

## 4. SPRENDINIAI

### 4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### 4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (teritorija BAL-4-3). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Visuose trijuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta dviračių trasa yra toje pačioje vietoje – Kalvarijų gatvėje. Numatyta dviračių trasa į planuojamos teritorijos ribas nepatenka, specialiojo plano sprendiniai detaliajam planui įtakos neturi.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija į specialiojo plano reglamentinių zonų teritorijas nepatenka. Ji pažymėta kaip vienbučių ir dvibučių pastatų teritorija. Šalia planuojamos teritorijos, rytinėje pusėje Kalvarijų gatvėje specialiuoju planu suplanuota pagrindinė turizmo maršruto trasa. Numatomas teritorijos vystymas Specialiojo plano reikalavimams įtakos neturi.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui, T00082128. Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną (šilumos tiekimo kvartalą Nr. 140). Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra atvestų centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Todėl, įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius, vadovaujantis Specialiojo plano centralizuoto šilumos tiekimo zonos reglamento p.1.3.1, gavus šilumos tiekėjo pareiškimą, 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, vadovaujantis reglamento p.1.3.4 galima įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą; arba prisijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, kai jie bus atvesti į planuojamos teritorijos gretimybes.

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimose teritorijose	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

4.1.1.5. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2000 m. liepos 20 d. sprendimu Nr. 1452V „Dėl VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057305) sprendiniams. Detaliuoju planu sklypas, kuriame yra ir P. Smuglevičiaus g. 43, buvo sudalintas į 4 sklypus ir jiems nustatyti reglamentai, numatantys statyti blokuotus individualius gyvenamuosius namus (ekraninio pobūdžio), įrengiant įvažiavimus iš P. Smuglevičiaus gatvės. Šiai teritorijai buvo siūlomas užstatymas su prioritetu blokuotai statybai, sklypams nustatytas užstatymo tankis 40 – 60%, intensyvumas 0,8, aukštų skaičius 2 aukštai su mansarda. Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu performuojamame sklype P. Smuglevičiaus g. 43 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tipas – sublokuotas vienbutis užstatymas. Užstatymo tankis ir intensyvumas nekeičiami. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedo p.1: „*Maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8*“ – planuojamas sublokuotas vienbutis užstatymas atskirame sklype, pratęsiant jau šiuo metu greta suformuotą sublokuotą ekraninį užstatymą, užstatymo intensyvumas nustatomas 0,8, nustatomi kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

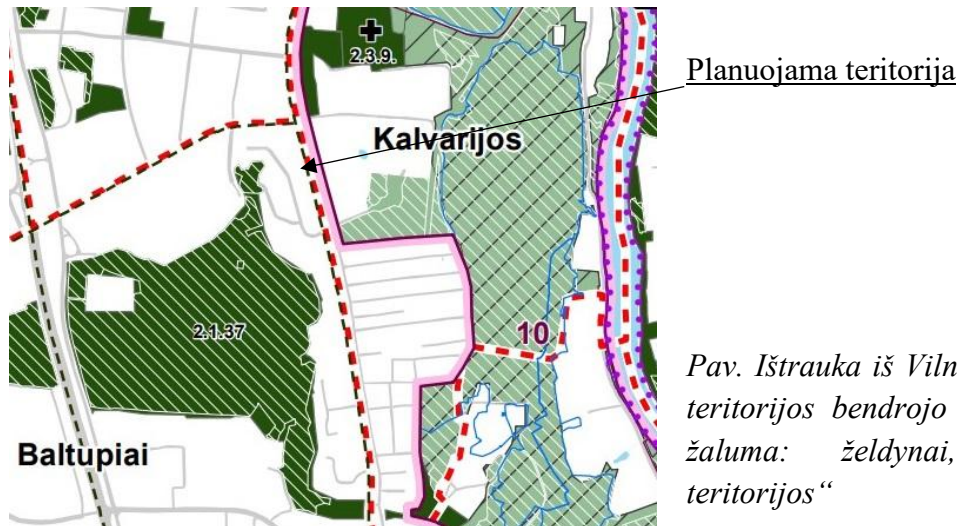
#### 4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2023-12-13 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG306795, 2023-12-06 Nr. A676-196/23(2.15.1.21E-TPS):

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto teritorijoje, Verkių seniūnijoje, kvartale tarp Kalvarių, Ateities, P. Smuglevičiaus gatvių, palei P. Smuglevičiaus gatvę. Nagrinėjamoje teritorijoje P. Smuglevičiaus g. rytinėje pusėje vyrauja vienbučių sublokuotų gyvenamųjų pastatų užstatymas, vakarinėje pusėje – atskirai stovinčių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, šiaurinėje pusėje - daugiabučių gyvenamųjų pastatų bei sublokuotų vienbučių gyvenamųjų pastatų užstatymas. Planuojamos teritorijos vieta nagrinėjamos teritorijos užstatymo struktūros atžvilgiu, sąlygoja sublokuotų vienbučių gyvenamųjų pastatų užstatymą, kuris bus kaip ekranas ir atribos vidines kvartalo teritorijas nuo triukšmingos Kalvarių gatvės.

4.1.2.2 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojama teritorija yra netoli intensyviai naudojamų želdynų teritorijų (Jamonto parkas, Verkių kapinių teritorija) ir Verkių regioninio parko Kalvarių istorinio draustinio teritorijos. Pažymėtina, kad nagrinėjamoje teritorijoje yra susiformavusi urbanistinė struktūra, dėl kurios iš Jamonto parko į P. Smuglevičiaus gatvę galima patekti tik šios gatvės galuose šiaurinėje ir pietinėje pusėse, nes visi gatvės perimetre esantys sklypai aptverti tvoromis. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas. Planuojamoje teritorijoje, prijungus įsiterpusį žemės sklypą, numatoma vienbučio sublokuoto gyvenamojo namo statyba, išsaugant esančius sklype prie Kalvarių gatvės ribos augančius medžius.

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976



*Pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“*

Taip pat žiūrėti pridedamą brėžinį „Gretimybų, želdinių ir žaliųjų jungčių, viešųjų erdvių struktūrų ir pėsčiųjų ryšių analizė“.

4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje 2024 m. atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas. Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 8 vnt. medžių, iš kurių tik 3 yra saugotini (mažalapės liepos). Medžių vertinimas ir tvarkymo būdai pateikiami arboristinio įvertinimo ataskaitoje. Nesaugotini medžiai (vaismedžiai ir pan.) auga prie sklypo ribų vakarinėje pusėje – prie P. Smuglevičiaus gatvės, saugotinos mažalapės liepos auga rytinėje pusėje šalia esančios Kalvarijų gatvės ribų. Medžių inventorizavimo ir arboristinio įvertinimo dokumentai pridedami projekto prieduose.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Žr. aiškinamojo rašto p.4.1.5, brėžinį „Gretimybų, želdinių ir žaliųjų jungčių, viešųjų erdvių struktūrų ir pėsčiųjų ryšių analizė“.

Atlikta ir projekto prieduose pateikta P. Smuglevičiaus g. kvartalo atstumų pėsčiomis (praėjimo) iki artimiausių viešojo transporto stotelių (Šiaurinėje pusėje stotelė „Kalvarijos“, pietinėje pusėje stotelė – Seminarija) ir iki artimiausių pėsčiųjų perėjų (per C kategorijos Kalvarijų gatvę šiaurinėje ir pietinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje ir B kategorijos Ateities gatvę šiaurės rytinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje) analizė. Vertinimui pasirinktos 6 vietos P. Smuglevičiaus g. trasoje maždaug kas 35 – 50 m. ir nuo jų vertinti atstumai einant pėsčiomis iki minėtų pėsčiųjų traukos vietų. Vertintos dvi alternatyvos – 1) praėjimas jau susiformavusiais pėsčiųjų takais, esančiais nagrinėjamoje teritorijoje, 2) jei būtų įrengtas praėjimas tarp P. Smuglevičiaus g. 41A ir 43. Nustatyta, kad optimaliausias (artimesnis) atstumas per planuojamą teritoriją (alternatyva Nr.2) yra tik dviejuose iš 15 variantų (pav. 1-15), keturiuose iš 15 variantų atstumas yra panašus, o 9-iuose variantuose atstumas optimaliausias ne per planuojamą teritoriją (alternatyva Nr. 1). Taip pat įvertintas alternatyvos Nr. 2 žemės paviršiaus peraukštėjimas. Ties P. Smuglevičiaus g. 41A ir 43 sklypų riba absoliutinė žemės paviršiaus altitudė yra 167,5 m, palei Kalvarijų gatvę esančio pėsčiųjų tako absoliutinė žemės paviršiaus altitudė yra 162,9 m. Atstumas tiesia linija tarp šių taškų yra apie 12 m. Aukščių skirtumas yra 4,6 m. Nuolydis sudaro 38%. Norint praeiti šia vieta, reikalingi laipai ir pandusas. Vertinimo išvadose nustatyta, kad praėjimo per planuojamą teritoriją – Tarp P. Smuglevičiaus g. 41A ir 43 įrengimo variantas (alternatyva Nr. 2) urbanistiškai nepagrįstas lokacijos, traukos objektų, atstumų atžvilgiu, nepagrįstas (nenaudingas) ekonomiškai (netikslinga įrengti laiptus ir pandusą, kuriais mažai kas vaikščios), nenaudingas laiko sąnaudų atžvilgiu. Tačiau detaliojo plano sprendiniuose palei sklypo ribą pietinėje dalyje numatytas kelio

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastr. Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

servitutas S1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku, tuo atveju, jei ateityje atsirastų poreikis tokį taką įrengti.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja trijų tipų užstatymas. Rytinėje pusėje, į kurią ir patenka planuojama teritorija, vyrauja 2-3 aukštų vienbučių sublokuotų gyvenamųjų pastatų užstatymas, vakarinėje pusėje 1-3 aukštų – atskirai stovinčių vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, šiaurinėje pusėje – 4-5 aukštų daugiabučių gyvenamųjų pastatų bei 2-3 aukštų sublokuotų vienbučių gyvenamųjų pastatų užstatymas. Planuojamoje teritorijoje taikomas vienbučio sublokuoto užstatymo tipas, savo parametrais atitinkantis gretimą užstatymą ir pratęsiantis gretimo užstatymo linijas. Žr. pridedamą brėžinį „Gretimybių, želdinių ir žaliųjų jungčių, viešųjų erdvių struktūrų ir pėsčiųjų ryšių analizė“.



4.1.2.6 Planuojamoje teritorijoje numatoma vienbučio sublokuoto užstatymo tipologija, kuriai būdingas linijinio užstatymo formavimas. Konkrečiu atveju, esamas užstatymas, kuro linija bus išlaikoma numatant naują užstatymą, yra atitrauktas nuo gatvės ribų apie 8,5 – 9,5 m. Ši visa erdvė, kurioje įrengti įvažiavimai į požeminius ar cokolinius garažus ir įėjimai su laiptais į kiekvieną sublokuotą pastatą, gali būti naudojami kaip privačios erdvės. Tačiau nesant ir nenumatant aptvėrimo, šios erdvės natūraliai integruojasi į viešąją P. Smuglevičiaus gatvės erdvę. Privačios erdvės - kiemeliai su terasomis yra rytinėje planuojamos teritorijos dalyje, link Kalvarijų gatvės, atskirtos esamais medžiais ir krūmais, ten be tarpų, t.y - visu apie 230 m perimetru yra įrengta

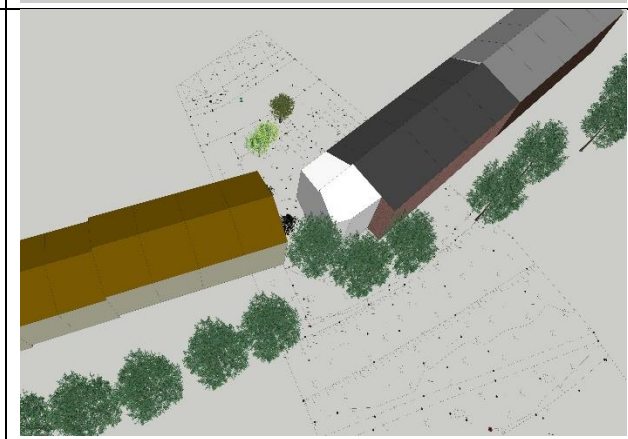
Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių	Projekto Nr.
DP	sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimose teritorijose	K-VT-13-23-976

medinė tvora, atribojanti nuo triukšmingos ir judrios Kalvarijų gatvės, bei mažinanti nuo gatvės skleidžiamą autotransporto triukšmą ir taršą.



Taip pat žiūrėti pridedamą brėžinį „Gretimybių, želdinių ir žaliųjų jungčių, viešųjų erdvių struktūrų ir pėsčiųjų ryšių analizė“.

Kadangi rengiant detaliojo plano koregavimo projektą konkretūs projektiniai pasiūlymai nėra rengiami, pateikiami principiniai 3D vaizdai. Konkretūs užstatymo sprendiniai bus rengiami ir pristatomi statybos projekto projektinių pasiūlymų etape.



4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiavfunkciškumas prie planuojamos vienuočio sublokuoto užstatymo tipologijos nenumatomas, nes jokia kita funkcija, išskyrus gyvenamąją

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

neplanuojama. Tačiau gyvenamosios paskirties pastatuose, esant poreikiui, galėtų atsirasti komercinės ar visuomeninės paskirties patalpų.

4.1.2.8 Planuojama teritorija yra susiformavusiame kvartale, kur ją ribojančių gatvių erdvės (gatvės plotis) yra susiformavusios dėl aplinkui suformuotų sklypų ir juose esančio užstatymo, todėl jokie gatvės pakitimai neplanuojami.

4.1.2.9 Planuojamai teritorija yra numatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – prisijungti prie miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros. Planuojama teritorija yra aprūpinta inžinerinėmis komunikacijomis, įrengti visi reikalingi įvadai prisijungti prie miesto tinklų. Konkretūs sprendiniai planuojamam užstatymui bus rengiami statinio statybos projekte, gavus konkrečias technines sąlygas prisijungimui.

4.1.2.10. Planuojamas sklypas turi vieną įrengtą įvažiavimą iš P. Smuglevičiaus gatvės į sklype esančio pastato garažą. Detaliojo plano sprendiniuose įvažiavimas – išvažiavimas numatomas iš P. Smuglevičiaus gatvės. Susisiekimo sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Planuojamoje teritorijoje nustatoma P. Smuglevičiaus gatvės raudonoji linija, sutampanti su esama ir planuojama žemės sklypo riba. Atstumas iki kitoje gatvės pusėje esančio sklypo ribos yra apie 15,6 m ir atitinka STR 2.06.04:2014 reikalavimus D kategorijos gatvei.

4.1.2.12 Esant poreikiui, eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ .

4.1.2.13 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.14 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.15 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.16. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.17 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

### 4.1.3 Žemės sklypų formavimo principai ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Numatomas esamo žemės sklypo performavimas sujungimo būdu. Į planuojamos teritorijos ribas patenkanti valstybinė žemė formuojama, kaip įsiterpęs žemės sklypas Nr. 1.2, nes šią teritoriją riboja esami žemės sklypai, P. Smuglevičiaus gatvės ribos (raudonosios linijos) ir Kalvarijų gatvės statinio ribos.

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo sąvoka: *Įsiterpęs žemės plotas* – šio įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje ar Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, ar Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo, ar Lietuvos Respublikos miškų įstatymo nustatyto dydžio reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilių kraštovaizdžio objektų (kelių (gatvių), geležinkelių, miškų sklypų (plotų), vandens telkinių), kuriame pagal žemės sklypų formavimui taikomus

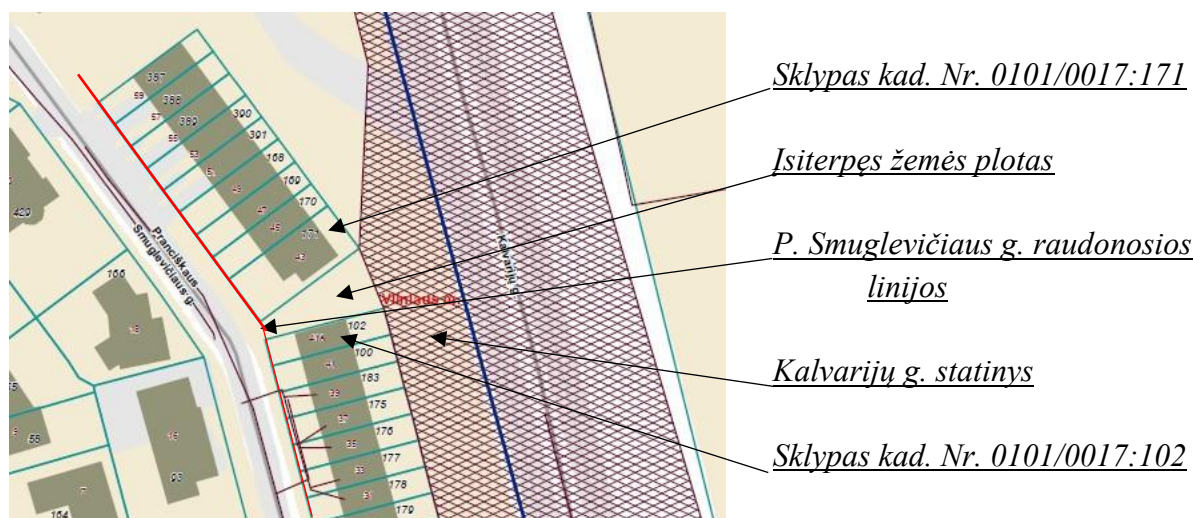
Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių	Projekto Nr.
DP	sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-23-976

reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu, taip pat nurodytųjų įstatymų nustatytus reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, besiribojantis ne tik su žemės sklypais ir (ar) stabiliais kraštovaizdžio objektais (keliais (gatvėmis), geležinkeliais, miškų plotais, vandens telkiniais), bet ir su kitu atskiru žemės sklypu nesuformuotu valstybinės žemės plotu, kurį sudaro siaura juosta, šlaitas, griovys, ir kuriame negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Įsiterpusiu žemės plotu taip pat laikomas žemės plotas, kurį sudaro šio įstatymo nustatyta siaura juosta, šlaitas, griovys ir bendrame siauros juostos, šlaito, griovio ir su jais besiribojančiame kitame valstybinės žemės plote negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu.

Konkrečiu atveju žemės plotas Nr. 1.2 atitinka „Įsiterpusio žemės ploto“ sąvoką, nes jo plotas 277 kv. m, yra mažesnis už pagrindinio, prie kurio prijungiamas įsiterpęs sklypas plotą, jis yra apribotas žemės sklypų ir kelių (P. Smuglevičiaus gatvės raudonųjų linijų ribos, Kalvarių gatvės statinio ribos), į jį nepažeidžiant norminių atstumų nuo gretimų sklypų ribų neįmanoma įrengti atskiro privažiavimo.

Į planuojamą teritoriją patenkančio esamo žemės sklypo P. Smuglevičiaus g. 43 (kad. Nr. 0101/0017:171) Nr. 1.1 bendros ribos su įsiterpusiu sklypu Nr. 1.2 naikinamos ir suformuojamas bendras sklypas Nr.1.

Pav.: Kadastrinio žemėlapio ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenų bazės:



4.1.3.2 Planuojamiems žemės sklypams, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 p, parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detalajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinio duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

4.1.3.3. Planuojamam žemės sklypui Nr.1, kurio plotas 636 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;  
Konkretus žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 12 m, absoliuti aukščio altitudė 180,6 m;

Užstatymo tankis –34%;

Užstatymo intensyvumas – 0,8;

Užstatymo tipas – vienbutis blokuotas;

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 25% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 3 aukštai;

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Nustatomas požeminis ir antžeminis automobilių stovėjimo būdas.

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius vienuoliktasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

72 kv.m ploto kelio servitutas S1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202). Viešpataujantis daiktas – P. Smuglevičiaus gatvė, Kalvarių gatvė.

4.1.3.11. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais. 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Įvažiavimo/išvažiavimo į/iš D kategorijos gatvės vieta gali būti tikslinama (paslenkama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. 7. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimose teritorijose	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

reikalavimai“ reikalavimus. 8. Viso planuojamo žemės sklypo ribose, įskaitant ir tose sklypo dalyse, kurioms nenustatoma statybos zona, galima inžinerinių statinių neturinčių stogo (susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų, hidrotechnikos statinių, kitų inžinerinių statinių) statyba. 9. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus. 10. Brėžinys parengtas ant 2024-02 parengtos ir suderintos planuotraukos TIIS1-20240126-004893.

#### 4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Kadangi planuojama teritorija yra aprūpinta inžineriniais poreikiais pagal anksčiau parengtus galiojančius teritorijų planavimo bei statinių statybos projektus, inžinerinių tinklų dalis rengiama tik dėl esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų esamiems inžineriniams tinklams nustatymo. Esant poreikiui numatyti planuojamoje teritorijoje inžinerinių komunikacijų įvadus į planuojamą užstatyti teritoriją, sprendiniai bus rengiami statybos projekto stadijoje, gavus konkrečias inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas.

Planuojamame žemės sklype, įvertinus esamas inžinerines komunikacijas, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius vienuoliktasis skirsnis). Esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonų schema pateikiama projekto prieduose.

#### 4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje projektu susisiekimo dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-12-13 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG306795, 2023-12-06 Nr. A676-196/23(2.15.1.21E-TPS), STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Visa susisiekimo infrastruktūra planuojamos teritorijos gretimybėse yra išvystyta. C kategorijos Kalvarijų gatvėje yra įrengti pėsčiųjų, dviračių takai, viešojo transporto stotelės. D kategorijos P. Smuglevičiaus gatvė, iš kurios numatomas įvažiavimas į planuojamą teritoriją taip pat įrengta, įrengtos kietosios dangos, pėsčiųjų takai, gatvės apšvietimas. P. Smuglevičiaus gatvės gale šiaurinėje pusėje įrengta apsisukimo aikštelė. Pietinėje pusėje P. Smuglevičiaus gatvė įsijungia į Kalvarijų gatvę.

Planuojamoje teritorijoje yra esamas vienbutis sublokuotas gyvenamasis namas, kurio užstatymą numatoma išplėsti. Į planuojamą teritoriją Detalioju planu yra suplanuotas ir įrengtas vienas įvažiavimas iš D kategorijos P. Smuglevičiaus gatvės. Įvažiavimo, išvažiavimo į/iš D

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

kategorijos gatvės vieta gali būti tikslinama (paslenkama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Užtikrinamas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas - automobilių parkavimo būdai. Norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrinamas statybos projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Planuojamos teritorijos riba, sutampanti su planuojamo sklypo riba vakarinėje pusėje sutampa su esama D kategorijos P. Smuglevičiaus gatvės riba.. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra apie 15,6 m ir atitinka STR 2.06.04:2014 reikalavimus.

P. Smuglevičiaus gatvė yra pilnai įrengta, ji į planavimo ribas nepatenka, jokie nauji sprendiniai šiuo projektu nerengiami. Rengiant statybos projektą, projektuojant įvažą, esant poreikiui, reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai rengiami ir detalizuojami statybos projekte. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės, esant poreikiui, projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai esant poreikiui bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

#### **4.1.6 Sveikatos apsauga.**

Vadovaujantis 2023-12-22 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG308213 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamam žemės sklypui, įvertinus esamus inžinerinius tinklus, taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3.3. Įvertinus esamą situaciją ir planuojamus sprendinius nustatyta, kad nei planuojamuose žemės sklypuose, nei kituose kaimyniniuose žemės sklypuose nėra nei gamybinių, nei komunalinių, nei kitų objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

4.1.6.2 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

4.1.6.3 Įvažiavimai planuojami ir norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrinamas statinio statybos projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

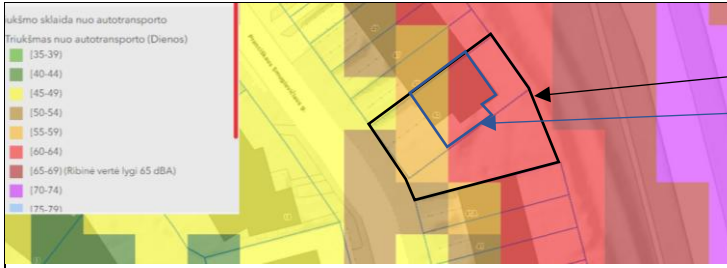
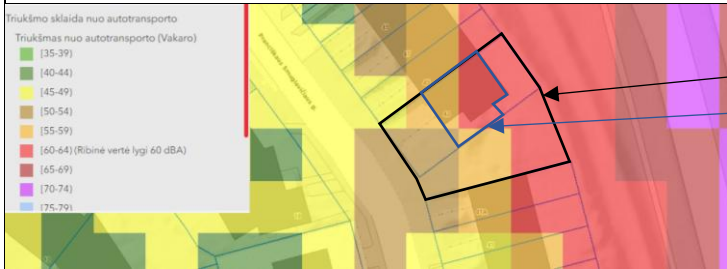
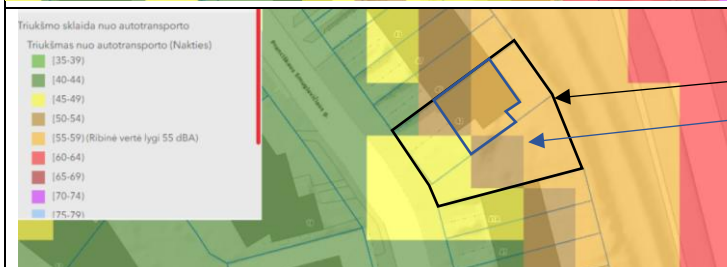
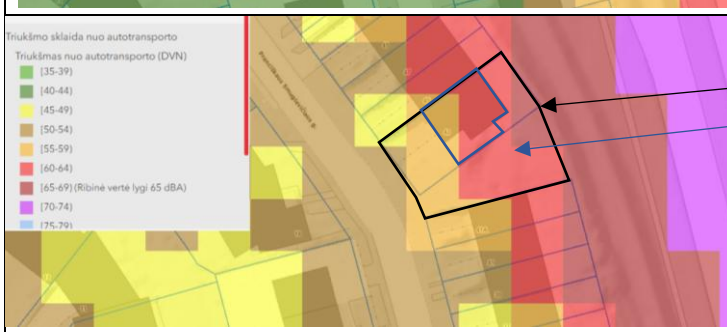
4.1.6.4 Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamai gyvenamajai aplinkai. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis nutolusi apie 1,46 km šiaurės vakarų kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamo užstatymo, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

4.1.6.5 Transporto srautų pakitimas planuojamoje teritorijoje nenumatomas, nes planuojamas tik esamo gyvenamojo pastato išplėtimas. Kaip buvo iki šiol, taip ir po Detaliojo plano įgyvendinimo,

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastr. Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

planuojamoje teritorijoje autotransportas yra ir bus reikalingas tik vienam butui aptarnauti, todėl dėl planuojamų sprendinių transporto srautai nepakis.

Pažymėtina, kad pagrindinis esamas triukšmo ir oro taršos poveikis yra nuo netoli planuojamos teritorijos esančios Kalvarių gatvės:

<p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (Dienos)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[35-39]</li> <li>[40-44]</li> <li>[45-49]</li> <li>[50-54]</li> <li>[55-59]</li> <li>[60-64]</li> <li>[65-69] (Ribinė vertė lygi 65 dBA)</li> <li>[70-74]</li> <li>[75-79]</li> </ul> 	<p>Triukšmas nuo autotransporto (dienos)</p> <p><u>Planuojamos teritorijos riba</u></p> <p><u>Esamo ir planuojamo užstatymo riba</u></p> <p>Planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 47 dBA iki 64 dBA. Ribinė vertė yra 65 dBA. Ribinė vertė neviršijama.</p>
<p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (Vakaro)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[35-39]</li> <li>[40-44]</li> <li>[45-49]</li> <li>[50-54]</li> <li>[55-59]</li> <li>[60-64] (Ribinė vertė lygi 60 dBA)</li> <li>[65-69]</li> <li>[70-74]</li> <li>[75-79]</li> </ul> 	<p>Triukšmas nuo autotransporto (vakaro)</p> <p><u>Planuojamos teritorijos riba</u></p> <p><u>Esamo ir planuojamo užstatymo riba</u></p> <p>Planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 47 dBA iki 62 dBA. Ribinė vertė yra 60 dBA. Ribinė vertė neviršijama.</p>
<p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (Nakties)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[35-39]</li> <li>[40-44]</li> <li>[45-49]</li> <li>[50-54]</li> <li>[55-59] (Ribinė vertė lygi 55 dBA)</li> <li>[60-64]</li> <li>[65-69]</li> <li>[70-74]</li> <li>[75-79]</li> </ul> 	<p>Triukšmas nuo autotransporto (nakties)</p> <p><u>Planuojamos teritorijos riba</u></p> <p><u>Esamo ir planuojamo užstatymo riba</u></p> <p>Planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 42 dBA iki 55 dBA (palei Kalvarių g.). Ribinė vertė yra 55 dBA. Ribinė vertė neviršijama.</p>
<p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (DVN)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[35-39]</li> <li>[40-44]</li> <li>[45-49]</li> <li>[50-54]</li> <li>[55-59]</li> <li>[60-64]</li> <li>[65-69] (Ribinė vertė lygi 65 dBA)</li> <li>[70-74]</li> <li>[75-79]</li> </ul> 	<p>Triukšmas nuo autotransporto (DVN)</p> <p><u>Planuojamos teritorijos riba</u></p> <p><u>Esamo ir planuojamo užstatymo riba</u></p> <p>Planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 47 dBA iki 65 dBA Ribinė vertė yra 65 dBA. Ribinė vertė esamo ir planuojamo užstatymo zonoje neviršijama. Ribinė vertė iki 1 dBA viršijama planuojamos teritorijos rytiname pakraštyje.</p>

Tačiau Kalvarių gatvę ir planuojamą teritoriją riboja esami natūralūs garso barjerai – žemės paviršiaus skirtumas (gatvė yra apie 4,6 m. žemiau, nei planuojamos teritorijos žemės paviršius), medžiai ir krūmai (ties planuojama teritorija Kalvarių gatvėje auga tankios lapijos medžių juosta), bei ant planuojamos teritorijos ribos įrengta vientisa medinių lentų tvora. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, t.y – papildžius užstatymu P. Smuglevičiaus gatvės užstatymą, triukšmo lygis P. Smuglevičiaus gatvėje šiek tiek sumažės, nes bus sumažinta pagrindinė triukšmo sklaidos nuo Kalvarių gatvės vieta. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-06-13 įsakymu Nr. V-604 patvirtintomis Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 7 punkto reikalavimą ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais, atsižvelgiant į esamą triukšmo lygį, planuojamoje teritorijoje statinio statybos projekto rengimo metu spręsti klausimą dėl triukšmą mažinančių priemonių, t.y - garsą izoliuojančių sienų, langų, durų, triukšmo barjerų ar kitų reikalingų apsaugą nuo statinių išorėje spinduliuojamo oro triukšmo

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus	Projekto Nr.
DP	g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-23-976

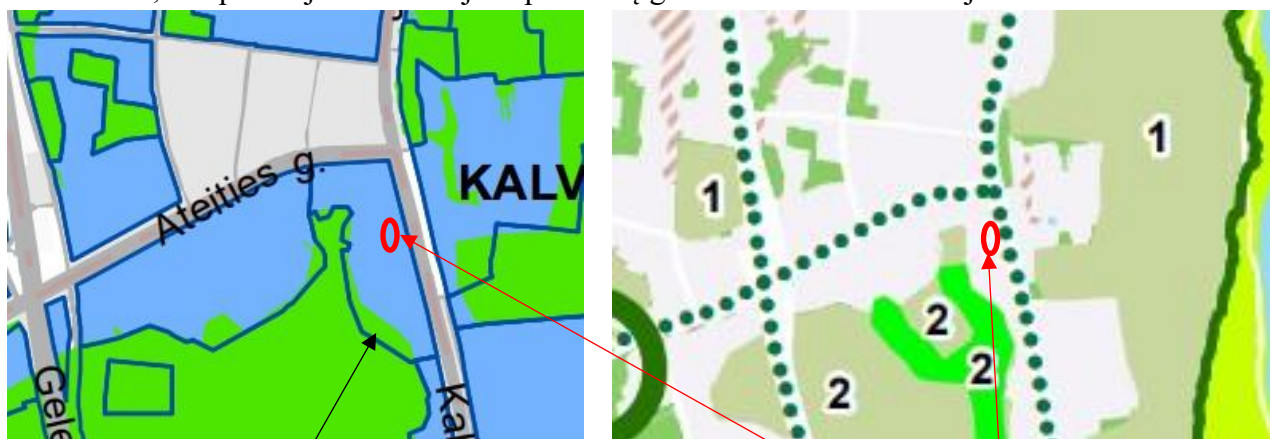
užtikrinimo priemonių įrengimo būtinumo; numatyti priemones, mažinančias triukšmo lygį planuojamos teritorijos ribose. Statybos projekto metu papildomai įvertinus triukšmo lygį planuojamos teritorijos ribose, nustatyti reikalingus sklypą nuo gatvės ribojančios tvoros parametrus ir sudėti (konstrukcijas), numatyti planuojamo servituto – pėsčiųjų takui garsą izoliuojančius vartelius išėjimui į Kalvarių gatvę, numatyti papildomą želdinimą tujomis ar kitais triukšmą slopinančiais (ekranuojančiais) augalais ir pan.

Įvertinus oro užterštumo analizę pagal Aplinkos apsaugos agentūros 2020 m. foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams žemėlapius, nustatyta, kad Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>10</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>2,5</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija ribinių verčių neviršija.

#### 4.1.7 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2023-12-22 Aplinkos apsaugos agentūros atsakymu išduoti teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG308194 nustatyta, kad Planuojamai teritorijai netaikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) **Nr. 32** nustatyta, kad planuojamai teritorijai netaikomi tekstinio reglamento Nr. 32 ir Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, nes planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.



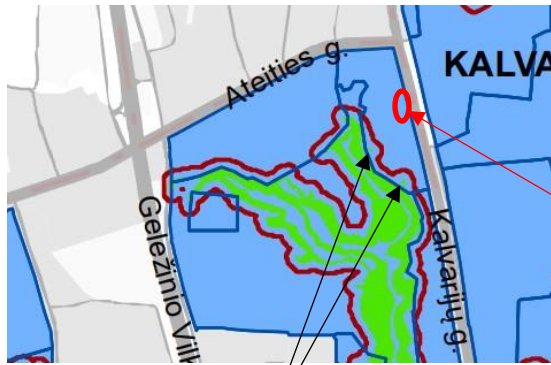
Funkcinės zonos dalis,

(žalia sp.) patenkanti į gamtinio karkaso teritoriją

Planuojama teritorija

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) **Nr. 33** nustatyta, kad planuojamai teritorijai netaikomi tekstinio reglamento Nr. 33 reikalavimai, nes planuojama teritorija nepatenka į miesto geomorfologinių elementų – šlaitų ir nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną.

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976



Funkcinės zonos dalis

patenkanti į šlaitų ir nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną



Šlaitai

Planuojama teritorija

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas). Planuojama teritorija yra netoli intensyviai naudojamų želdynų teritorijų (Jamonto parkas, Verkių kapinių teritorija) ir Verkių regioninio parko Kalvarijų istorinio draustinio teritorijos.

Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra. Planuojamoje teritorijoje auga 8 vnt. medžių, iš kurių tik 3 vnt. (mažalapės liepos) priskiriami saugotiniams. Jų vertinimas ir tvarkymo būdai pateikiami projekto prieduose. Nustatytas tekstinis reglamentas (žr. pagrindinį brėžinį): Statybos projekto rengimo etape projektuojant užstatymą statybos zonoje SZ.2, sutampančioje su skaičiuojamąja Medžio Nr. 5 šaknų ploto riba, privaloma nustatyti tikrąją šaknų ploto vietą ir pastatą projektuoti iki tikrosios šaknų ploto ribos, išsaugant nepažeistas medžio Nr. 5 šaknis.

#### 4.1.8 Geologinės sąlygos

Vadovaujantis 2024-01-03 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG309344 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1 Rengiant Detaliojo plano koregavimo sklype Smuglevičiaus g. 43 sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

4.1.8.2 Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

4.1.8.3 Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau teritorija patenka į Vilniaus Trinapolio - Verkių požeminio vandens vandenvietės, kurios registracijos Nr. 153 3A ir 3B apsaugos juostas. Planuojamoje teritorijoje taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos - planuojamame sklype nustatomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos specialiosios sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

4.1.8.4 Planuojamoje teritorijoje rengiant statinio statybos projektą, įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

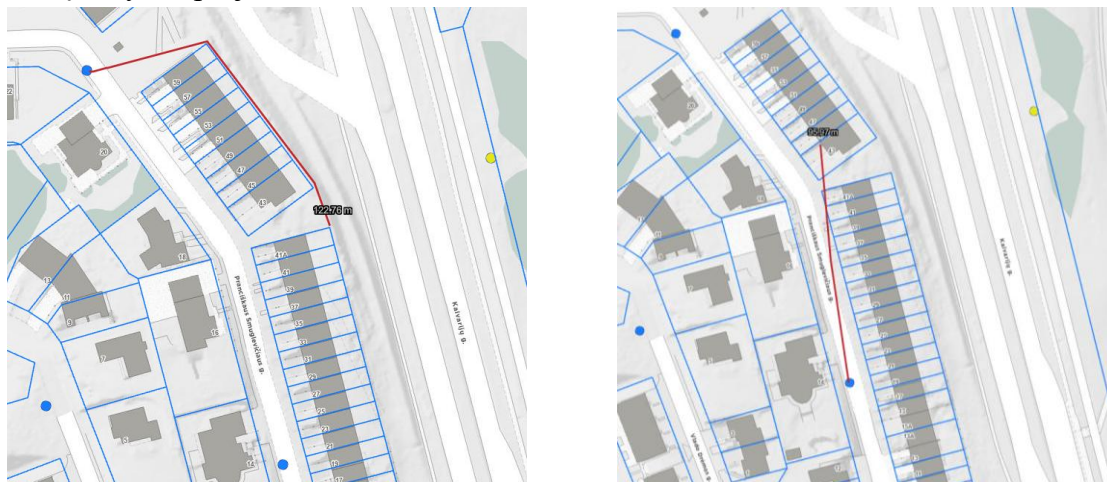
#### 4.1.9 Gaisrinė sauga

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

Vadovaujantis 2023-12-22 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG308180 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš dviejų 200 m. pasiekiamumo zonoje esančių hidrantų. Jie yra prie P. Smuglevičiaus gatvės ribose, vienas – šiaurinėje, kitas pietinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos.

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose.



4.1.10.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.10.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

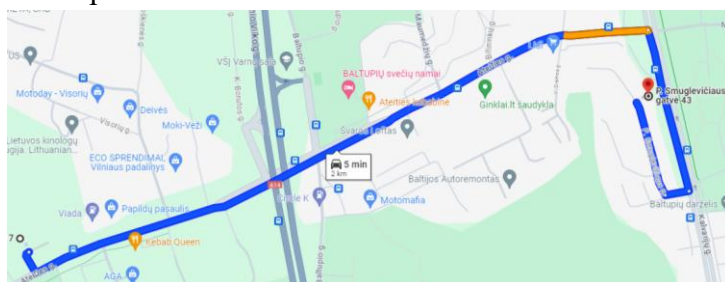
Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai,

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976

įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 3-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Ateities g. 17. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 2,0 km, atvykimo laikas apie 5 min



#### 4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2023-12-21 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG308037 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 12 m., iki 3 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 180,6 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė

Rasa Druskienė

Stadija	VMĮ „Venta“ gyvenamojo kvartalo detaliojo plano papildymo sklypų Ateities ir Kalvarijų gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype P. Smuglevičiaus g. 43 (kadastro Nr. 0101/0017:171) ir gretimoje teritorijoje	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-976