauja 1 aukšto su pastoge ir dvišlaičiais stogais ir dviejų aukštų su keturšlaičiais stogais gyvenamieji namai. Vidutiniškas esamų pastatų aukštingumas 8 - 9 metrai. Pagalbinio ūkio pastatai -1 aukšto, dvišlaičiais arba keturšlaičiais stogais, 5 - 7 m aukščio.

Iš pietvakarių pusės (Pabėčių gatvėje) esama neužstatyta teritorija (šiuo metu yra žemės ūkio paskirties žemė) pagal BP sprendinius patenka mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija.

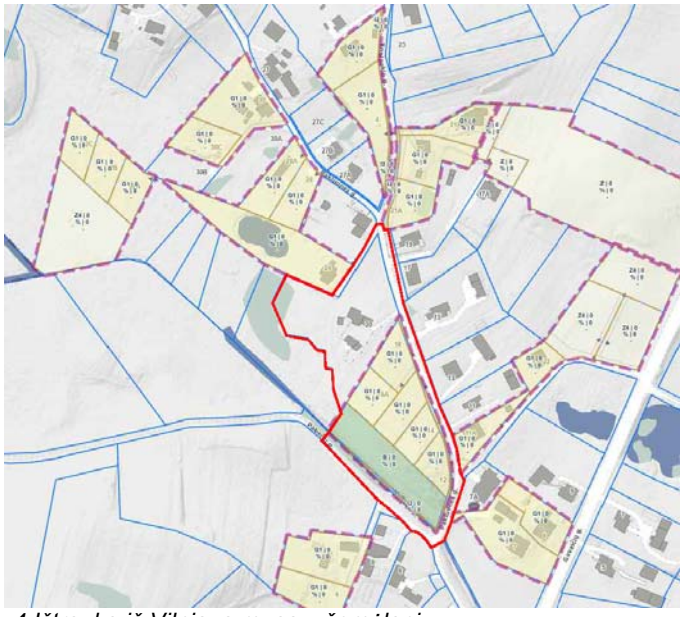
Iš vakarinės pusės planuojama teritorija ribojasi su neurbanizuojama teritorija, pagal bendrąjį planą - neužstatoma žemės ūkio paskirties žeme.

Aplinkiniuose sklypuose, pagal patvirtintus detaliuosius planus „Sklypo kad Nr. 0101/0167:1975) Kriaučiūnų kaime detalusis planas“, reg. Nr. T00061105, ir „Sklypo Kriaučiūnų k., (kad. Nr. 0101/0167:1973) Pilaitės sen., detalusis planas“, reg. Nr. T00074708, kitos paskirties, vienbučių ir

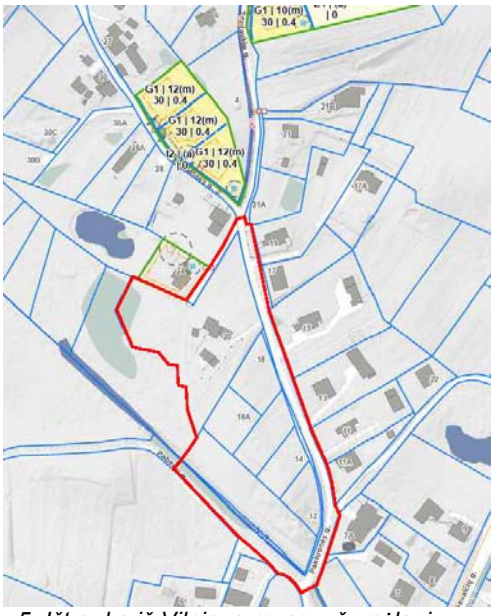
dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypams nustatyti statybos reglamentai: pastatų aukštingumas – 10-12 m, intensyvumas -0,4, tankis -30 proc.

Sklypo (kad Nr. 0101/0167:1975) Kriaučiūnų kaime detaliajame plane (TPD Nr. T00061105), yra numatytas servitutas tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus.

Kiti aplinkiniai sklypai gyvenamųjų namų statybai suformuoti formavimo ir pertvarkymo projektais. Užstatymo reglamentai formavimo pertvarkymo projektais nenustatomi, todėl statybos buvo vykdomos vadovaujantis anksčiau galiojusiu Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu ir kitais statybą reglamentuojančiais teisės aktais.



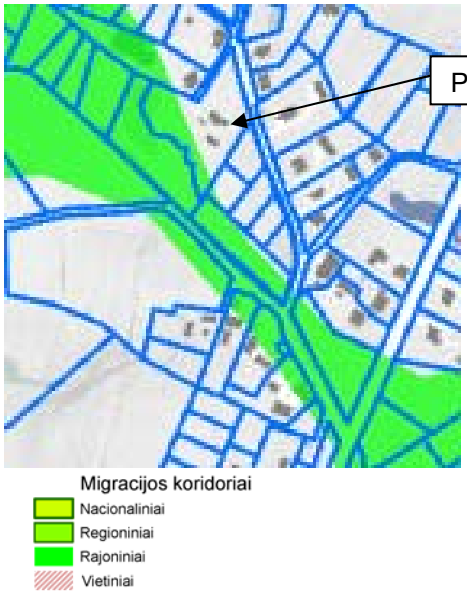
4.Ištrauka iš Vilniaus m. sav. žemėlapių – patvirtinti FPP projektai



5. Ištrauka iš Vilniaus m. sav. žemėlapių - patvirtinti detalieji planai

2.4. Gamtinė aplinka, saugomos teritorijos, želdynai

Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinį karkasą. Gamtinio karkaso sudedamosios dalys: rajoninis migracijos koridorius, vietinis vidinio stabilizavimo arealas, geoekologinis potencialas – pažeistas (3).

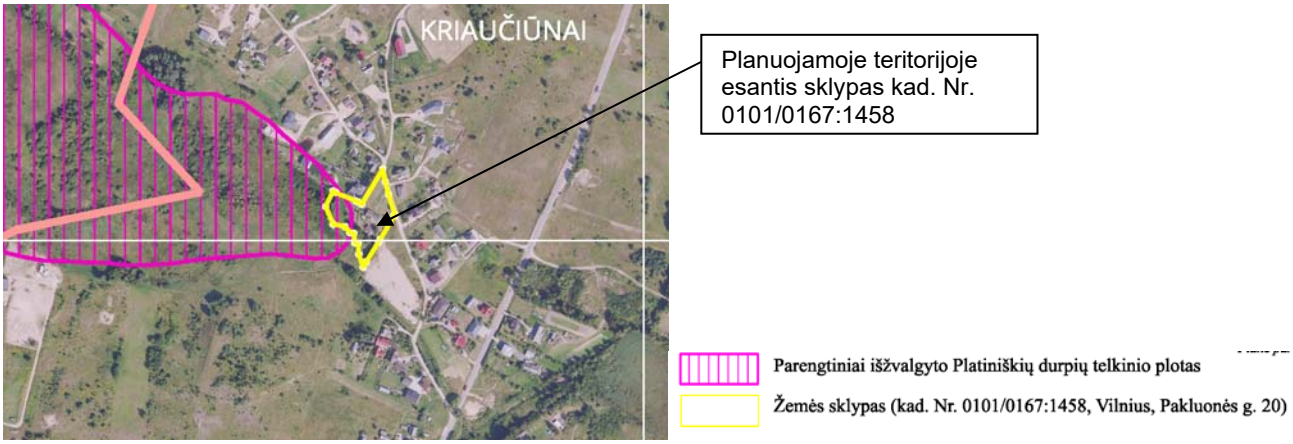


6. Ištrauka iš Vilniaus m. sav. BP žemėlapių Gamtinis karkasas. Migracijos koridoriai

7. Ištrauka iš Vilniaus m. sav. BP žemėlapių Gamtinis karkasas. Vidinio stabilizavimo arealai

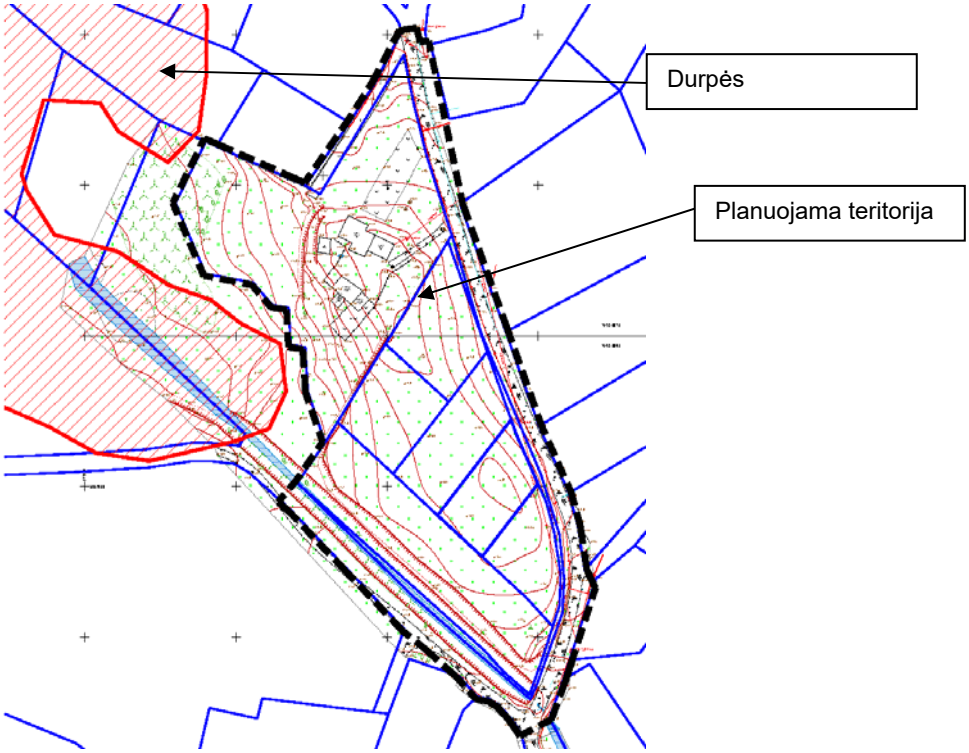
Į planuojamą teritoriją gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai nepatenka.

Vadovaujantis 2025-07-14 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos raštu ir schema sklypo Pakluonės g. 20 (kadastro Nr. 0101/0167:1458) dalis (0,11 ha) patenka į parengtiniai išžvalgyto Platiniškių durpių telkinio teritoriją. Minėtame sklype LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) reikalavimai netaikomi. Šiuo metu Platiniškių telkinyje nėra užregistruoti naudingųjų iškasenų tyrimai (detali žvalgyba).



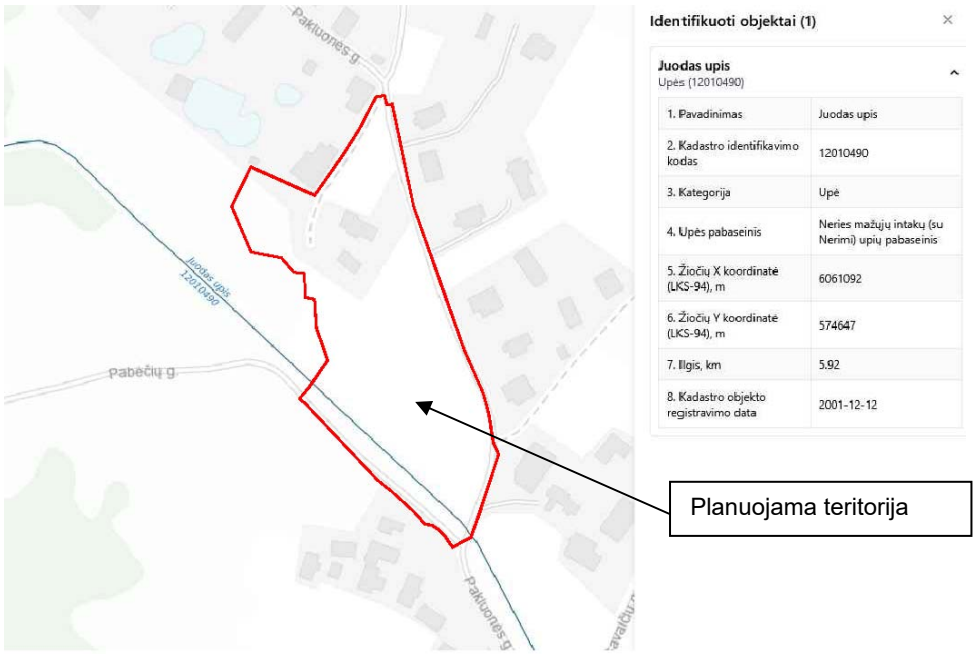
8. Parengtinai išžvalgyto Platiniškių durpių telkinio ribos

Pagal Lietuvos geologijos tarnybos prie AM Lietuvos teritorijos inžinerinių geologinių sąlygų sudėtingumo vertinimo žemėlapį (2025m.) naudingųjų iškasenų – durpių, planuojamoje teritorijoje nėra.



9. Durpyno riba pagal 2025 m. inžinerinių geologinių sąlygų sudėtingumo vertinimo žemėlapį (perkeltos skaitmeninės ribos)

Planuojamos teritorijos pietvakarių pusėje, pagal LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenis teka Juodo upio upė, kurios ilgis yra 5,92 km. Vilniaus m. sav. interaktyviuose žemėlapiuose ir BP – nurodytas N-8 pavadinimas.



10. Ištrauka iš LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapio

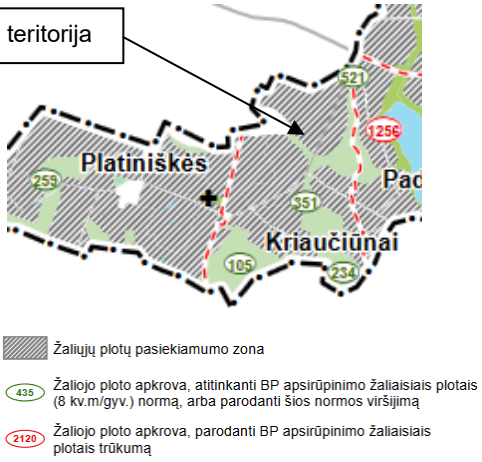
Pagal Vilniaus teritorijos geologinį-geomorfologinį rajonavimą, planuojama teritorija patenka į aukštumų sritį – Sudervės moreninį kalvyno rajoną.

Teritorijos reljefas išraiškingas, nuo aukščiausios alt. 150.19 (esamos sodybos vietoje) žemėja į Pakluonės gatvę ir iki Juodo upio šlaitų (vid. alt. 145.78). Juodo upio šlaitai statūs, apaugę savaiminiais krūmais, medžiais. Vandens lygio alt. 143.49. Teritorijos reljefas prie Pakluonės gatvės, yra dirbtinai sukeltas atvežtiniu gruntu. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje vyrauja pievos, savaiminiai krūmai ir medžiai.

Pagal bendrojo plano žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą planuojamai teritorijai taikoma iki 300 m pasiekiamumo spindulys (mažam užstatymo intensyvumui) iki želdynų ir miškų.

Pagal bendrojo plano žaliųjų plotų ne mažesnių negu 5 ha pasiekiamumo ir apkrovos schemą, planuojama teritorija patenka į žaliojo ploto apkrovą, atitinkančią apsirūpinimo žaliaisiais plotais normą.

11.Ištrauka iš Vilniaus m. sav. BP žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos



12. Ištrauka iš Vilniaus m. sav. BP Žaliųjų plotų ne mažesnių negu 5 ha pasiekiamumo ir apkrovos schemos

Dalyje planuojamos teritorijos, kuri pagal BP sprendinius patenka į ekstensyvaus naudojimo želdynus, FPP suformuoti atskiru kitos paskirties bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar

savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdo sklypu, kurio plotas 0, 2312 ha (kadastro Nr. 0101/0167:4561).

Planuojamoje teritorijoje auga savaiminiai medžiai ir krūmai, vaismedžiai. Bendro naudojimo sklype Juodo upio šlaituose ir naudingų iškasenų teritorijoje auga savaiminės kilmės alksniai, juodalksniai.

Esamoje sodyboje auga vaismedžiai (obelys, vyšnios, slyvos), saugotini medžiai, kurių diametras 1,3 m aukštyje 20 cm ir daugiau diametro, plane pažymėti skaičiais 6,7 (paprastasis ąžuolas (d71), paprastasis klevas (d49)).

2.5. Susisiekimo infrastruktūra

Į planuojamą teritoriją patenka Pakluonės, Pabėčių gatvės ir privažiavimas prie sklypų šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Gatvių infrastruktūra yra susiformavusi, tačiau neišvystyta. Pakluonės gatvė yra Ds kategorijos (esamos ašys), danga – sutankinta skalda, žvyras, sutankintas gruntas, esamas važiuojamosios dalies plotis -3,5 - 3,8 m. Nuo Juodo upio upės iki Gavaičių gatvės Pakluonės g. yra D kategorijos. Pabėčių gatvė yra D kategorijos.

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1535) buvusiame Kriaučiūnų kaime FPP (Nr. ZSF-89366), kuriuo sklypo dalis patenkanti į gatvės raudonąsias linijas buvo suformuota atskiru kitos paskirties, inžinerinės infrastruktūros sklypu kad. Nr. 0101/0167:4562, pagal Vilniaus interaktyviuose žemėlapiuose nurodytas rekomendacines gatvių raudonąsias linijas: Pakluonės gatvėje – 8 -10 m, Pabėčių g. – 12 m pločio. Įvažiavimai/išvažiavimai į suformuotus sklypus numatyti iš Pakluonės gatvės.

Įvažiavimas į esamą sodybą yra iš Pakluonės gatvės, o į jau esamus kelio servitutus (privažiuoti prie gretimų sklypų) - iš privažiavimo, esančio planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje.

2.6. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje, Pakluonės gatvėje yra elektros (0,4 kV oro linija, 0,4 kV požeminė linija nuo MT 2147), vidutinio slėgio dujotiekio tinklai. Centralizuotų vandentiekio, paviršinių ir buitinių nuotekų centralizuotų inžinerinių tinklų nėra.

Esamos sodybos naudojasi vietiniais buitinių nuotekų valymo įrenginiais, vanduo tiekiamas iš individualių geriamojo vandens gręžinių, šulinių. Vyraujantis šildymo būdas – gamtinėmis dujomis.

Artimiausi vandentiekio ir buitinės nuotekų tinklai yra suplanuoti Gavaičių gatvėje, Sklypo Kriaučiūnų g. (kad. Nr. 0101/0167:1297, 0101/0167:1298) detaliuoju planu (T00054504).

3. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAI IR ĮTAKA PLANUOJAMAI TERITORIJAI

3.1. Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas

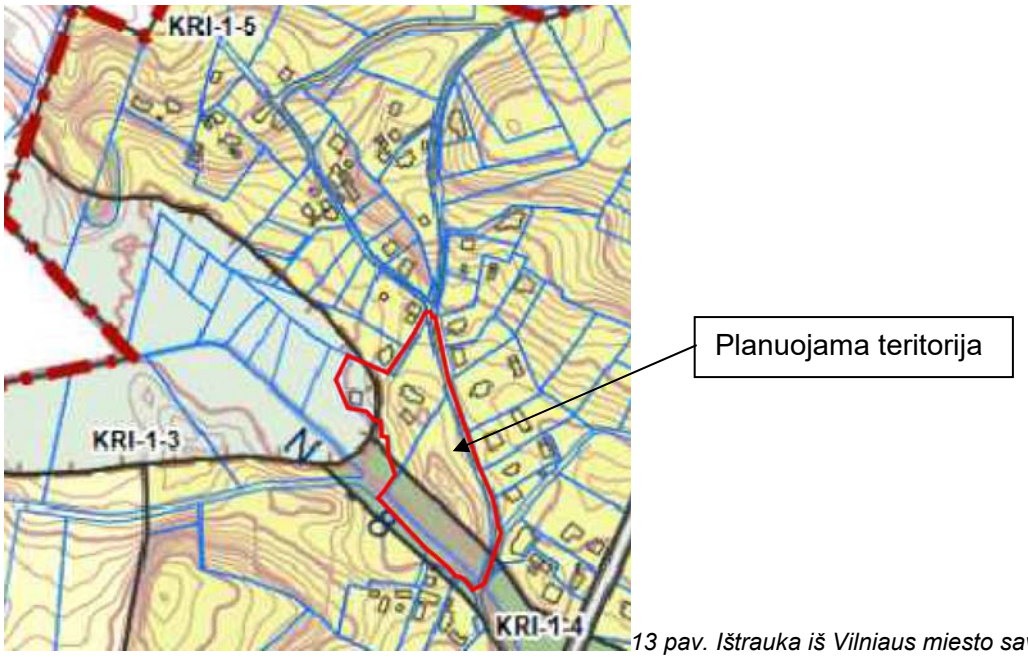
Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (toliau BP), (patvirtintą 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972, T00086338), planuojama teritorija patenka į tris skirtingas funkcines zonas – KRI-1-5, KRI-1-3 ir KRI-1-4.

KRI-1-5 funkcinė zona: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, teritorijos naudojimo tipas – GV (gyvenamoji- vienbučių ir dvibučių); GM (mišri gyvenamoji); ZS (mėgėjų sodininkystei); PA (paslaugų); SI (socialinės infrastruktūros). Galimi žemės naudojimo būdai – G1 ; K; V; R; B; I2; E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) -3; didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus -12, užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd); didžiausias leistinas sklypo intensyvumas -0,4; didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40, mažiausias sklypo plotas naujai statybai – 400 m²; maksimalus būstų skaičius sklype -2; sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype proc. – 40. Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Tekstinio reglamento Nr. 08;32;33;36;37;39. Ši funkcinė zona apima esamus sklypus: Pakluonės g. 12,14,16,18,18A, sklypų Pakluonės g.20 ir kad. Nr. 0101/0167:4562 dalį.

KRI-1-3: funkcinės zonos tipas – žemės ūkio teritorijų žemė, teritorijos naudojimo tipas – ZN (neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė), ZR (skirta kaimo turizmo veiklai), TK (Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams); Galimi žemės naudojimo būdai

Z2; Z3; Z4; N; I2 . Kitų reglamentų – nėra. Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Tekstinio reglamento Nr. 08;32;33;37;40. Ši teritorija apima dalį (apie 1140 m2) Pakluonės g. 20 sklypo.

KRI-1-4: funkcinės zonos tipas – ekstensyviai naudojamų želdynų zona, teritorijos naudojimo tipas – BZ (bendro naudojimo); AI (aikščių), SI (socialinės infrastruktūros). Galimi žemės naudojimo būdai - B; E; V; R; I2. Kitų reglamentų – nėra (brūkšnys). Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Tekstinio reglamento Nr. 08;32; 37;40. Ši teritorija apima sklypą Nr. 0101/0167:4561, ir labai mažą dalį sklypo (apie 49 m2) Pakluonės g. 20.



13 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto sav. BP pagrindinio brėžinio.

Taikomi BP tekstiniai reglamentai:

- Nr. 08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.
- Nr.32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- Nr. 33 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- Nr. 36 -Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- Nr. 37 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- Nr. 39 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- Nr. 40 - Iki BP įsigaliojimo patvirtintas Verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialusis planas, kurio sprendiniai turėjo privalomąją teisinę galią, išlieka privalomais tol, kol bus parengti juos keičiantys vietovės lygmens kompleksinio TPD. Įsigaliojus kompleksinio teritorijų planavimo dokumentui, apimančiam tik dalį specialiuoju planu suplanuotos teritorijos, specialiojo plano sprendiniai teritorijoje, kuriai neparengtas kompleksinio TPD, turi privalomąją teisinę galią.

3.2. Specialieji planai

Planuojamai teritorijai taikomi ir nagrinėjami specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

3.2.1. Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą (T000072197, 2014-07-11) ir jo

konceptualiąją dalį (2013-12-11 Nr. 1-1572) planuojama teritorija nepatenka į perspektyvinę Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros ir Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą. Artimiausias dviračių takas numatytas Kriaučiūnų g. (vietinis F1 kategorijos dviračių takas 2014-2030m) iki Gavaičių g.

3.2.2. Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai konceptualiąją dalį (2014-06-18 Nr. 1-1898), planuojama teritorija patenka į An2 teritoriją – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų bendrijų teritorijas. Siūlomas rekreacijos teritorijų naudojimas pagal veiklos pobūdį ir intensyvumą – teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto ir vaikų žaidimo aikštelėms.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą (T00075982) planuojama teritorija patenka į urbanizuojamos rekreacinės aplinkos plėtros kryptį, mažo užstatymo ir intensyvumo gyvenamąsias ir sodininkų teritorijas (U2). Pagal rekreacinį potencialą, teritorija priskiriama vidutiniam rekreaciniam potencialui (R2).

Bendro naudojimo teritorijose siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos. Vystytinos rekreacijos kryptys: a- artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiojimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos, b - bendroji rekreacija (poilsis gamtoje), a- artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiojimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos, s1 - sportinė rekreacija (mėgėjiški sportiniai žaidimai, užsiėmimai treniruoklių aikštelėse, važiavimas dviračiais).

3.2.3. Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo specialųjį planą (T00082128) planuojama teritorija patenka į II aprūpinimo šiluma zoną: konkurencinę tiekimo zoną.

3.2.4. Verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialiojo plano planuojamos teritorijos riba patenka į planuojamą teritoriją: labai maža dalis į U1 - urbanistinės plėtros zoną kita dalis - į vandens telkinius ir aptarnaujančių gatvių – privažiavimų tinklą. Dėl netikslaus grafinio atvaizdavimo ir tikslių sklypų ribų, U1-urbanistinės plėtros zona, galima teigti, kad nepatenka į planuojamą teritoriją, nes planavimo riba baigiasi ties privačių sklypų ribomis, t.y. gatvių raudonosiomis linijomis.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koncepcija nerengiama, nes planavimo darbų programoje nenumatyta ją rengti (Teritorijų planavimo įstatymo 25 str., 2 p.).

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis planavimo darbų programa, planavimo sąlygomis ir esamos būklės analize, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais.

Detaliojo plano koregavimo tikslas **-** padalyti žemės sklypą (kadastro Nr.0101/0167:1458) į tris sklypus, planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

4.1. Planavimo sprendiniai

Formavimo ir pertvarkymo projekto Nr. ZSF-89366 (patvirtinto 2022-02-02) suformuotiems kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypams Pakluonės g. 12 (kadastro Nr. 0101/0167:4560) – detaliajame plane Nr. 1, Pakluonės g. 14 (kadastro Nr. 0101/0167:4559) - Nr. 2, Pakluonės g. 16 (kadastro Nr. 0101/0167:4558) - Nr.3, Pakluonės g. 18 (kadastro Nr. 0101/0167:4557) – Nr. 5, Pakluonės g. 18A (kadastro Nr. 0101/0167:4556) - Nr. 4, bendro naudojimo teritorijos būdo sklypui (kadastro Nr. 0101/0167:4561) – Nr. 6, bei atliekami šie pakeitimai:

1) sklype Nr. 5 platinamas esamas servitutas privažiavimui ir inžineriniams tinklams;
2) sklypo Nr. 6 (kadastro Nr. 0101/0167:4561) bendro naudojimo teritorijos būdas keičiamas į atskirųjų želdynų teritorijas, pagal Vilniaus miesto savivaldybės pateiktas pastabas prieš viešą

svarstymą su visuomene;

3) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:4562), patenkantis į Pakluonės ir Pabėčių gatvių raudonąsias linijas, padalinamas į du sklypus: Nr.7 – plotas 211 m2 ir Nr.16, plotas – 163 m2), nes šios gatvės yra atskiri nekilnojamojo turto daiktai, turintys atskirus unikalius numerius.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo žemės sklypas Pakluonės g. 20, kadastro Nr.0101/0167:1458, padalinamas:

1) į tris vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypus (Nr. 8; 9; 10);
2) sklypo dalis patenkanti į Pakluonės gatvės raudonąsias linijas suformuojama atskiru susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypu Nr. 12, (plotas - 51 m2);
3) akligatvis, esantis šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje, planuojamas kaip vietinės reikšmės IV kategorijos vietinis kelias, tačiau esamas kelio plotis neatitinka norminių reikalavimų, todėl dalis šio sklypo atidalinama ir suformuojamas atskiras susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypas Nr. 14 (plotas -294 m2);
4) sklypo dalis, patenkanti į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano KRI-1-4 funkcinę zoną – ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, suformuojama atskiru bendro naudojimo būdo sklypu Nr. 11 (plotas – 54 m2).

Statybos linija nenustatoma, nes tai nėra būdinga aplinkiniui užstatymui, aplinkinėse teritorijose dominuoja sodybinio užstatymo morfotipas, neturintis griežtos statybos linijos, pastatai nuo sklypo ribos nutolę 4-15 metrų nuo gatvės raudonųjų linijų, kurios sutampa su sklypo ribomis (Pakluonės g.). Rekomenduojama išlaikyti susiformavusią planinę struktūrą: gyvenamuosius pastatus statyti prie gatvės, pagalbinio ūkio paskirties pastatus statyti kiemo gilumoje.

Planuojama užstatymo riba ir zona nuo gatvės RL (sutampančiomis su sklypo riba) – 4 metrai, tarp sklypų ribų – po 3 metrus.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypų Nr. 1, 2, 3, 4, kurie ribojasi su atskirųjų želdynų teritorijų sklypu Nr. 6, ir sklypo Nr. 9, kuris ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu, kad. Nr. 0101/0167:1459, užstatymo riba ir zona nustatoma 1 metro atstumu nuo šių sklypų ribų. Yra gauti sklypo Nr. 6 ir sklypo, kad. Nr. 0101/0167:1459, savininkų sutikimas raštu dėl neišlaikomų norminių atstumų.

Sumažintas atstumas nuo sklypo ribos iki planuojamo užstatymo, urbanistiniam ir kraštovaizdžio kontekstui įtakos neturės, kadangi sklypai nuo kuriu neišlaikomas atstumas, nėra urbanizuojami, o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypai bus aptverti tvoromis ir erdviniu požiūriu atskirti nuo neurbanizuojamų teritorijų. Tačiau sklypuose numatyta galimybė pasistatyti pavėsinę ar pagalbinio ūkio paskirties pastatą arčiau sklypo ribos sudarys galimybę turėti erdvesnį kiemą bei sumažins sklypo tankį, kas yra būdinga gretimoms užstatytoms teritorijoms.

Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3,0 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Visai teritorijai taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai.

4.2. Planavimo sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams ir funkcinių zonų ribų tikslinimas

Sklypo Pakluonės g. 20, kadastro Nr.0101/0167:1458 dalis, pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą patenka į KRI-1-3 funkcinę zoną, funkcinės zonos tipas – žemės ūkio teritorijų žemė, teritorijos naudojimo tipas – ZN (neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė), ZR (skirta kaimo turizmo veiklai), TK (Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams); Galimi žemės naudojimo būdai Z2; Z3; Z4; N; I2 . Kitų reglamentų – nėra (brūkšnys). Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Tekstinio reglamento Nr. 08;32;33;37;40. Ši teritorija apima dalį (apie 1140 m2) Pakluonės g. 20 sklypo.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano aiškinamojo rašo sprendinių tekstinio reglamento 12 punktas numato, kad „BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas, išskyrus sklypų

formavimą prie esamo nekilnojamo turto, bei atvejus, numatytus I skyriaus penkto skirsnio p. 36 ir p. 37.“

Šios funkcinės zonos ribos yra tikslinamos, pagal šiuos specifinius teritorijos požymius:

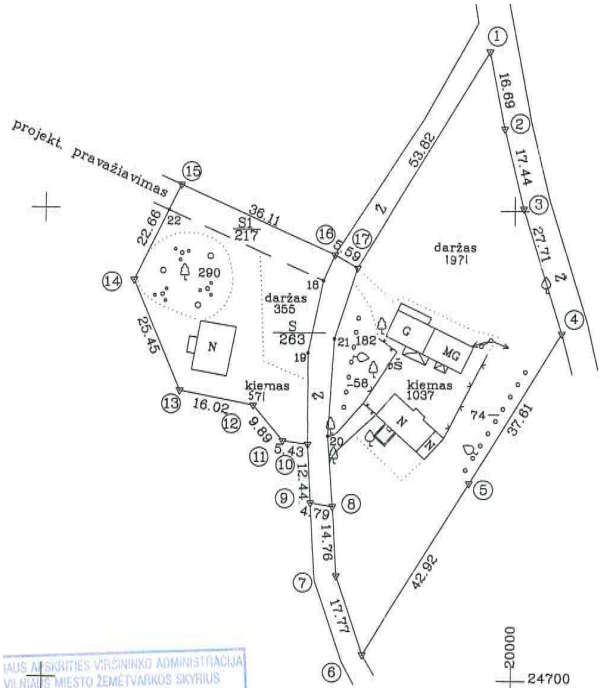
1) Pagal RC išrašą sklypas jau yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypas suformuotas ir nustatyta jo paskirtis bei būdas 2005 m. t.y. iki bendrojo plano rengimo.

2) Vadovaujantis 2025-07-14 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos raštu ir schema sklypo Pakluonės g. 20 (kadastro Nr. 0101/0167:1458) dalis (0,11 ha) patenka į parengtiniai išžvalgyto Platiniškių durpių telkinio teritoriją. Minėtame sklype LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) reikalavimai netaikomi. Šiuo metu Platiniškių telkinyje nėra užregistruoti naudingųjų iškasenų tyrimai (detali žvalgyba).

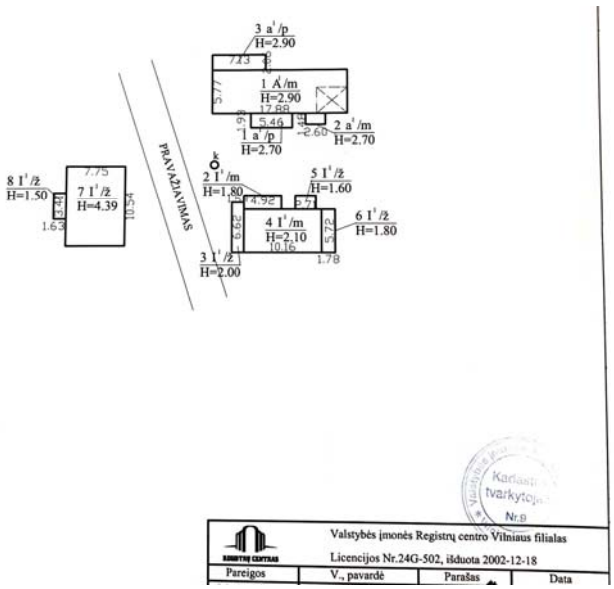
Pagal Lietuvos geologijos tarnybos prie AM Lietuvos teritorijos inžinerinių geologinių sąlygų sudėtingumo vertinimo žemėlapį (2025m.) naudingųjų iškasenų – durpių, planuojamoje teritorijoje nėra (žr. AR 2.4. p.).

3) BP neurbanizuojamoje teritorijoje buvo pastatyti statiniai, nurodyti sklypo plane ir RC išraše ir nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų byloje nurodyti Nr. 7 1^1/ž (1940 m. statyba) ir 8 1^1/ž (1970 m. statyba). Šiuo metu jie nugriauti, likę tik dalis akmeninių pamatų.

Neurbanizuojamoje teritorijoje statybos riba ir užstatymo zona neplanuojama.



14. Ištrauka iš sklypo plano



15. Ištrauka iš kadastrinių matavimų bylos

Funkcinės zonos ribos tikslinimas, neprieštarauja BP sprendinių teksinio reglamento 13 punktui: „Jei teisės aktais nustatyta tvarka pakeičiamos valstybinių miškų, saugomų teritorijų ribos, griežto režimo vandenviečių apsaugos juostos, tai, rengiant vietovės lygmens TPD, gali būti nustatoma kita funkcinė zona, nei nurodyta BP sprendiniuose“. Vadovaujantis 2025-07-14 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos raštu ir schema, bei aktualiu Lietuvos geologijos tarnybos prie AM Lietuvos teritorijos inžinerinių geologinių sąlygų sudėtingumo vertinimo žemėlapiu, naudingųjų iškasenų – durpių, planuojamoje teritorijoje nėra, todėl planuojamai teritorijai LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) reikalavimai netaikomi. Šis apribojimas nėra išvardintas 13 punkte, tačiau gali būti prilygintas, kaip analogiškas atvejis funkcinės zonos keitimui, t.y. išnykus apribojimams, planuojamos teritorijos daliai, patenkančiai KRI-1-3 funkcinę zoną, gali būti nustatoma (šiuo atveju - tikslinama) KRI-1-5 funkcinė

zona: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, pagal esamą sklypo Pakluonės g. 20 (kadastro Nr. 0101/0167:1458) žemės naudojimo paskirtį ir būdą.

Taip pat neprieštarauja BP sprendinių tekstinio reglamento 35 p. "Intensyviai ir ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinėse zonose, miškų ir miškingų teritorijų funkcinėse zonose, žemės ūkio teritorijų funkcinėse zonose esančiose namų valdose sklypai neskaidomi, jiems nustatomi tokie teritorijos naudojimo reikalavimai:

35.1. Teritorijos funkcinis zonavimas (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, galimi teritorijos naudojimo tipai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, galimi žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) …".

Šis punktas teigia, kad žemės ūkio teritorijų funkcinėse zonose gali išlikti esamos namų valdos su nurodytais teritorijos naudojimo reikalavimais, kurie detaliojo plano sprendiniuose nepažeidžiami:

1) Sklypo dalis patenkanti į KRI-1-3 funkcinę zoną yra nepadalinta, patenka į sklypą Nr.10;
2) Žemės naudojimo būdas, teritorijos naudojimo tipas ir galimas žemės naudojimo būdas atitinka nurodytą teritorijos funkcinio zonavimo reikalavimą;
3) Šioje funkcinėje zonoje statybos reglamentai nenustatomi.

4.3. Planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai

4.3.1. Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypai (G1):

Sklypas Nr. 1

- Sklypo plotas – 0,0627 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV)
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 35%[1];
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 25 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su).
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai.
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos ("E") (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%[3].
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku -211 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 211 m2.

Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Sklypas Nr. 2

- Sklypo plotas – 0,0700 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV);
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 33%[1];
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 25 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su);
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai;

- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%[3].
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku -211 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 211 m2.

Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Sklypas Nr. 3

- Sklypo plotas – 0,0911 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV);
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 30%[1];
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 25 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su);
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%[3].
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku -211 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 211 m2.

Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Sklypas Nr. 4

- Sklypo plotas – 0,0800 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV)
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 31%[1];
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 28 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su);
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%[3];
- Sklypo daliai taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją, užstatymo tankis galimas iki 30%.
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 5:

115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 123 m2;
218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 123 m2.

- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 211 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 211 m2.

Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Sklypas Nr. 5

- Sklypo plotas – 0,0893 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV);
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 30%[1];
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 25 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su);
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai;
- Servitutai (tarnaujantis daiktas):
  - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – 123 m2;
  - servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 123 m2;
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 211 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 211 m2.

Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2].
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%[3].

Sklypas Nr. 8

- Sklypo plotas – 0,2083 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV);
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 20%[1];
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 25 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su);
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai;
- Servitutai (tarnaujantis daiktas):
  - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku: 8-S1 - 250 m2;
  - servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -8-S2 - 250 m2;
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.14:

115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 294 m2;
218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 294 m2.

- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 12:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 51 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 51 m2.

Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 12 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2].
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
  - Kelio apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%[3].

Sklypas Nr. 9

- Sklypo plotas – 0,0751 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV)
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 32%[1];
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 39 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su);
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai;
- Servitutai (tarnaujantis daiktas):
  - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku: 9-S1 - 90 m2; (tik aptarnaujančiam transportui)
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.8:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 250 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 250 m2.
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.12:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 51 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 51 m2.

Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.12 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 35%[3];
- Sklypo daliai taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją, užstatymo tankis galimas iki 30%.

Sklypas Nr. 10

- Sklypo plotas – 0,1785 ha;
- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų

statybai (GV);

- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0.4;
- Sklypo užstatymo tankis - 16 % (apskaičiuota pagal užstatymo ribas);
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 45 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su);
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai;
- Servitutai:
  - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku: 10-S1 - 214 m2;
- Servitutai (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.14:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 294 m2;
  218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 294 m2.
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos reglamentų lentelėje
  - Aerodromo apsaugos zonos ("E") (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
  - Kelio apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 30%[3].
- Sklypo daliai taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją, užstatymo tankis galimas iki 30%.

4.3.2. Kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E), bendro naudojimo teritorijos būdo sklypai (žemės sklypai, skirti viešajam naudojimui: urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms) (B):

Sklypas Nr. 6

- Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- Teritorijos naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorija (E);
- Sklypo plotas – 0,2312 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos ("E") (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta(VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sklypui taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.
- Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7:
  115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 211 m2 (tik aptarnaujančiam transportui);

Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 7 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Sklypas Nr.11

- Teritorijos naudojimo tipas - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- Teritorijos naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorija (B);
- Sklypo plotas – 0,54 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 80 %;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos ("E") (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos

apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);

- Sklypui taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.
- Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 8:

115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 250 m2 (tik aptarnaujančiam transportui);

- Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 9:

115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – 90 m2 (tik aptarnaujančiam transportui);

- Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 12:

115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – 51 m2 (tik aptarnaujančiam transportui);

Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 12 galioja iki jo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

4.3.3. Kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) būdo sklypai (žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams):

Sklypas Nr. 7

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypo plotas – 0,0211 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Servitutai (tarnaujantis daiktas):
  - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – 211 m2;
  - servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 211 m2;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) ;
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta(VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sklypui taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.
- Sklypas perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šį sklypą perduoti paramos sutartimi.

Sklypas Nr. 12

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypo plotas – 0,0051 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Servitutai (tarnaujantis daiktas):

- kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – 51 m2;

- servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 51 m2;

- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

(III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
- Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis).

- Sklypas perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šį sklypą perduoti paramos sutartimi.

Sklypas Nr. 13
- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypo plotas – 0,1651 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta(VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
  - Dujotiekio apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sklypo daliai taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

Sklypas Nr. 14
- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypo plotas – 0,0294 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Servitutai (tarnaujantis daiktas):
  - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – 294 m2;
  - servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 294 m2;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Kelio apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 15
- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypo plotas – 0,0239 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Kelio apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 16

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypo plotas – 0,0163 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Servitutai (tarnaujantis daiktas)::
  - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – 163 m2;
  - servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – 163 m2;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta(VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sklypui taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;
- Sklypas perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šį sklypą perduoti paramos sutartimi.

Sklypas Nr. 17

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypo plotas – 0,1038 ha;
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta(VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Dujotiekio apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)[2];
  - Teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis);
- Sklypui taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

Pastabos:
[1] Sklypų užstatymo tankis skaičiuojamas nuo sklypo dydžio, pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ lentelę;
[2] Perspektyvinės specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
[3] Viršijus nurodytą kiekį, statybos projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

5. APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI, ŽALIOSIOS JUNGTYS, VIEŠŲ ERDVIŲ STRUKTŪROS, GAMTINIS KARKASAS

Planuojamoje teritorijoje, kuri pagal bendrojo plano sprendinius patenka į KRI-1-4 funkcinę zoną – ekstensyviai naudojami želdynai, formavimo ir pertvarkymo projektu buvo suformuotas bendro naudojimo sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:4561, plotas – 0, 2312 ha), pagal Vilniaus miesto

savivaldybės pastabas, pateiktas prieš viešą svarstymą su visuomene, keičiamas į atskirųjų želdynų teritoriją. Labai maža dalis planuojamo sklypo Pakluonės g. 20, patenkanti į šią funkcinę zoną, planuojama atskiru atskirųjų bendro naudojimo teritorijos būdo sklypu Nr. 11, plotas – 54 m2.

Šios želdynų teritorijos pilnai patenkina žaliųjų plotų pasiekiamumo reikalavimus.

Sklypai Nr. 6, 11, 16, 17 ir sklypų Nr. 4, 7, 9, 10, 13 dalys patenka į gamtinį karkasą, kurio sudedamosios dalys yra rajoninis migracijos koridorius ir vietinis vidinio stabilizavimo arealas, geoekologinis potencialas – pažeistas (3).

Gamtinio karkaso nuostatuose nurodyta, kad „Pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos – teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso mažai miškingos (20–40 %) teritorijos, esančios mažesniuose miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytuose kaimuose ir (ar) jų artimoje sukultūrintoje aplinkoje, didžiąja dalimi praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą ir (arba) vertingiausius gamtinius elementus, jų dalis ir nebegalinčios arba galinčios tik iš dalies atlikti ekologinio kompensavimo funkcijas... Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorijų išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti“.

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“, planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams nustatomas priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 %, pagal šio aprašo lentelę.

Sklypams patenkantiems į gamtinį karkasą priklausomųjų želdynų procentas nustatomas pagal Gamtinio karkaso nuostatų 10 p. „Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte. Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.“

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose Nr. 4, 9,10, priklausomųjų želdynų procentas nustatomas, skaičiuojant proporcingai sklype užimam gamtinio karkaso plotui - 28 - 45%.

Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. nusako: „Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto“.

Užstatymo plotų skaičiavimas sklypuose, į kuriuos patenka gamtinis karkasas:

4 sklypas, sklypo plotas - 800m2, užstatymo tankis -31% (248 m2)

- gamtinis karkasas sklype sudaro 88 m2,
- 30% sudaro 26 m2,
- užstatymo zona gamtiniame karkase nurodyta 47 m2, ne gamtiniame karkase – 486 m2.

9 sklypas: sklypo plotas – 751 m2, užstatymo tankis - 32% (240 m2)

- gamtinis karkasas sklype sudaro 418 m2,
- 30% - 125 m2,

● užstatymo zona gamtiniame karkase nurodyta 209 m2, ne gamtiniame karkase – 118 m2.
Iš čia: 125 +118 =243 m2 (maksimalus užstatymo plotas -240 m2).

10 sklypas: sklypo plotas – 1785 m2, užstatymo tankis - 16% (286 m2)
● gamtinis karkasas sklype sudaro 1365 m2,
● 30% - 409 m2,
● užstatymo zona gamtiniame karkase nurodyta 107m2 (tai sudaro 8% gamtinio karkaso teritorijos).

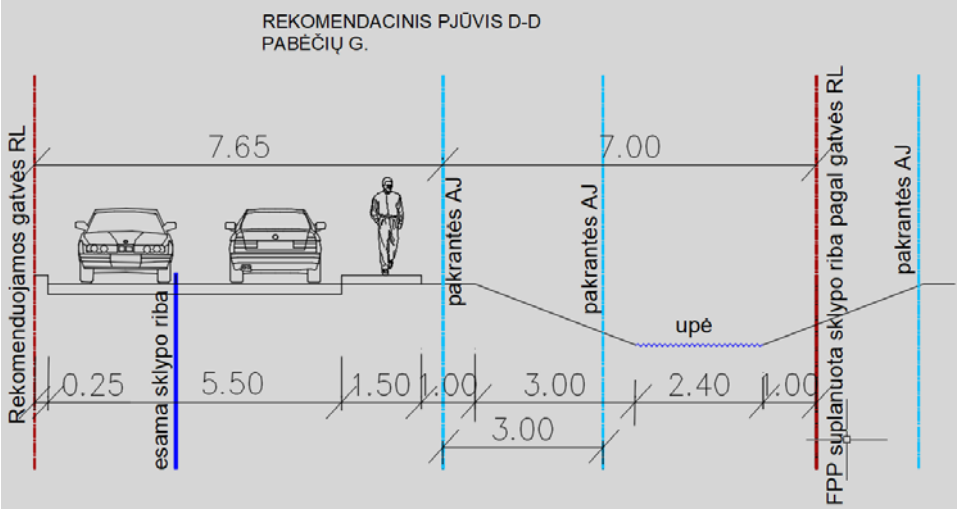
Papildomai prie sklypų Nr. 4,9,10 reglamentų lentelėje įrašomas reikalavimas: sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją, užstatymo tankis galimas iki 30%.

Planuojamos teritorijos pietvakarių pusėje, pagal LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenis teka Juodo upio upė, kurios ilgis yra 5,92 km. Sklypo plane, kad. Nr. 0101/0167:4561, į kurį patenka Juodas upis, paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos nebuvo nustatytos.

Pakrantės apsaugos juosta ir zona detaliojo plano brėžiniuose perkelta iš Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių apsaugos juostų žemėlapio, patvirtinto Aplinkos apsaugos agentūros 2025-12-23 direktoriaus įsakymu Nr. AV-251. Pakrantės apsaugos juosta ir zona sutampa.

Esamos Pabėčių rekomenduojamos gatvės raudonosios linijos (RL) patenka į pakrantės apsaugos juostą ir zoną. Pabėčių gatvė yra patvirtinta 2016 m. vasario 3 d. Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-322 „Dėl gatvių (Dūdaičių ir kitų) pavadinimų suteikimo ir ribų" (pagal pridedamą planą) ir 2016-02-18 įregistruota NTR (gatvės kodas 1511884, gatvės ID-263176). Šiuo sprendimu nustatyta gatvės ašinė linija, nuo kurios buvo atidėtos D kategorijos rekomendacinės gatvės RL, nurodytos interaktyviuose Vilniaus miesto žemėlapiuose. Rekomendacinės RL reiškia, kad jos kol kas nėra patvirtintos teritorijų planavimo dokumentais, tačiau ši rekomenduojamų RL schema naudojama kaip pagrindas rengiant teritorijų planavimo dokumentus. Pagal šias rekomendacines RL buvo parengtas ir formavimo pertvarkymo projektas Nr. ZSF-89366, kuriuo žemės sklypo dalis, patenkanti į gatvės RL, buvo suformuota atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) būdo sklypu, kuris detaliuoju planu padalinamas į du sklypus, kadangi gatvės yra atskiri nekilnojamojo turto daiktai.

Detaliojo plano sprendiniais rekomendacinės Pabėčių gatvės RL koreguojamos taip: planuojamoje teritorijoje gatvės RL išlieka pagal patvirtintą FPP projektą (pagal sklypo Nr.6 ribą), o gatvės važiuojamoji dalis, šaligatvis ir gatvės elementai planuojami už pakrantės apsaugos juostos ir zonos, platinant gatvės RL pagal poreikį gatvės elementams suplanuoti (žr. pav. 16).



16. Pabėčių gatvės rekomendacinis pjūvis

Šie sprendiniai nepažeidžia Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 98, 99 ir 100 str.

Tikslūs Pabėčių gatvės RL parametrai bus tikslinami kitos teritorijos detaliuoju planu.

Teritorijoje augantys medžiai vertinami tik urbanizuojamoje teritorijoje. Bendro naudojimo sklype ir žemės gelmių išteklių teritorijoje želdynai tvarkomi ir vertinami pagal atskirus projektus.

Plane pažymėti skaičiais 6,7 (paprastasis ąžuolas (d71), paprastasis klevas (d49)) saugomi. Kiti medžiai neatitinka saugotinų medžių ir krūmų kriterijų, auga gatvės raudonųjų linijų teritorijoje, elektros linijų apsaugos zonoje, todėl gali būti šalinami arba persodinami. Detaliajame plane šalinimas nenurodomas, bus sprendžiama statybos projekto metu.

Želdinių inventorizacijos lentelė

Nr. plane	Inventorizacijos data	Medžio rūšis lietuviškai ir lotyniškai	Kamieno diametras (cm) 1.30 m aukštyje	Medžio aukštis	Medžio būklės indeksas 1,2,3,4,5	Abiotiniai/biotiniai veiksniai	Pastabos	Siūlomos/ būtinosios arboristinės/tvarkymo priemonės
P1	2024-09-25	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	16*	4	1		Auga gatvės RL, elektros tinklų AZ	Šalinimas/persodinimas
Ą2	2024-09-25	Paprastasis ąžuolas Qverkus robur	10*	5	1		Auga gatvės RL, elektros tinklų AZ	Šalinimas/persodinimas
O3	2024-09-25	Obelis Malus	12*	4			Auga elektros tinklų AZ	Šalinimas
SL4	2024-09-25	Slyva Prunus	10*	5			Auga gatvės RL, elektros tinklų AZ	Šalinimas
O5	2024-09-25	Obelis Malus	32*	7			Auga gatvės RL, elektros tinklų AZ	Šalinimas
Ą6	2024-09-25	Paprastasis ąžuolas Qverkus robur	71	19	1		Saugomas	Genėjimas
K7	2024-09-25	Paprastasis klevas Acer platanoides	49	18	1		Saugomas	Genėjimas

*Medžiai/vaismedžiai yra neatitinkantys saugotinų medžių ir krūmų kriterijų (LR Vyriausybės nutarimas Nr. 521 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems“)

Žemės sklypuose esantys medžiai ir krūmai tvarkomi, vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“ Nr. 206 nuostatomis, Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. gegužės 11 d. sprendimas Nr. 1-446 (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimo Nr. 1-1211 aktuali redakcija), „Dėl Saugotinų želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašo tvirtinimo“ (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 27 d. sprendimas Nr. 1-1212).

6. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Visuomenės sveikatos apsauga vertinama, vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-09-12 išduotomis Nr. REG294582 planavimo sąlygomis.

Planuojama gyvenamoji teritorija nepatenka į sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 IV skyriaus 50 straipsnyje.

Visa planuojama teritorija patenka į Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis) ir teritorijų, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, 2 skirsnis), specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Šios apsaugos zonos neriboja gyvenamųjų pastatų statybos, visuomenės sveikatai įtakos neturi.

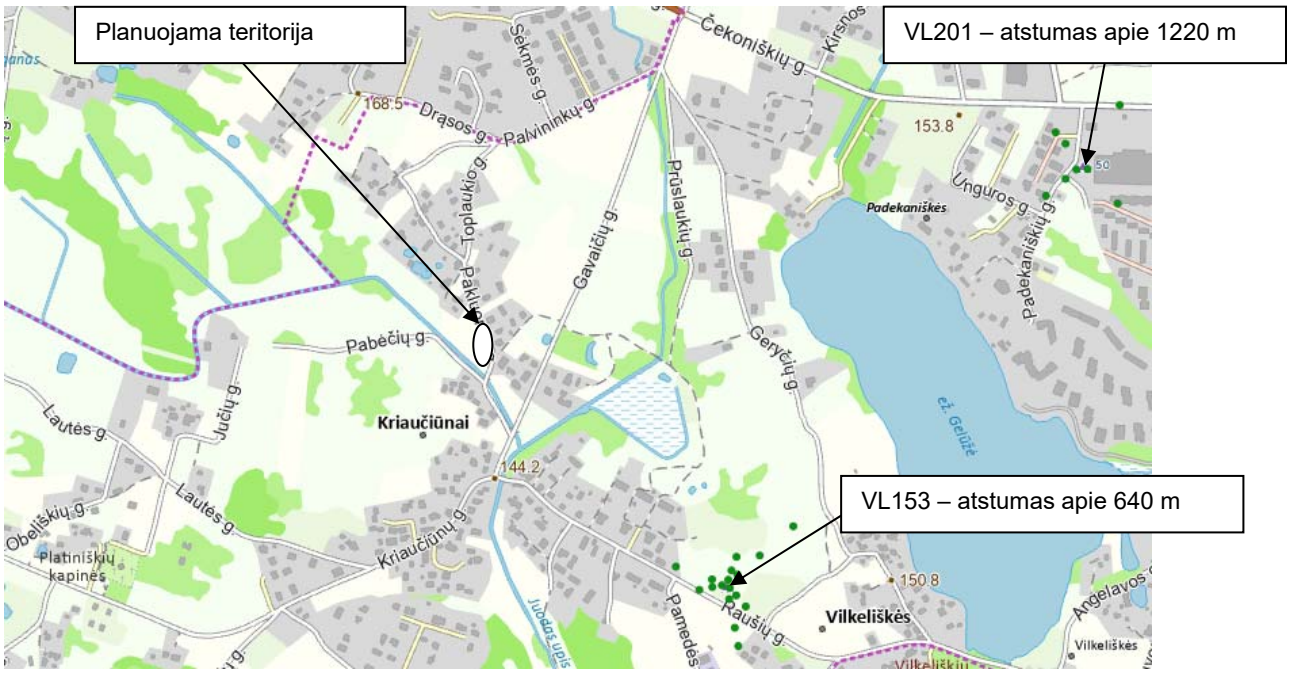
Detaliuoju planu numatomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas, buitinių bei paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimas, prijungiant planuojamus inžinierinius tinklus prie anksčiau suplanuotų inžinerinių tinklų Gavaičių gatvėje.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti neigiamą poveikį darančią ūkinę veiklą, teritorijoje planuojami tik vienbučiai/dvibučiai gyvenamieji namai. Planuojamos teritorijos aplinkoje stacionarių

triukšmo šaltinių nėra. Nežymus transporto srautų padidėjimas neviršys nustatytų Lietuvos higienos normos HN 33:2011 triukšmo ribinių dydžių planuojamoje mažaaukščių gyvenamųjų namų aplinkoje. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo pagrindinių gatvių, nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės ribas.

Skaitmeninio ryšio bazinė stotis VL153 (Raušių g.) nuo planuojamos teritorijos yra nutolusi apie 640m, VL201 (Gilužio g.) - 1220 m.

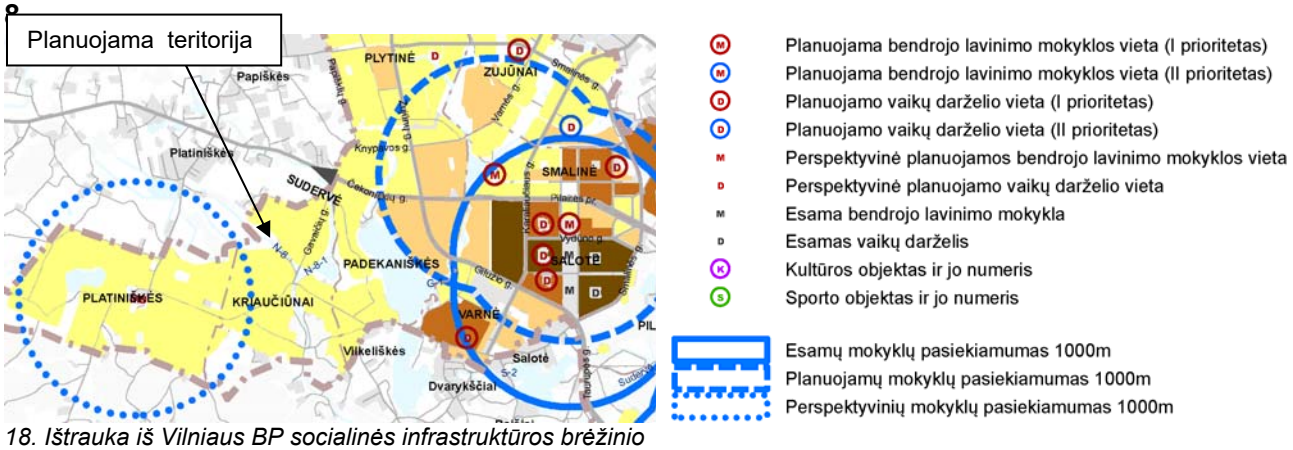


17. Ištrauka iš Geoportal žemėlapių (skaitmeninio ryšio bazės)

Buitinių ir antrinių žaliavų (rūšiuojamų) atliekų konteineriai planuojami kiekviename sklype. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Rengiant statybos projektus, vieta konteineriams kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Rengiant statinių projektus būtina užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas, saugius atstumus nuo automobilių parkavimo vietų iki gyvenamųjų patalpų langų.

7. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA



18. Ištrauka iš Vilniaus BP socialinės infrastruktūros brėžinio

Visuomeninės, socialinės paskirties objektų poreikiai (mokyklos, darželiai) reikalingi gyventojų aprūpinimui nuo planuojamos teritorijos bus patenkinti perspektyvoje. Šiuo metu artimiausia mokykla ir vaikų darželis nuo planuojamos teritorijos yra nutolę apie 3,5 km Pilaitėje.

Artimiausia perspektyvinė socialinė infrastruktūra planuojama Platiniškėse – apie 1680 m, Varnėje – 2,5 km nuo planuojamos teritorijos.

9. AERODROMO APSAUGOS ZONOJE IR NACIONALINIO SAUGUMO TAIKOMI REIKALAVIMAI

Aerodromo apsaugos zonoje taikomi reikalavimai vertinami, vadovaujantis VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-12-01 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG252809.

Visa planuojama teritorija patenka į Aerodromo apsaugos zonos (“E“) (III skyrius, pirmasis skirsnis) specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Apsaugos zonoje E draudžiama – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis; tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas...“ .

Detaliuoju planu nustatomas naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neviršys sąlygose nurodytų 281 metrų. Aukščiausia pastatų altitudė numatoma 159.30. Specialiosiose žemės naudojimo sąlygose nurodyti draudžiami statiniai ir įrenginiai nebus statomi.

Nacionalinio saugumo reikalavimai vertinami, vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2025-02-24 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG307112027 .

Planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje nėra informacijos apie esamus radiolokatorius ar krašto apsaugos objektus, nebus statomos vėjo elektrinės, todėl detaliojo plano sprendiniai neblogina krašto apsaugai naudojamų teritorijų ir jų funkcionavimo.

Statybos projektų rengimo metu privaloma vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas.

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio ir jo būsimų pakeitimų teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl detaliojo plano pastabose nurodoma, kad planuojami sklypai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antro skirsnio 135 str. patenka į teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona.

10. SUSISIEKIMO SISTEMA IR TRANSPORTAS

Į planuojamą teritoriją patenka Ds kategorijos Pakluonės gatvė ir D kategorijos Pabėčių gatvė ir akligatvis, esantis šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje, į kurį įvažiuojama iš Pakluonės gatvės.

Formavimo ir pertvarkymo projektu Nr. ZSF-89366, sklypo dalis, patenkanti į gatvės raudonąsias linijas (toliau -RL), buvo suformuota atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypu (kadastro Nr. 0101/0167:4562, plotas – 0,0374 ha).

Detaliuoju planu privačios nuosavybės teritorijas, patenkančias į Pakluonės (gatvės kodas 1250294) ir Pabėčių (gatvės kodas 1511884) gatvių RL, suformuojamos atskirais sklypais Nr. 7 (plotas -211 m2), 12 (plotas – 51 m2) ir 16 (plotas – 163 m2), numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Šiems, kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) būdo sklypams

nustatomi servitutai – kelio (kodas 215) ir teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222), kurie tampa ir viešpataujančiu daiktu sklypams, esantiems už gatvės raudonųjų linijų. Servitutas (viešpataujantis daiktas) galioja iki sklypų perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei.

Pakluonės ir Pabėčių gatvių dalims, patenkančioms į planuojamos teritorijos ribas ir gatvių RL, ir esančioms valstybinėje žemėje, suformuojami kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypai Nr. 13 (plotas – 1651 m2) ir Nr. 17 (plotas -1038 m2).

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelėje nurodyti mažiausi atstumai tarp gatvės RL : D kategorijai - 12 m, D_s kategorijos gatvės – 5 m, neprieštarauja detaliojo plano sprendiniams:

1) Pakluonės (D_s kategorija) gatvės rekomenduojamos raudonosios linijos - 8-10 metrų pločio.
2) Pabėčių (D kategorija) rekomenduojamos gatvės raudonosios linijos (RL) patenka į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą ir zoną (žr. AR 5 skyrių, psl. 21-22), todėl jos yra platinamos: planuojamoje teritorijoje gatvės RL išlieka pagal patvirtintą FPP projektą (pagal sklypo Nr. 6 ribą), o gatvės važiuojamoji dalis, šaligatvis ir gatvės elementai planuojami už pakrantės apsaugos juostos ir zonos, platinant gatvės RL pagal poreikį gatvės elementams suplanuoti (žr. pav. 16).

Planuojant, tvarkant ir prižiūrint Pabėčių ir Pakluonės gatves tarp raudonųjų linijų, kurios patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas bei vandens telkinius, turi būti nepažeidžiami SŽNS 98, 99 ir 100 str. reikalavimai, gamtinio karkaso nuostatai. Gatvės elementai pakrantės apsaugos juostoje ir zonoje neprojektuojami ir neįrengiami. Upės šlaitai ir vaga nekeičiami. Želdynai tvarkomi pagal galiojančius LR ir Vilniaus miesto savivaldybės teisės aktus.

Akligatviui, esančiam už sklypo Nr. 8, pagal derinančių institucijų pateiktas pastabas, planuojamas vietinės reikšmės IV kategorijos vietinis kelias, vadovaujantis Kelių įstatymu.

IV kategorijos kelio apsaugos zona – 3 metrai, nuo kelio briaunų į abi puses. Vietinės reikšmės IV kelio juostos minimalus plotis yra 8 metrai (kelio juosta – tai žemės juosta, kurioje yra kelias ir jam priklausantys inžineriniai statiniai).

Užtikrinant norminius atstumus, suformuojami du kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypas sklypai:

1) privačios nuosavybės Nr. 14, plotas – 294 m2. Jam nustatomi servitutai (tarnaujantys daiktai): kelio (kodas 215) ir teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222), kurie tampa ir viešpataujančiu daiktu sklypams, esantiems už jų.
2) Valstybinėje žemėje suformuojamas sklypas Nr. 15, plotas – 239 m2.

Detaliuoju planu planuojamas vietinės reikšmės kelio plotis – 8,20 m. kelio plotis – 3,5 m su apsisukimo aikštele 12x12 m akligatvio aikštele. Kelio apsaugos zona (3 m pločio) patenka į planuojamus kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypus Nr. 8 ir Nr. 10.

Į esamus ir planuojamus sklypus įvažiuojama iš Pakluonės gatvės tiesiogiai, servitutais ir vietinės reikšmės keliu/akligatviu.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelės, 5 p., atstumai tarp sankryžų, įvažiavimų/išvažiavimų iš Ds kategorijos gatvės - nereglamentuojami.

Iš D kategorijos gatvės (Pabėčių g.) įvažiavimai neplanuojami.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos iš Pakluonės g. (Ds kategorijų gatvės) gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei saugias eismo sąlygas, išskyrus įvažiavimus/išvažiavimus servitutu.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose numatomas sklypų ribose pagal STR 2.06.04:2014 reikalavimų 30 lentelę.

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą (T000072197, 2014-07-11) ir jo konceptualiąją dalį (2013-12-11 Nr. 1-1572) bei bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į perspektyvinę Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtrą. Artimiausias

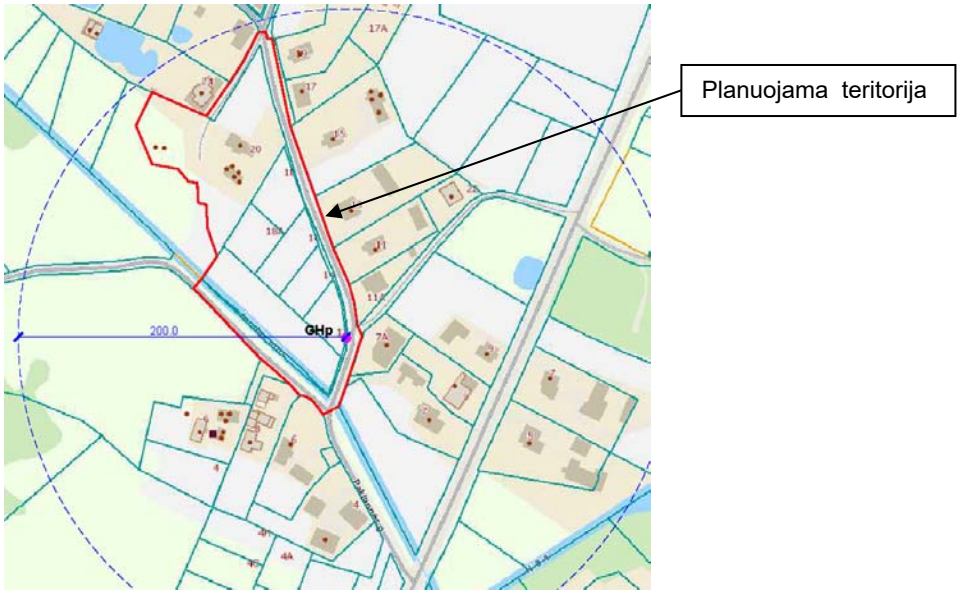
dviračių takas numatytas Salotės – Raušių -Kriaučiūnų g. iki Gavaičių g. (vietinis F1 kategorijos dviračių takas 2014-2030m). Vadovaujantis Vilniaus miesto gatvių infrastruktūros standartu, dviračių eismas gali būti organizuojamas bendrame sraute siauro profilio ramaus eismo gatvėse, kuriuose eismo dalyviai juda panašiu greičiu ir srautas nėra didelis.

Pagal BP viešojo transporto sprendinius, artimiausia rekomenduojama nauja viešojo transporto trasa numatyta Gavaičių gatvėje (kuri jau yra funkcionuojanti). Artimiausias viešojo transporto sustojimas iš miesto centro yra Gavaičių gatvėje už 180 m (Gavaičių st.), miesto kryptimi - už 530 m (Obeliškių st.). Teritoriją aptarnauja 117 miesto maršrutinis autobusas.

11. GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) bei kitais gaisrinę saugą reglamentuojančiais normatyviniais dokumentais.

Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami nuo Pakluonės gatvėje detaliuoju planu planuojamo gaisrinio hidranto, kuris įrengiamas šakotiniame vandentiekio tinkle. Vandens poreikis planuojamų pastatų išorės gaisrui gesinti - 10 *l/s.*



19. Planuojamų ir projektuojamų gaisrinių hidrantų schema iš Vilnius.lt interaktyvių žemėlapių

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 22 p. jei nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų ar nėra užtikrinamas iš gaisrinio hidranto gaunamas minimalus vandens debitas – 10 *l/s*, vandens tiekimą gaisrui gesinti leidžiama numatyti iš vandens talpyklų ir (arba) vandens šaltinių, atitinkančių VI skyriuje jiems nustatytus reikalavimus, kitų veikiančių ir tinkamų naudoti gaisrinių hidrantų. Atstumas nuo vandens talpyklos ir (arba) vandens šaltinio, nuo kito veikiančio ir tinkamo naudoti gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 1 000 m. Šis atstumas skaičiuojamas automobilių važiavimo keliais, tinkamais gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Planuojami privažiavimai su apsisukimo aikštelėmis (skersmuo – 12 m) užtikrina, kad keliai, skirti privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu. Taip pat užtikrinama galimybė įrengti ne siauresnius negu 3,5 m pločio privažiavimus.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esama ugniagesių komanda - Vilniaus 1-oji APGT, kuri yra Karoliniškėse, Jankausko g. 2. Atstumas iki planuojamos teritorijos apie 6,7 km.

Projektuojami pastatai ir atstumai iki gretimų sklypų pastatų turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr.1-338

12. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Centralizuoti lauko inžineriniai tinklai yra planuojami pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų teritorijų planavimo sąlygas, įvertinus detaliajame plane numatomus teritorijos statybos reglamentus. Sklypams, kurie patenka į inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nustatomi žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

Kvartalo inžineriniai tinklai prijungiami prie Gavaičių gatvėje anksčiau suplanuotų trasų šiuo „Sklypo Kriaučiūnų g. (kad. Nr. 0101/0167:1297, 0101/0167:1298) detalusis planas“ (T00054504).

Planuojami inžinerinių tinklų sprendiniai nurodyti inžinerinių tinklų brėžinyje. Rengiant statinių techninius projektus turi būti gautos inžinerinių tinklų prijungimo techninės sąlygos.

1.1. Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2025-09-23 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41932206 vandens tiekimas planuojamas nuo anksčiau suplanuotų vandentiekio tinklų Gavaičių g. pagal patvirtintą detalų planą „Sklypo Kriaučiūnų g. (kad. Nr. 0101/0167:1297, 0101/0167:1298) detalusis planas“. Anksčiau suplanuoti tinklai iki esamų 2xd355mm vandentiekio tinkle Pilkalnio g., kameros g. 81 (x=6064207, y=575065).

Gaisrų gesinimui numatomas vienas gaisrinis hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200m atšakoje.

Techniniame-darbo projekte sprendiniai gali būti tikslinami. Jeigu nebus pastatyti centralizuoti vandentiekio tinklai prie sklypo ribos. Individualius vandens gręžinius galima bus statyti kiekviename sklype atskirai.

Planuojamo DP numatomas vandens kiekis:

5.04 kub.m/d; 1.6 kub.m/h; 0.44 l/s;

Vandens kiekių skaičiavimai

Vandens nuvedimo normos priimamos pagal RSN 26 – 90 „Vandens vartojimo normos“, daugiabučiui gyv. namui priimama 150 l/žm/parą.

Gyvenamojo namo nuvedamo vandens kiekiai yra apskaičiuojami pagal formules:

Vidutinis paros vandens kiekis:

$$Q_{d.gyv.\ vid.} = q_{sal.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{1000} \quad (m^3/d);$$

Maksimalus paros vandens kiekis:

$$Q_{d.max} = Q_{d.gyv.vid.} \times K_{d.max};$$

Didžiausias vandens valandos debitas:

$$Q_{h.max.} = 3{,}6 \times q_{gyv.vid.} \times k_{bdr.max.} \times k_{jt}\ (m^3/h);$$

$$q_{gyv.vid.} = q_{sąl.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{24 \times 3600} \quad (l/s);$$

Čia:

U – rajono su atitinkama trobesių įranga gyventojų skaičius;

$q_{sąl.vid.}$ – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma;

$k_{inf.}$ – infiltracija į tinklus, $k_{inf.}$ = 1,12;

$k_{d.max.}$ – buitinių nuotekų netolygumo koeficientas, $k_{d.max}$ = 1,2 -:- 1,4;

$k_{bdr.max.}$ – nuotekų didžiausio netolygumo metų valandomis koeficientas. Jis atvirkščiai proporcingas vidutiniam sekundės debitui. (imamas iš RSN 26-90 12 lentelės)

$q_{gyv.vid.}$ – nuotekų vidutinis sekundės debitas.

Čia:

$k_{jt.}$ – lietaus ir polaidžio vandens įtekėjimo pro šulinių dangčius koeficientas, $k_{jt.}$ = 1,10;

$K_{viet.pr.}$ – koeficientas įvertinantis vietinę pramonę ir nenumatytus poreikius.

Paros vandens kiekiai:

$$Q_{d.gyv.\ vid.} = \frac{30 \times 150 \times 1.12}{1000} = 5.04\ m^3/d;$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 5.04 \times 1,26 = 6.35\ m^3/d;$$

Valandinis vandens kiekis:

$$Q_{.h.gyv.\ max} = \frac{6.35 \times 1,33 \times 4.5}{24} = 1.6\ m^3/h;$$

Skaičiuojamasis sekundinis kiekis:

$$Q_{.s} = \frac{1.6}{3,6} = 0.44\ l/s;$$

11.2. Ūkio-buities nuotekos

Remiantis išduotomis 2025-09-23 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41932206 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas į anksčiau suplanuotus nuotekų tinklus Gavaičių g. pagal patvirtintą detalų planą „ Sklypo Kriaučiūnų g. (kad. Nr. 0101/0167:1297, 0101/0167:1298) detalusis planas“. Anksčiau suplanuoti tinklai iki esamo d800mm nuotekų tinklo šulinyje (x=6064214, y=575286) įvelkant į vidų d500mm vamzdį (esamas d800mm nuotekų vamzdis panaudojamas kaip dėklas).

Techniniame-darbo projekte sprendiniai gali būti tikslinami. Jeigu nebus pastatyti centralizuoti nuotekų tinklai prie sklypo ribos. Individualius nuotekų tvarkymo įrenginius galima bus statyti kiekviename sklype atskirai.

Bendras iš planuojamo sklypo numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis:
5.04 kub. m./d; 1.57 kub.m/h; 0.35 l/s;

Buitinių nuotekų kiekių skaičiavimai:

$$Q_{d.gyv.\ vid.} = \frac{30 \times 150 \times 1,12}{1000} = 5.04\ m^3/d;$$

$Q_{d.gyv.max.}$ = 5,04 x 1,26 = 6.35 m^3/d;

Vidutinis sekundės debitas:

$$q_{gyv.vid.} = \frac{30 \times 150 \times 1,12}{24 \times 3600} = 0.058\ l/s;$$

Maksimalus valandinis:

$Q_{h.max.}$ = 0.35 x 0.75 x 4.5 x 1,33 = 1.57 m^3/h

Skaičiuojamasis sekundės debitas:

$Q_{gyv.max.}$ = 0.058 x 4.5 x 1,33 = 0.35 l/s

11.3. Paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimas

Remiantis išduotomis 2022-12-09 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG254096 lietaus nuotekų išleidimas centralizuotai neplanuojamas.

Nuo planuojamų sklypuose stogų ir kietų dangų lietaus vandenį savitakiniais tinklais numatoma surinkti ir išleisti į paviršinio vandens infiltracijos arba kaupimo šulinius kiekviename sklype atskirai (kai bus atlikti grunto geologiniai tyrimai techniniame projekte, bus nustatytas tvarkymo būdas filtracijos arba kaupimo). Statybos projekte sprendiniai gali būti tikslinami.

11.3.1. Paviršinių (lietaus) nuotekų debito skaičiavimai

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.“ 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I \text{, l/s}$$

Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyne:

$$Q_{\max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt} \text{, l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta β = 1;

Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:
$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}$, l/s,

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

$Q_{bendras} = 157 \cdot (0{,}95 \cdot F_d + 0{,}22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 =$					90,8	l/s	
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:							
	I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas **157 (l/s·ha)**; C_d - kietų dangų priimtas koeficientas **0,95**; C_v - vejos priimtas koeficientas **0,22**.						
Skaičiuojamos teritorijos duomenys:							
	Sklypo plotas F_{sk} -	1,45	ha;				
	Kietos dangos F_d -	0,12	ha;				
	Vejos plotas F_v -	1,11	ha;				
	Stogo plotas F_{st} -	0,22	ha.				

11.13.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0{,}8 = 157$$, l/(s·ha),

kai:

A, B, C – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinių sąlygų ir nuotakyno ištvinimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.“ 10 priede. (retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8));

T – lietaus trukmė, min; 20 min.

2.6. Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas C_{vid} apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai 0,95, vejai 0,22;

F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha)

11.4. Elektros tiekimas

Planuojamoje teritorijoje elektros energijos tiekimas sprendžiamas AB "Energijos skirstymo operatoriaus" Teritorijų planavimo sąlygomis 2022-12-08 Nr.REG253875. Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei vadovautis kitais galiojančiais aktais. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojama teritoriją patenkantiems elektros skirstomiesiems tinklams. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Objekto aprūpinimo elektros energija patikimumo kategorija - trečia; planuojami poreikiai elektrai - leistinoji naudoti galia - 94 kW, numatomas namų skaičius - 8 vnt.

Planavimo sprendiniai:

Objekto prijungimas numatomas nuo esamos transformatorinės MT-2147 planuojamos 0,4 kV kabelinės linijos. Apskaitos spintos numatomos prie sklypo ribos. Planuojami 0,4 kV elektros kabeliai gatvės raudonųjų linijų ribose.

Konkrečios techninės sąlygos bus išduodamos, projektuojant konkrečius objektus rengiant statybos projektus. 0,4 kV oro linija gali būti sukabeliuojama atskiru projektu, tuo pačiu panaikinant jos specialiąsias žemės naudojimo sąlygas sklypuose.

Nuosavybės ir turto eksploatavimo riba numatyta pagal technines sąlygas - 0,4 kV elektros apskaitos skirstomojoje spintoje (ĮASS) ant 0,4 kV elektros kabelio, pakloto į Vartotojo (objekto) vidaus elektros tinklą, prijungimo gnybtų. Nuo projektuojamo ĮASS Objekto elektros tinklai projektuojami ir įrenginėjami pagal atskirą vidaus elektros tinklo projektą.

11. 5. Pastatų šildymas

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo specialųjį planą (TPD Nr. T00082128) planuojama teritorija patenka į II aprūpinimo šiluma zoną: konkurencinę tiekimo zoną.

Planuojama, kad statytojai pasirinks ekologišką aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdą (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą).

2. KONKURENCINĖ ZONA

2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinėmis dujomis kūrenamų katilinių.

2.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

2.3. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

2.4. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.4.1 ir 2.4.2 punktuose aprašytas išimtis:

2.4.1. 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.

2.4.2. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

2.4.1.–2.4.2. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

20. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo specialiojo plano