

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PLANAVIMO PAGRINDAS. DETALIUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS :

1. Lietuvos Respublikos (LR) įstatymais, normatyviniais statybos techniniais dokumentais, bei kitais dokumentais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą, statinių projektavimą ir statybą, tame tarpe:

- 1.1. LR teritorijų planavimo įstatymas;
- 1.2. LR žemės įstatymas ;
- 1.3. LR miškų įstatymas ;
- 1.4. LR statybos įstatymas ;
- 1.5. LR saugomų teritorijų įstatymas ;
- 1.6. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- 1.7. LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės“ , patvirtintos LR aplinkos ministro 2014- 01-02 įsakymu Nr. D1-8 (*Suvestinė redakcija nuo 2022-02-11*) ;
- 1.8. „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiam sprendimui dėl teritorijų planavimo nuostatai“, patvirtinti LR Vyriausybės 1996 -09-18 nutarimu Nr.1079 (*suvestinė redakcija nuo 2022-03-15*) ;
- 1.9. „Teritorijų planavimo normos „ , patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 ;
- 1.10. „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“ , patvirtintas LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007 Nr. 137-5624) ;
- 1.11. „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ , patvirtintas LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 ;
- 1.12. „Nuotekų tvarkymo reglamentas“ , patvirtintas LR aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymu Nr. D1-236 ;
- 1.13. „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas„ , patvirtintas LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 ;
- 1.14. „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ patvirtintos LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013- 12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 ;
- 1.15. „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, patvirtinti PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr.1-338 ;
- 1.16. „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ , patvirtintos PAGD prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 , redakcija, patvirtinta PAGD prie VRM direktoriaus 2011-04-20 įsakymu Nr. 1-138 ;

2. Bendraisiais planais :

- 2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 d. sprendimu Nr.1-972;

3. Specialiaisiais planais :

- 3.1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, 2014-07-11, nr.T00072197;
- 3.2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11 nr.1-1572;
- 3.3. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (TPDR registracijos nr.T00095476), 2025-03-05 nr.1-922;
- 3.4. Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas ;
- 3.5. Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas ;

4. Planavimo pradžios dokumentais :

- 4.1. Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus pavadootojo įsakymas „DĖL LEIDIMO INICIJUOTI APIE 3,15 HA TERITORIJOS PRIE PIKUTIŠKIŲ IR Ž. PUSJĖ GATVIŲ DETALIOJO PLANO RENGIMĄ PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU“ 2021-12-06 Nr. A30-3988/21 ir šio įsakymo keitimas 2021-12-21 Nr. A30-4246/21;
- 4.2. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti 2021-12-06 Nr. A30-3988_21;

4.3. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2022-03-22 Nr. A615-38/21;

4.4. Projektavimo darbų sutartis

5. Teritorijų planavimo sąlygomis :

- 5.1. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, 2025-08-25 Nr. REG40519760;
- 5.2. AB "Energijos skirstymo operatorius", 2025-08-21 Nr. REG40358660;
- 5.3. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2025-08-28 Nr. REG40671614;
- 5.4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2025-08-25 Nr. REG40500193;
- 5.5. Aplinkos apsaugos agentūra, 2025-08-20 Nr. REG40323447;
- 5.6. Telia Lietuva, AB, 2025-08-22 Nr. REG40416778;
- 5.7. Uždaroji akcinė bendrovė "Vilniaus vandenys", 2025-08-29 Nr. REG40761870;
- 5.8. Uždaroji akcinė bendrovė "Grinda", 2023-11-07 Nr. REG300635;
- 5.9. UAB „Vilniaus apšvietimas“, 2023-11-13 Nr. REG301689.

II. PLANAVIMO PROCESAS

1. **Teritorijų planavimo dokumento lygmuo** : vietovės ;

2. **Teritorijų planavimo dokumento rūšis** : detalusis planas ;

Planavimo tikslai ir uždaviniai : Atlikti apie 3,15 (trijų ir penkiolikos šimtųjų) ha teritorijos prie Pikutiškių ir Ž. Pusjė gatvių detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Pikutiškių g. 35 (kadastro Nr.0101/0171:1517), Pikutiškių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0171:1819) ir Pikutiškių g. 39 (kadastro Nr.0101/0171:1833), Ž. Pusjė g. 2 (kadastro Nr. 0101/0171:2024), Ž. Pusjė g. 2A (kadastro Nr. 0101/0171:2023), Ž. Pusjė g. 2B (kadastro Nr. 0101/0171:2020), Ž. Pusjė g. 2C (kadastro Nr. 0101/0171:2021), Ž. Pusjė g. 2D (kadastro Nr. 0101/0171:2022), Ž. Pusjė g. 4 (kadastro Nr. 0101/0171:2019), Ž. Pusjė g. 4A (kadastro Nr. 0101/0171:1821), Ž. Pusjė g. 6 (kadastro Nr. 0101/0171:1519), Ž. Pusjė g. 6A (kadastro Nr. 0101/0171:1182), Ž. Pusjė g. 8 (kadastro Nr. 0101/0171:1020), Ž. Pusjė g. 8A (kadastro Nr. 0101/0171:922), Ž. Pusjė g. 8B (kadastro Nr. 0101/0171:777), Ž. Pusjė g. 10 (kadastro Nr. 0101/0171:1019), Ž. Pusjė g. 10A (kadastro Nr. 0101/0171:921), Ž. Pusjė g. 12 (kadastro Nr. 0101/0171:1518), Ž. Pusjė g. 12A (kadastro Nr. 0101/0171:1181), Ž. Pusjė g. 14 (kadastro Nr. 0101/0171:2017), Ž. Pusjė g. 14A (kadastro Nr. 101/0171:2016), Ž. Pusjė g. 14B (kadastro Nr. 0101/0171:1820), Ž. Pusjė g. 16 (kadastro Nr. 0101/0171:2018), Ž. Pusjė g. 18 (kadastro Nr. 0101/0171:1180), Ž. Pusjė g. 18A (kadastro Nr. 0101/0171:1018), Ž. Pusjė g. 18B (kadastro Nr. 0101/0171:919), kurio tikslas: performuoti sklypų ribas ir nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

3. **Teritorijų planavimo proceso organizatorius** : Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, LT-09601, Vilnius ;

4. **Teritorijų planavimo proceso iniciatoriai** : juridiniai ir fiziniai asmenys.

5. **Papildomi planavimo uždaviniai**: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su

6. gretimomis teritorijomis. Siūloma neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų

7. **Papildomi reglamentai**: nenustatomi.

8. **Tyrimai ir galimybių studijos**: neatliekamos.

9. **SPAV reikalingumas**: nereikalingas.

10. **Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti**: nereikalingas.

11. **Detaliojo planavimo etapai**: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

12. **Detaliojo plano koncepcijos rengimas**: nerengiama.

13. **Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas**: nereikalingas.

14. **Viešumo užtikrinimas**: detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir iniciatorius.

15. **Planavimo terminai**: nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.

16. **Derinimo procedūra**: detalųjį planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

III. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.

1. Žemės sklypo vieta, adresas :

Pikutiškių g. 35 (kadastr. Nr. 0101/0171:1517), Pikutiškių g. 37 (kadastr. Nr. 0101/0171:1819) ir Pikutiškių g. 39 (kadastr. Nr. 0101/0171:1833), Ž. Pusjė g. 2 (kadastr. Nr. 0101/0171:2024), Ž. Pusjė g. 2A (kadastr. Nr. 0101/0171:2023), Ž. Pusjė g. 2B (kadastr. Nr. 0101/0171:2020), Ž. Pusjė g. 2C (kadastr. Nr. 0101/0171:2021), Ž. Pusjė g. 2D (kadastr. Nr. 0101/0171:2022), Ž. Pusjė g. 4 (kadastr. Nr. 0101/0171:2019), Ž. Pusjė g. 4A (kadastr. Nr. 0101/0171:1821), Ž. Pusjė g. 6 (kadastr. Nr. 0101/0171:1519), Ž. Pusjė g. 6A (kadastr. Nr. 0101/0171:1182), Ž. Pusjė g. 8 (kadastr. Nr. 0101/0171:1020), Ž. Pusjė g. 8A (kadastr. Nr. 0101/0171:922), Ž. Pusjė g. 8B (kadastr. Nr. 0101/0171:777), Ž. Pusjė g. 10 (kadastr. Nr. 0101/0171:1019), Ž. Pusjė g. 10A (kadastr. Nr. 0101/0171:921), Ž. Pusjė g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0171:1518), Ž. Pusjė g. 12A (kadastr. Nr. 0101/0171:1181), Ž. Pusjė g. 14 (kadastr. Nr. 0101/0171:2017), Ž. Pusjė g. 14A (kadastr. Nr. 0101/0171:2016), Ž. Pusjė g. 14B (kadastr. Nr. 0101/0171:1820), Ž. Pusjė g. 16 (kadastr. Nr. 0101/0171:2018), Ž. Pusjė g. 18 (kadastr. Nr. 0101/0171:1180), Ž. Pusjė g. 18A (kadastr. Nr. 0101/0171:1018), Ž. Pusjė g. 18B (kadastr. Nr. 0101/0171:919)

2. Nuosavybė :

žemės sklypai priklauso nuosavybės teise juridiniams ir fiziniams asmenims

3. Žemės sklypų esama paskirtis / naudojimo būdas :

Kita / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ;

4. Gretimybės :

Planuojami žemės sklypai ribojasi su Ž. Pusjė g., Pikutiškių g., žemės sklypu (savininkai – iniciatoriai), esančiu perspektyvinės V. Smakausko gatvės dalimi bei žemės sklypu, kuris skiria planuojamą teritoriją nuo Tarandės gatvės. Besiribojančiose Ž. Pusjė ir Pikutiškių gatvių atkarpose nėra įrengtų atskirų ar sutapdintų pėsčiųjų ir dviračių eismo zonų.

4.1. Teritorijas kitapus Ž. Pusjė gatvės užima privatūs žemės sklypai, kuriuose stovi vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai. Teritorijoje dominuoja sodybinis užstatymas. Keliuose sklypuose yra sublokuoto užstatymo pastatų. Pastatai orientuoti pagal Ž. Pusjė gatvę. Pastatų aukštingumas 1–2 aukštai arba 2 aukštai ir mansarda. Teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyta :

- Funkcinės zonos: TAR-8-2; TAR-9-2;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GM;ZS;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;K;V;R;B;I2;E;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): - ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 3 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12 ;
- Užstatymo tipas: vd ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 ;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²: 400 ;
- Didžiausias butų skaičius sklype: 2;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40 ;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 500 ;
- Tekstinio reglamento nr. : 32; 36; 39 .

4.2. Teritoriją kitapus Pikutiškių gatvės užima privatus žemės sklypas, kuriame stovi :

- a) Daugiabučiai pastatai (gyvenamos paskirties), atitinkantys sąvoką "sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai" pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai". Pastatai orientuoti pagal Ž. Pusjė gatvę. Pastatų aukštingumas – 2 aukštai arba 2 aukštai ir mansarda.
- b) daugiabučiai namai - užstatymas reguliarus, pastatų tūriai atskiri arba sublokuoti po du. Pastatai orientuoti pagal perspektyvinę V. Smakausko gatvę. Pastatų aukštingumas – 2 aukštai .
- c) Šiame punkte a ir b dalyse aprašytų teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyti naudojimo reglamentai ir apribojimai identiški planuojamai teritorijai.

4.3. Žemės sklype tarp planuojamos teritorijos ir Tarandės gatvės nėra jokių statinių. Jo didžiausias plotis (atstumas tarp planuojamos teritorijos ir Tarandės g.) – 9,9m. Sklypo i

teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyti naudojimo reglamentai ir apribojimai identiški planuojamai teritorijai.

4.4. Teritorijoje kitapus Tarandės g išsidėstę privatių žemės sklypai. Juose stovi daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių aukštingumas 4-5 aukštai. Teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyta :

- Funkcinė zona: PAV-1-4;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GG;GM;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;G2;K;V;R;B;I2;E;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): 3 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 4 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 16 ;
- Užstatymo tipas: pr_u;pr_a; mv;vd ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8 ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 ;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²: 200 ;
- Didžiausias butų skaičius sklype: - ;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40 ;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 5000 ;
Tekstinio reglamento nr. : 01; 02; 03; 05; 08; 32; 36; 39.

4.5. Teritorijoje kitapus perspektyvinės V.Smakausko gatvės išsidėstę privatių žemės sklypai. Trejuose iš jų stovi individualūs vienbučiai/dvibučiai gyvenamieji namai, kurių aukštingumas 1-2 aukštai. Teritorijos užstatymo kitimo galimybės : teritorijai Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatyta :

- Funkcinė zona: TAR-7-1;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GM;ZS;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;K;V;R;B;I2;E;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): - ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 3 ;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12 ;
- Užstatymo tipas: vd ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 ;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 ;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²: 400 ;
- Didžiausias butų skaičius sklype: 2 ;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40 ;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 500 ;
Tekstinio reglamento nr. : 39.

Pastaba : punkte 4. aprašoma informacija papildomai pateikiama grafiškai šio aiškinamojo rašto prieduose.

5. Statiniai :

Žemės sklypuose nėra jokių pastatų ir inžinerinių statinių , išskyrus antžeminę elektros energijos transformatorinės pastotę, požeminius elektros energijos tiekimo kabelius ir požeminį elektrinio ryšio kabelį.

Planuojamos teritorijos ribos taip pat apima Ž. Pusjė g. atkarpą tarp Pikutiškių g. ir Tarandės g. , kurioje yra įrengta gatvės važiuojamoji dalis, danga – asfaltas, taip pat įrengti miesto komunaliniai inžineriniai tinklai. Visi aprašyti esami statiniai ir įrenginiai matomi teritorijos topografinėje nuotraukoje (brėžinys). Pėsčiųjų ir/ar dviračių takų nėra.

6. **Vandens telkiniai** : planuojamoje teritorijoje nėra jokių vandens telkinių.

7. Želdiniai .

7.1. Esamų želdinių planuojamoje teritorijoje vertinimas pateiktas šio aiškinamojo rašto priede "Medžių inventurizavimas ir arboristinis įvertinimas", kuris yra atliktas vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventurizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir inventurizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSAMedziu-inventurizavimo-lentele-25.04.2022.pdf>.

8. Higieninė ir ekologinė situacija :

Sklypų teritorijos sanitarinė ir ekologinė situacija yra normali. Sklypuose nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų.

9. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga:

sklypuose nėra kultūros paveldo objektų. Sklypai nepatenka į jokiais kultūros paveldo objektų ar kultūros paveldo vietovių teritorijas.

10. **Saugomos teritorijos:** sklypai nepatenka į jokiais valstybės saugomas teritorijas.

11. Apsauginės ir sanitarinės zonos :

- sklypai nepatenka į jokiais sanitarines zonas.
- Sklypai nepatenka į jokiais gamtinių objektų apsaugines zonas.
- Dalis sklypų patenka į esamų miesto komunalinių inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonas.

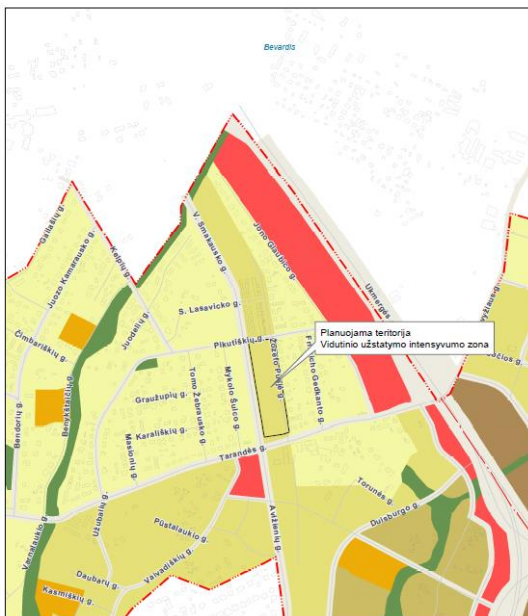
12. Servitutai.

Esamų žemės sklypų teritorijai galioja tarnaujantys ir viešpataujantys servitutai.

IV. RYŠYS SU AUKŠTESNIO LYGMENS GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai, privalomi planuojamai teritorijai :

1.1. Pagrindinio brėžinio „spr04 FAB-PAS-01 m10000 – 2020-02-04“ ištrauka:



BENDRASIS PLANAS. PAGRINDINIO BRĖŽINIO FUNKCINIŲ ZONŲ IŠTRAUKA		TPD registracijos Nr. T00086338 Galioja nuo 2021-06-08 © Vilniaus m. savivaldybė 2021-11-16
Sutartiniai ženklai:		M 1:10000
□ VĮ "Registrų centras" sklypai	Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos FZ	■ Paslaugų zona
⋯ Saugomos gamtinės teritorijos	■ Gyvenamoji zona:	■ Sodinių bendrijų zona
⋯ Vandenviečių SAZ	■ Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	■ Pramonės ir sandėliavimo zona
□ Valstybiniai miškai	■ Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	■ Inžinerinės infrastruktūros zona
Funkcinės zonos	■ Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	■ Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
Neurbanizuojamos teritorijos FZ	■ Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	■ Vandenviečių zona
■ Miškų ir miškingų teritorijų zona	■ Centrijų zona:	■ Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
■ Žemės ūkio teritorijų zona	■ Pagrindinio centro zona	■ Intensyviai naudojamų želdynų zona
■ Vandenų zona	■ Miesto dalies centro zona	■ Ekstensyviai naudojamų želdynų zona tarpas
■ Konservacinės teritorijos zona	■ Specializuotų kompleksų zona	

- Funkcinės zona: TAR-9-1;
- Funkcinės zonos pavadinimas: Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GG;GM;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G1;G2;K;V;R;B;I2;E;
- Funkcinės zonos plotas, ha: 3,6;
- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): 3;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 3;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12m;
- Užstatymo tipas: pr_u;pr_a; mv;vd;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40;
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²: 200;
- Didžiausias butų skaičius sklype: - ;
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%): 40;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 500
- Tekstinio reglamento nr. : 01; 02; 03; 05; 08; 32; 36; 39.

Regimo statuso Nr.	Regimo statuso plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias leistinas butų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifikavimo zona
		TAR-5-3	Specializuotų kompleksų žonų	SK,SI	KT	V,R,I2	1,5	-	4	16	lp	1,2	60	-	-	40	-	22,32;33,36	2	10	2
		TAR-5-4	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,SI	KT	B,E,V,R,I2	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-
		TAR-5-5	Mato užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	GI,K,V,R,B,I2,E	8,8	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,33,36	2	10	2
TAR-6	10,8	TAR-6-1	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,36	2	-	-
		TAR-6-2	Mato užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	GI,K,V,R,B,I2,E	10,0	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,36,39	2	10	2
TAR-7	20,1	TAR-7-1	Mato užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	GI,K,V,R,B,I2,E	19,9	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	39	2	10	2
		TAR-7-2	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
TAR-8	17,9	TAR-8-1	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	GI,G2,K,V,R,B,I2,E	5,6	3	3	12	pr_u,pr_a, mv,vd	0,8	40	200	-	40	500	01,02,03,05, 08,32,36,39	2	8	2
		TAR-8-2	Mato užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	GI,K,V,R,B,I2,E	6,0	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,36,39	2	11	2
		TAR-8-3	Pastatų zona	PA,PR	KT	K,P,V,R,B,I2,E	15,6	-	5	20	pr_u,pr_a, mv	2	80	-	-	50	50000	13,32	2	5	2
		TAR-8-4	Intensyviai naudojamų beišlygų zona	BZ,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
TAR-9	12,0	TAR-9-1	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	GI,G2,K,V,R,B,I2,E	3,6	3	3	12	pr_u,pr_a, mv,vd	0,8	40	200	-	40	500	01,02,03,05, 08,32,36,39	2	8	2
		TAR-9-2	Mato užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	GI,K,V,R,B,I2,E	8,3	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,36,39	2	11	2


1.2. Tekstiniai reglamentai :

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

Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

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

Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI


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

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

Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI


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

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

Schema :

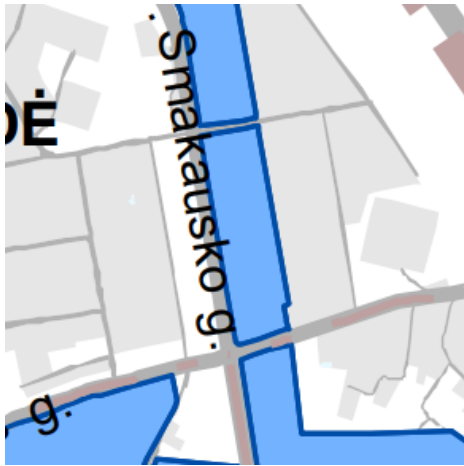


SUTARTINIAI ŽENKLAI


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

- e) 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.“

Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  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.



- f) Nr. 32. „ Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus“.

Schema :

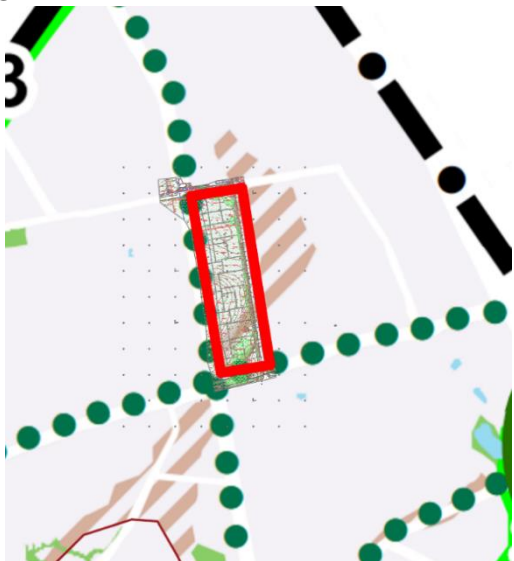


NR.32

SUTARTINIAI ŽENKLAI














-  Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
-  Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Gamtinio karkaso schema:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

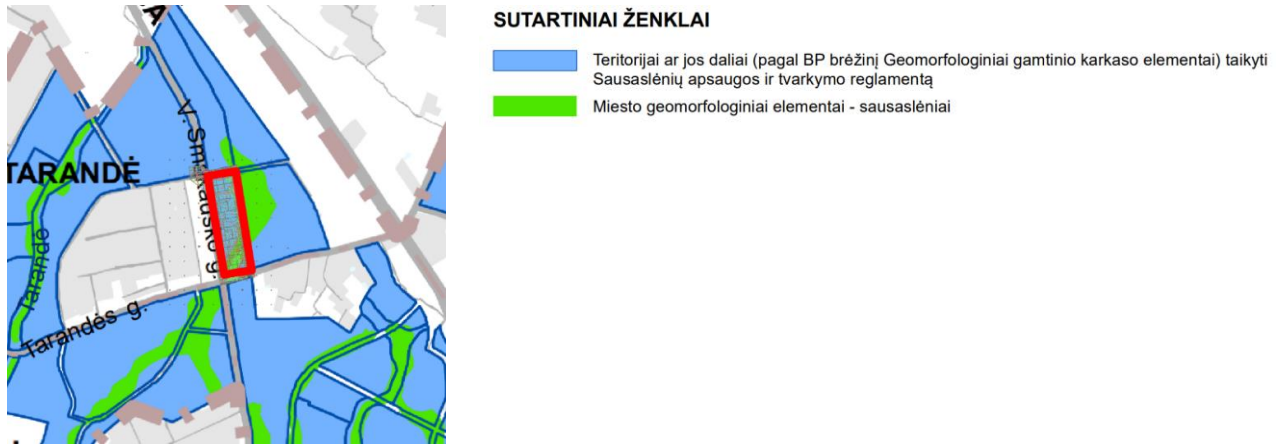
-  Tarptautinės svarbos geoeologinė takoskyra (Už miesto ribų)
-  Vidinio stabilizavimo arealai
-  Regioniniai
-  Mikroregioniniai
-  Rajoniniai
-  Vietiniai
-  Migracijos koridoriai
-  Nacionaliniai
-  Regioniniai
-  Rajoniniai
-  Vietiniai
-  Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
-  Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba. Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai: šlaitai, pelkinės lygumos, glaciokarstinės dubės. Minėti geomorfologiniai elementai – labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnio mastelio brėžinys: *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)*

Į planuojamų žemės sklypų teritoriją bendrai patenka gamtinio karkaso sudedamoji dalis – „vietiniai migracijos koridoriai“.

- g) Nr. 36. „ Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą“.

Schema :



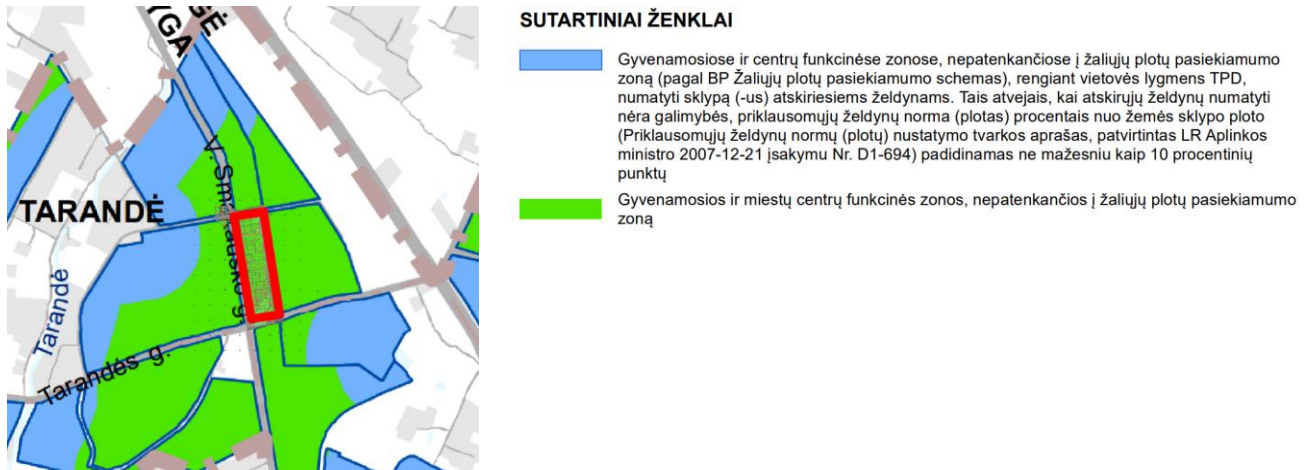
Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema:



Į planuojamų žemės sklypų teritoriją bendrai patenka gamtinio karkaso sudedamoji dalis , geomorfologinis elementas – “sausaslėniai”. Sausaslėnio teritorijoje nėra upelių ar kitų paviršinių vandens telkinių.

- h) Nr. 39. „ Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų“.

Schema :



Želdynų pasiekiamumas :

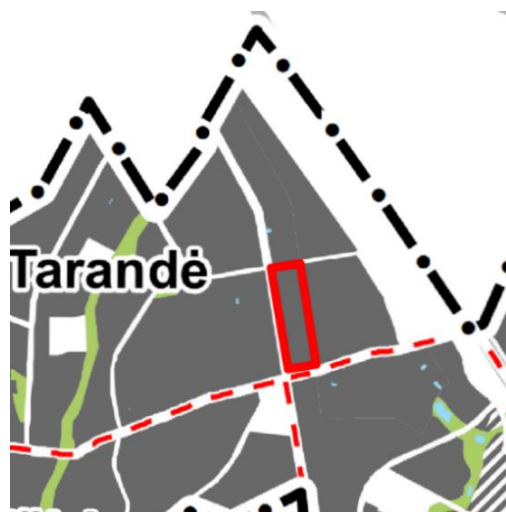
Želdynų pasiekiamumo 200m/300m schema :



- Vilniaus miesto riba
- Mikrorajonų ribos
- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
- Intensyviai naudojami želdynai
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*

*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:
 •iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;
 •iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui.

Želdynų pasiekiamumo 800m schema :



- Vilniaus miesto riba
- Mikrorajonų ribos
- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai, ne mažesni nei 5 ha
- Intensyviai naudojami želdynai, ne mažesni nei 5 ha
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona
- Žaliojo ploto apkrova, atitinkanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais (8 kv.m/gyv.) normą, arba parodanti šios normos viršijimą
- Žaliojo ploto apkrova, parodanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais trūkumą

1.3. Susisiekimas :

a) Dvirčių takai. Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamos / planuojamos pagrindinės - magistralinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės - tarprajoninės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės rekreacinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos vietinės (F) dviračių trasos
- Planuojamas lynų keltuvai
- Specializuoto rajono ir senamiesčio netranzitinė zona
- Daugiaaukščio gyvenamojo rajono netranzitinė zona
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

b) Gatvių kategorijos. Schema :



SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Esamas / planuojamas magistralinis kelias
	Esamas / planuojamas krašto kelias
	Užmiesčio magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
	Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
	Esama / planuojama A kategorijos gatvė
	Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
	Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
	Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
	Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
	Esama / planuojama C kategorijos gatvė
	Magistralinio geležinkelio linija
	Esama / planuojama statyti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervažis, tiltas, perkėla
	Esamas / planuojamas transporto tiltas
	Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas
	Esamas / planuojamas transporto viadukas ar tunelinis pravažiavimas
	Esama / planuojama geležinkelio estakada
	Transporto tunelis
	Vilniaus m. savivaldybės ribos
	Vilniaus m. rajono riba

2. Specialieji planai .

2.1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11 ir Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572 : Planuojamoje teritorijoje nenumatyti jokie sprendiniai;

2.2. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, TPDR registracijos nr.T00095476 : Planuojama teritorija patenka į sekancią aprūpinimo šiluma zoną pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2025 m. kovo mėn. 05 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu nr. 1-922 „DĖL VILNIAUS MIESTO ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIŲ TVIRTINIMO“, sprendinius :

“ 1. Centralizuoto šilumos tiekimo zona

Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) sistemos, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

- 1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT sistemos.
- 1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.
- 1.3. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.
- 1.4. CŠT zonoje išduodamose prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.5 punkte atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtines dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.
- 1.5. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:
 - 1.5.1. Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualų techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktų), arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma.
 - 1.5.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos).
 - 1.5.3. Jei 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teises aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui Statybos įstatymo nustatyta tvarka, nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.
 - 1.5.4. Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

1.5.1.-1.5.4. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.“

2.2. Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas :
Planuojamoje teritorijoje nenumatyti jokie sprendiniai;

2.3. Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas :
Planuojamoje teritorijoje nenumatyti jokie sprendiniai;

V. SPRENDINIAI

1. Bendra informacija :

Detalioju planu bendra esamų žemės sklypų teritorija pertvarkoma į du žemės sklypus – esamos žemės sklypų ribos naikinamos ir suformuojami du nauji žemės sklypai – nr.1 ir nr.2. Ž. Pusjė gatvės dalis ties esamų žemės sklypų teritorija pertvarkoma numatant visas privalomas gatvės sudedamąsias dalis, kurių sprendiniai yra rekomendaciniai. Minėtoje Ž. Pusjė gatvės dalies teritorijoje projektuojamas naujas žemės sklypas nr.3.

Šis aiškinamasis raštas toliau vadinamas – AR.

1.1. Gamtinio karkaso elementai :

Į planuojamų sklypų teritoriją patenka esamos gamtinio karkaso sudedamosios dalys – “sausaslėnio zona” ir “vietiniai migracijos koridoriai”, šių dalių teritorijos tarpusavyje sutampa, kadangi sausaslėnis ir yra galimos migracijos koridorius. Sausaslėnio vieta ir ribos į detaliojo plano brėžinį perkeliama iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano, plotas – 4357,00 kv.m. Minėtų gamtinio karkaso dalių teritorijoms taikomi teisės akto "Gamtinio karkaso nuostatai" reikalavimai (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624) bei gamtinio karkaso teritorijose esamos gamtinės struktūros išsaugomos.

2. Žemės sklypams nustatomi naudojimo reglamentai :

Pastaba : visi teritorijos naudojimo reglamentai, apribojimai ir kt., yra pateikti brėžiniuose.

2.1. Sklypams nr.1 ir nr.2. :

Teritorijos naudojimo tipas : Gyvenamoji teritorija (GG)

Naudojimo paskirtis : „Kita“ ;

Naudojimo būdas : Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ;

Užstatymo tipas (klasifikacija pagal vilniaus miesto bendrąjį planą) :

a) mv - Miesto vilų

b) pr_a - Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) .

2.1.1. Didžiausi leistini statybos rodikliai :

Užstatymo intensyvumas (santykinis) : 0,80 ;

a) pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) : 12,00 ;

b) pastatų aukštų skaičius (vnt.) : 1 - 3* ,

* - Skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus ;

d) Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) - 40 proc. Viršyjus šį leidžiamą didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalies dydį sklype taikomos projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės, kurio galimai gali būti šios : lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

2.1.2. Dėl atskirųjų želdynų : teritorijoje neformuojami atskirieji želdynai nes jų numatyti nėra galimybės dėl didelio skaičiaus esamų nepriklausomų žemės sklypų savininkų bei planuojamų tarpusavyje susisiekiiančių požeminių automobilių stovėjimo aikštelių, todėl , išpildant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr.39 reikalavimus, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinama 10 procentinių punktų.

- 2.1.1. 3m atstumu nuo sklypo ribos pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. Reikalaujamas 3m atstumas nuo pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio iki sklypo ribos gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.
- 2.1.2. Planuojamuose sklypuose viešųjų erdvių nenumatoma. Planuojamoje teritorijoje yra esama viešoji erdvė – Ž.Pusjė gatvės zona. Gatvės sprendiniai pateikiami žemiau p.3. dalyje “Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas,, .
- 2.1.3. Didžiausia nelaidžių dangų (nd) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės, procentais : **40** .

2.2. **Atskirai sklypui nr. 1. :**

2.2.1. Didžiausias leistinas užstatymo tankis procentais : **40** .

2.2.2. Leidžiamoji mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis, išreikšta procentais nuo žemės sklypo ploto : **40** .

Pagrindimas : vadovaujantis dokumento “Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas”, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, galiojusia redakcija 2022-05-28 - 2023-05-11 , priimama 30 procentų priklausomųjų želdynų norma (plotas), tačiau, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr.39 reikalavimais, priklausomųjų želdynų norma padidinama 10 procentinių punktų (AR p. 2.1.2.) : $30+10 = 40$ proc.

2.3. **Atskirai sklypui nr. 2. :**

2.3.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – Gamtinio karkaso sudedamosioms dalims – taikomi teisės akto "Gamtinio karkaso nuostatai" reikalavimai (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624) reikalavimai ;

2.3.2. Didžiausias leistinas užstatymo tankis procentais : **36** .

Pagrindimas : į naujai formuojamo žemės sklypo teritoriją patenka gamtinio karkaso sudedamosios dalys – “sausaslėnio zona” ir “vietiniai migracijos koridoriai”, šių dalių teritorijos tarpusavyje sutampa, plotas – 4357,00 kv.m. Išpildant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamentų Nr.32 ir Nr.36 reikalavimus bei vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimas šiam teritorijų plotui priimamas didžiausias leistinas užstatymo tankis - 30 procentų.

Minėtų gamtinio karkaso sudedamųjų dalių teritorija sklypo nr.2 teritoriją grafiškai padalina į tris dalis, kurioms suteikiami eilės numeriai ir nustatomas didžiausias leidžiamasis užstatymo tankis, skaičiuojamas nuo tos sklypo dalies ploto. Pastatų ir stogą turinčių statinių statybos apimtys atskirose minėtose sklypo nr. 2 dalyse negali viršyti toms sklypo dalims nustatyto užstatymo tankio, o bendra visose trijose minėtose sklypo nr.2 dalyse pastatų ir stogą turinčių statinių statybos apimtis negali viršyti sklypui nr. 2 nustatyto užstatymo tankio. Kiti naudojimo reglamentai šioms sklypo dalims taikomi nustatytieji bendrai visai sklypo nr. 2 teritorijai, išskyrus didžiausio leidžiamą pastatų aukščio altitudę, kuri nurodyta Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Sudedamosios sklypo nr. 2 dalys :

- Sklypo dalis nr. 2.1. , plotas – 6495,00 kv.m. , užstatymo tankis – 40 proc. ;
- Sklypo dalis nr. 2.2. , plotas – 4357,00 kv.m. , užstatymo tankis – 30 proc. (gamtinio karkaso sudedamųjų dalių teritorija) ;
- Sklypo dalis nr. 2.3. , plotas – 486,00 kv.m. , užstatymo tankis – 36 proc.

Bendras visam formuojamam žemės sklypui nr.2. didžiausias leistinas užstatymo tankis nustatomas įvertinus sklypo dalių nr. 2.1., 2.2., 2.3. užstatymo tankio rodiklius :

- $6495,00 \text{ kv.m.} \times 40/100 = 2598,00 \text{ kv.m.}$
- $4357,00 \text{ kv.m.} \times 30/100 = 1307,10 \text{ kv.m.}$
- $486,00 \text{ kv.m.} \times 36/100 = 174,96 \text{ kv.m.}$

- 2598,00 + 1307,10 + 174,96 = 4080,06 kv.m.
- sklypo nr.2 plotas – 11338 kv.m.
- **4080,06/11338,00 ~ 0,3599 ~ 36 proc.**

2.3.3. Leidžiamoji mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis, išreikšta procentais nuo žemės sklypo ploto : **50**.

Pagrindimas : vadovaujantis dokumento “Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas”, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, galiojusia redakcija 2022-05-28 - 2023-05-11 , priimama 40 procentų priklausomųjų želdynų norma (plotas), tačiau, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr.39 reikalavimais, priklausomųjų želdynų norma padidinama 10 procentinių punktų (AR p. 2.1.2.) : 40+10 = **50 proc.**

2.4. **Sklypui nr. 3. :**

Teritorijos naudojimo tipas : Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)

Naudojimo paskirtis : „Kita“ ;

Naudojimo būdas : Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ;

Užstatymo tankis procentais : 0 ;

Užstatymo intensyvumas (santykinis) : 0 ;

Užstatymo tipas (klasifikacija pagal vilniaus miesto bendrąjį planą) : neplanuojamas ;

Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) : neplanuojamas ;

Pastatų aukštų skaičius (vnt.) : neplanuojamas ;

Leidžiamoji mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis, išreikšta procentais nuo žemės sklypo ploto: nenustatoma ;

Nelaidžių dangų (nd) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės, procentais : nenustatoma .

2.5. **Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai :**

- pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių; pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas; taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.
- Rekomenduojama eismui pritaikytos gatvės erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti apie 1x1. Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 – 2x1.

2.6. **Sprendinių privačių sklypų teritorijoje pagrindimas:**

- **Urbanistinio konteksto ypatybės** – Funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis : planuojama privačių sklypų teritorija ribojasi iš esmės su esamomis ir perspektyvine gatvėmis, kurios ją funkciškai jungia su miesto aplinkine infrastruktūra ir integruoja į ją, tačiau kompoziciškai būsimą užstatymą skiria nuo aplinkinių teritorijų užstatymo. Kuo gatvės kategorija aukštesnė ir gatvės skerspjūvio matmenys didesni, tuo minėta skiriamoji funkcija pasireiškia stipriau. Planuojant galimo užstatymo rodiklius (tankumą, intensyvumą, aukštingumą, aukščius, užstatymo tipus ir/ar kt.) vadovaujamasi Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais, kuriais teritorijoje tarp Ž. Pusjė ir perspektyvinės V. Smakausko gatvių nustatyta „vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona“, bei atsižvelgiama į teritorijoje, esančioje šiauriau nuo Pikutiškių gatvės ir tarp minėtų gatvių, užstatymo rodiklius, nustatytus galiojančiu detaliuoju planu (tankumas – 40proc., intensyvumas – 0,8, aukštis – 12m, aukštingumas 1-3 aukštai). Įvertinus perspektyvinės V. Smakausko gatvės kategoriją „C“ ir Pikutiškių gatvės kategoriją „D“, planuojamoje teritorijoje logiškai formuojamas didesnio intensyvumo užstatymas, orientuotas pagal dominuosiančią V. Smakausko gatvę.
Gretimų teritorijų esamas užstatymas ir užstatymo kitimo galimybės (III skyrius, p.4 „Gretimybės“), sąlygotos naudojimo reglamentais ir apribojimais, nustatytais Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo planu, - vertintinos kaip derančios su planuojamos teritorijos

nustatytoju naudojimo būdu, planuojamu užstatymu bei kitais naudojimo reglamentais ir apribojimais.

- Planavimo iniciatorių ir privačių sklypų savininkų sumanytas teritorijos užstatymas ir sutvarkymas – urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai – koncepcija, parengti prieš detaliojo plano rengimą, pridedami prie AR, rengėjas - UAB “Architektūros ateljė”. Planuojamas užstatymas daugiabučiais gyvenamaisiais 3 aukštų pastatais, vidiniuose kiemuose numatomos gyventojų poilsio zonos su vaikų žaidimo aikštelėmis. Automobilių stovėjimo vietų didžioji dalis numatoma požeminėse, galimai iš dalies atvirose stovėjimo aikštelėse. Planuojamas įvairus teritorijos apželdinimas – tiek vidiniuose kiemuose, tiek ir pagal išorines sklypų ribas. Bendrame pjūvyje pateikiami planuojamos Ž.Pusjė gatvės ir perspektyvinės V.Smakausko gatvės sprendiniai. V. Smakausko gatvės sprendinys pasirinktas analogiškas anksčiau suprojektuotiems V. Smakausko gatvės sprendinams nuo Pikutiškių g. iki sklypo ir sklype kad. nr. 0101/0171:901, SLD nr. LSNS-01-201120-01477.

3. SUSISIEKIMAS - transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas, patekimas į sklypą, automobilių stovėjimas :

Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas :

- Vilniaus m. savivaldybės teritorijos bendruoju planu planuojamoje teritorijoje nėra numatyta privalomų dviračių eismo takų. Vystant užstatymą projektuojamuose sklypuose, būtina suprojektuoti ir įrengti pakankamą kiekį pėsčiųjų ir dviračių takų, vidaus kelių ir įvažiavimų/išvažiavimų automobiliams – vidaus susisiekimui ir jungtims su besiribojančia miesto susisiekimo infrastruktūra.

Vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais Ž. Pusjė ir Pikutiškių gatvių kategorija – „D“. Vadovaujantis žemiau pateiktoje dalyje

„Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės“ minėtais principais bei statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais Ž.Pusjė gatvės planuojamos dalies zonoje numatomos visos privalomos „D“ kategorijos gatvės sudedamosios dalys - gatvės dvipusio eismo važiuojamosios dalies platinimas iki 6,0 m pločio, gatvės želdinių ir eksploatavimo juostos abejose gatvės kraštinėse, sutapdintas pėsčiųjų bei dviračių takas planuojamų privačių sklypų pusėje ir pėsčiųjų takas priešingoje gatvės pusėje.

TPD sprendiniuose yra įvertinta : Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimas Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymas Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Šie Ž. Pusjė gatvės dalies sprendiniai yra rekomendaciniai. Tikslūs susisiekimo sprendiniai parengiami statinių projektų rengimo etapuose.

Automobilių patekimas į sklypus, stovėjimas :

- Automobilių patekimui į kiekvieną sklypą planuojami įvažiavimai/išvažiavimai iš Ž.Pusjė gatvės ir Pikutiškių gatvės. Brėžinyje pažymimos apytikrės įvažiavimų/išvažiavimų vietos iš „D“ kategorijos gatvių, kurios gali būti tikslinamos (paslenkamos) statinių projektų rengimo metu, išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- Automobilių stovėjimo vietų mažiausias projektuojamas skaičius ir jų vietos turi tenkinti atitinkamų LR galiojančių normatyvinių statybos techninių dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės :

- Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės projektuojamos sekančiuose projektavimo etapuose pagal poreikį vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo ženklinimo taisyklėmis, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą.

Bendra pastaba: rengiant statinių projektus taikomi tuo metu galiojantys teisės aktai.

4. Kiti sprendiniai:

Inžineriniai tinklai :

- Iškeliamas esamas ryšių kabelis į gatvės zonai suformuojamą naują žemės sklypą;
- Keičiama transformatorinės pastotės vieta, ko pasekoje koreguojama elektros energijos tiekimo aukštos įtampos požeminė linijos trasa;
- **Vandentiekis ir buitinės nuotekos** : Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamo vandentiekio tinklo Pikutiškių g., ir/arba Tarandės g. esančio vandentiekio tinklo d 250 mm. Prisijungimo vietoje numatyti atjungimo armatūra/armatūras, vandentiekio kameras. Vandens tiekimas numatomas nuo žiedinio vandentiekio tinklo. Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 115.0 m³ /diena, 35.0 m³ /val., lauko gaisrų gesinimui – 15 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 5.4 l/s. Lauko gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų gaisrinių hidrantų M.Šulco ir Ž.Pusjė g. Iš planuojamos teritorijos buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Ž.Pusjė g., ir/arba į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Tarandės g.. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui. Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai yra parengti vadovaujantis teritorijos planavimo sąlygomis 2025-08-29 Nr. REG40761870, atsakymu į pateiktą 2023-06-29 d. raštą (TPD sprendiniai išpildo ir nebegaliojančias planavimo sąlygas 2022-08-17 Nr. REG237730).
- **Paviršinės nuotekos** : Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei aštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į miesto centralizuotą paviršinių nuotekų požeminį tinklą – šiuo tikslu šio detaliojo plano sprendiniais planuojama paviršinių nuotekų linija Ž. Pusjė gatvėje, kuri prijungiama į ankščiau suprojektuotą paviršinių nuotekų vamzdyną Tarandės gatvėje (projektas „Lietaus nuotekų tinklo statybos ir Tarandės gatvės nuo Ukmergės g. iki Putiniškių g., Vilniaus m., rekonstravimo projektas“, projekto nr. VP18.80 , SLD data 2023-09-01, SLD nr. LSNS-01-230901-00742). Įvertinus tai, kad ankščiau suprojektuoto tinklo atšakos-vamzdžio skersmuo numatytas 300 mm , planuojamos linijos Ž.Pusjė gatvėje numatomas skersmuo ne didesnis nei 300mm. Žemės sklypų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.
- Lauko inžineriniai tinklai (statiniai ir įrenginiai) projektuojami sekančiuose projektavimo etapuose – techniniuose ir darbo projektuose, laikantis aukščiau pateiktų reikalavimų.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

- Visoje planuojamoje teritorijoje išlieka esamos galiojančios „Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)“, kurios atitinkamai nustatomos formuojamuose žemės sklypuose.
- Visoje planuojamoje teritorijoje esančiuose sklypuose išlieka esamos galiojančios inžinerinių tinklų apsaugos zonos , kurios atitinkamai nustatomos formuojamuose žemės sklypuose, išskyrus esamas „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis)“ ir “Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis)“, kurių vietą ir plotai nustatomi pakitę dėl keičiamų atitinkamų inžinerinių tinklų vietų.
- Ž. Pusjė gatvės teritorijoje formuojamame žemės sklype nustatomos naujos apsaugos zonos esamiems inžineriniams tinklams ir naujai planuojamiems/iškeliamiems elektroninių ryšių ir elektros tiekimo tinklams.
- **Pastabos:**
Visų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Lietuvos respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

Visų apsaugos zonų teritorijose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Servitutai :

- Naikinami esantys tarnaujantys servitutai;
- Planuojami nauji tarnaujantys servitutai – inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose, išskyrus elektroninių ryšių linijas, kurioms nustatomos tik apsaugos zonos, kuriose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos Lietuvos respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Higiena, sveikatos apsauga :

- Planuojamas žemės sklypas nepatenka į jokiais sanitarinės apsaugos zonas ar kitas apsaugos zonas . Planuojamame sklype jokia gamybinė ar kita tarši veikla nenumatoma. Privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas statomiems pastatams, taip pat ir gretimuose sklypuose. Trečiųjų šalių, suinteresuotos visuomenės interesai nepažeidžiami.
- Apie šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį gyvenamajai aplinkai duomenų nėra. Artimiausias veikiantis mobiliojo ryšio bokštas stovi prie žemės sklypo Pagrandos g. 14, Vilniaus m., atstumas nuo šio bokšto iki planuojamos teritorijos yra ne mažesnis nei 1,63 km. Pažymėtina, kad Tarandės seniūnaitijos teritorijoje absoliuti dauguma pastatų yra gyvenamieji vienbučiai, dvibučiai ir daugiabučiai namai.
- Yra atliktas “Triukšmo ir oro taršos vertinimas” remiantis šio detaliojo plano sprendiniais, pridedama prie AR. **Šio vertinimo išvados :**
 - a) **triukšmo vertinimo :**

“Atlikti akustiniai skaičiavimai parodė, kad įgyvendinus projektą ir padidėjus eismo intensyvumui greta esančioje gatvėje (Ž. Pusjė g.) tiek gretimybėje, tiek planuojamame sklype viršijimų nebūtų. Triukšmo modeliavimas ir skaičiavimai atlikti analizuojant objekto generuosiantį eismo srautą kartu su foniniu triukšmu”.
 - b) **oro taršos vertinimo :**

“Atlikto aplinkos oro teršalų sklaidos modeliavimo rezultatai rodo, kad objekto eksploatacijos metu išmetamų teršalų koncentracijos aplinkos ore neviršys nustatytų ribinių verčių. Analizuojama teritorija yra tinkama gyvenamųjų daugiabučių statybai”.

Gaisrinė sauga :

- Planuojamas užstatymas numatomas saugiu atstumu nuo aplinkinio užstatymo. Gaisrų lauko gesinimas 15 l/s planuojamas nuo esamų hidrantų M.Šulco ir Ž.Pusjė g. , esant poreikiui techninio projekto stadijoje (pgl. GS dalį) numatyti papildomus hidrانتus nuo esamo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Vidaus gaisrų gesinimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, numačius SGGV sistemą numatomos priešgaisrinės talpos, įrengimos sklypo ribose.
- Planuojama teritorija yra pilnai susieta su viešąja miesto gatvių ir kelių struktūra. Detaliojo plano sprendiniais yra suplanuoti įvažiavimai iš Ž.Pusjė ir Pikutiškių gatvių planuojamų privačių sklypų teritoriją.
- Prie kiekvieno pastato, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai :
- privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus, ir pritaikytos kelio dangos;
- kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis 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, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m.
- ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele.
- tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;
- aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemones

statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);

- Artimiausia PGV yra Ateities g. 17, LT-06326 Vilnius, 3-oji Vilniaus PGV komanda.
- Gaisrinės saugos sprendiniai tikslinami statinių projektų rengimo metu.

Želdynai :

- Formuojamiems privatiems žemės sklypams nr.1 ir nr.2 :
 1. Nustatoma leidžiamoji mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis - sklypo teritorijos dalis, skirta priklausomiesiems želdynams, išreikšta procentais nuo žemės sklypo ploto - šio AR skyriaus V "Sprendiniai" punkte 2. "Žemės sklypams nustatomi naudojimo reglamentai".
 2. Išpildant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių paaiškinamosios medžiagos 3.3.5.2.2. ir 3.3.1.3. papunkčiuose pateiktas nuostatas ir reikalavimus:
 - a) Žemės sklypo savininkai ir naudotojai privalo užtikrinti žemės sklype įkurtų želdynų ir želdinių teritorijos dalies, ne mažesnės nei nustatyta leidžiamoji mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių norma (žemės sklypo dalis), viešo naudojimo galimybę, sudarius atitinkamą sutartį tarp privačių želdynų ir želdinių savininkų ir savivaldybės vykdomosios institucijos dėl privačioje žemėje esančių želdynų ir želdinių lankymo, apsaugos ir priežiūros. Minėtos žemės sklypo teritorijos dalies lankymas gali būti ribojamas vykdant statybos, einamojo remonto, priežiūros ir tvarkymo darbus . Privaloma vadovautis Lietuvos respublikos želdynų įstatymu.
 - b) Neužstatyose sausaslėnio dalyse koncentruojami priklausomieji želdynai
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas reglamentuoja želdynų tvarkymą. Vadovaujamosi kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206.
- Dėl esamų želdinių išsaugojimo, tvarkymo arba šalinimo sprendžiama vėlesniuose, statinių projektavimo, etapuose (numatant statinių statybą) - tai atliekant privaloma : atlikti esamų želdinių vertinimą vadovaujantis aktualiais LR norminiais teisės aktais, reglamentuojančiais želdinių vertinimą, taip pat nurodant esamų medžių lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Remiantis želdinių vertinimo duomenimis siektinas vertingų medžių išsaugojimas. Formuojant priklausomuosius želdynus būtina stengtis į juos integruoti esamus želdinius.

Rengiant Ž. Pusį gatvės sutvarkymo, išplėtimo sprendinius būtina išsaugoti kaip įmanoma daugiau esamų želdinių siekiant tvaraus ir kaip įmanoma gausesnį gatvės zonos apželdinimą, nepažeidžiant reikalavimų, nustatytų Lietuvos respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (veiklos apribojimai įstatyme nurodytose teritorijose (esamų inžinerinių statinių, tinklų apsaugos zonos)) bei tenkinant reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Tais atvejais, kai numatoma iškirsti, persodinti ar kitaip pašalinti saugotinus medžius ir krūmus, privaloma gauti Savivaldybės leidimą saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbams. Išduodama leidimą, Savivaldybė vadovaujasi Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. 1-1211 „Dėl Tarybos 2016-05-11 sprendimo Nr. 1-446 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių tvirtinimo“ pakeitimo“.

Pastatų šildymas :

- Pastatų šildymą planuojamoje teritorijoje privaloma numatyti pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2025 m. kovo mėn. 05 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu nr. 1-922 „DĖL VILNIAUS MIESTO ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIŲ TVIRTINIMO“, sprendinius, TPDR registracijos nr. T00095476, kurio sprendiniais planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma zoną „CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO ZONA“, arba/ir vadovaujantis kitais tuo metu galiojančiais dokumentais ar/ir teisės aktais.

Atliekų tvarkymas :

- Planuojamoje teritorijoje susidarys buitinės atliekos, kurios bus surenkamos į stacionarias šiukšliadėžes ir specialiu autotransportu nustatyta tvarka išgabenamos į sąvartyną. Visos

planuojamame žemės sklype galimai susidarysiančios atliekos surenkamos, išvežamos ir tvarkomos LR teisės ir norminių dokumentų nustatyta tvarka.

Klimato kaitos padarinių mažinimas, alternatyvių energijos šaltinių plėtra:

- Siekiant klimato kaitos padarinių mažinimo, planuojamų sklypų teritorijoje būtina siekti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimo. Siūloma, vadovaujantis LR galiojančiais teisės aktais, ant planuojamų pastatų ir stogų turinčių statinių įrengti saulės šilumos energiją priimančius ir galimai kaupiančius įrenginius šilumos ir karšto vandens gamybai, fotovoltinius elektros generavimo įrenginius, šilumos gamybai naudoti šilumos siurblių įrenginius, taip pat naudoti visus kitus trečiųjų asmenų teisėtų interesų nepažeidžiančius įrenginius ir technologijas.

VI. Teritorijų planavimo sąlygų, parengtų Vilniaus m. savivaldybės administracijos, toliau – sąlygų, išpildymas/vertinimas:

Eilės nr.	Sąlygų turinys	Sąlygų išpildymas/vertinimas
1.	Įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija	Šio aiškinamojo r., toliau – AR, skyrius III. p. 4. Gretimybės.
2.	Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes	AR skyrius III. p. 7. Želdiniai ir skyrius V. Sprendiniai, p. 2.1.2., 2.2.2., 2.3.3.
3.	Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją	AR skyrius III. p. 7. Želdiniai
4.	Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;	AR skyrius III. p. 4. Gretimybės, skyrius IV. p.1.3. Susisiekimas. a) Dviračių takai, p.2.1., skyrius V. p.3. dalis „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“.
5.	Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas	AR skyrius III. p. 4. Gretimybės.
6.	Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;	Vienas iš planuojamo užstatymo tipų numatomas „pr_a - Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)“ – galimai formuojamas privačių vidinių kiemų atskyrimas pastatais nuo gatvių zonų. AR skyrius V. p.2.1., p.2.1.4., p.2.5., skyrius V. p.3. dalis „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“.
7.	Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;	Planuojamoje teritorijoje planuojamas dominuojantis daugiabutis gyvenamasis užstatymas. Veiklų, kurioms reikalingos sanitarinės zonos, privačių sklypų teritorijose nenumatoma.
8.	Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;	AR skyrius V. p.3. dalis „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“, p.4. dalis "Inžineriniai tinklai",
9.	Eismo jungtį(-is) planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“	AR skyrius V. p.3. dalis „Automobilių patekimas į sklypus, stovėjimas“.

	reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;	
10.	<p>Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“</p>	<p>AR skyriaus V. p.3. dalis „Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės“. Pakartotinai : rengiant statinių projektus taikomi tuo metu galiojantys teisės aktai.</p>
11.	<p>Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų projamoje.</p> <p>Pridedama TPD rengėjo :</p> <p>„6. Planavimo tikslai ir uždaviniai: atlikti apie 3,15 (trijų ir penkiolikos šimtųjų) ha teritorijos prie Pikutiškių ir Ž. Pusjė gatvių detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Pikutiškių g. 35 (kadastro Nr. 0101/0171:1517), Pikutiškių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0171:1819) ir Pikutiškių g. 39 (kadastro Nr.0101/0171:1833), Ž. Pusjė g. 2 (kadastro Nr. 0101/0171:2024), Ž. Pusjė g. 2A (kadastro Nr. 0101/0171:2023), Ž. Pusjė g. 2B (kadastro Nr. 0101/0171:2020), Ž. Pusjė g. 2C (kadastro Nr. 0101/0171:2021), Ž. Pusjė g. 2D (kadastro Nr. 0101/0171:2022), Ž. Pusjė g. 4 (kadastro Nr. 0101/0171:2019), Ž. Pusjė g. 4A (kadastro Nr. 0101/0171:1821), Ž. Pusjė g. 6 (kadastro Nr. 0101/0171:1519), Ž. Pusjė g. 6A (kadastro Nr. 0101/0171:1182), Ž. Pusjė g. 8 (kadastro Nr. 0101/0171:1020), Ž. Pusjė g. 8A (kadastro Nr. 0101/0171:922), Ž. Pusjė g. 8B (kadastro Nr. 0101/0171:777), Ž. Pusjė g. 10 (kadastro Nr. 0101/0171:1019), Ž. Pusjė g. 10A (kadastro Nr. 0101/0171:921), Ž. Pusjė g. 12 (kadastro Nr. 0101/0171:1518), Ž. Pusjė g. 12A (kadastro Nr. 0101/0171:1181), Ž. Pusjė g. 14 (kadastro Nr. 0101/0171:2017), Ž. Pusjė g. 14A (kadastro Nr. 101/0171:2016), Ž. Pusjė g. 14B (kadastro Nr. 0101/0171:1820), Ž. Pusjė g. 16 (kadastro Nr. 0101/0171:2018), Ž. Pusjė g. 18 (kadastro Nr. 0101/0171:1180), Ž. Pusjė g. 18A (kadastro Nr. 0101/0171:1018), Ž. Pusjė g. 18B (kadastro Nr. 0101/0171:919), kurio tikslas: performuoti sklypų ribas ir nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus</p>	<p>AR skyrius V. p.2. „Žemės sklypams nustatomi naudojimo reglamentai“, p.2.6. dalis „Urbanistinio konteksto ypatybės – Funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis“, p.3. dalis „Transporto priemonių ir pėsčiųjų eismas“</p>

	vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). 8. Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų.“	
12.	Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;	Pastatų statyba numatoma tik planuojamuose sklypuose, planuojamas tik gyvenamasis užstatymas. Gretimų teritorijų pasiekiamumas nepabloginamas, jų leistinas apšviestumas nesumažinamas. Gatvių raudonosios linijos nustatomos ne privačioje žemėje.
13.	Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;	AR skyrius VII.
14.	Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;	
15.	Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;	AR skyrius V. p.4. dalis „Klimato kaitos padarinių mažinimas, alternatyvių energijos šaltinių plėtra“
16.	Taikyti teritorijoje esančių specialiųjų planų sprendinius.	AR skyrius IV. p. 2., skyrius V. p.4. dalis „Pastatų šildymas“

VII. Projektas atitinka Lietuvos Respublikos (LR) įstatymų, normatyvinių statybos techninių dokumentų bei kitų dokumentų, reglamentuojančių teritorijų planavimą, statinių projektavimą ir statybą, nuostatas ir nepažeidžia trečiųjų asmenų bei suinteresuotos visuomenės interesų.

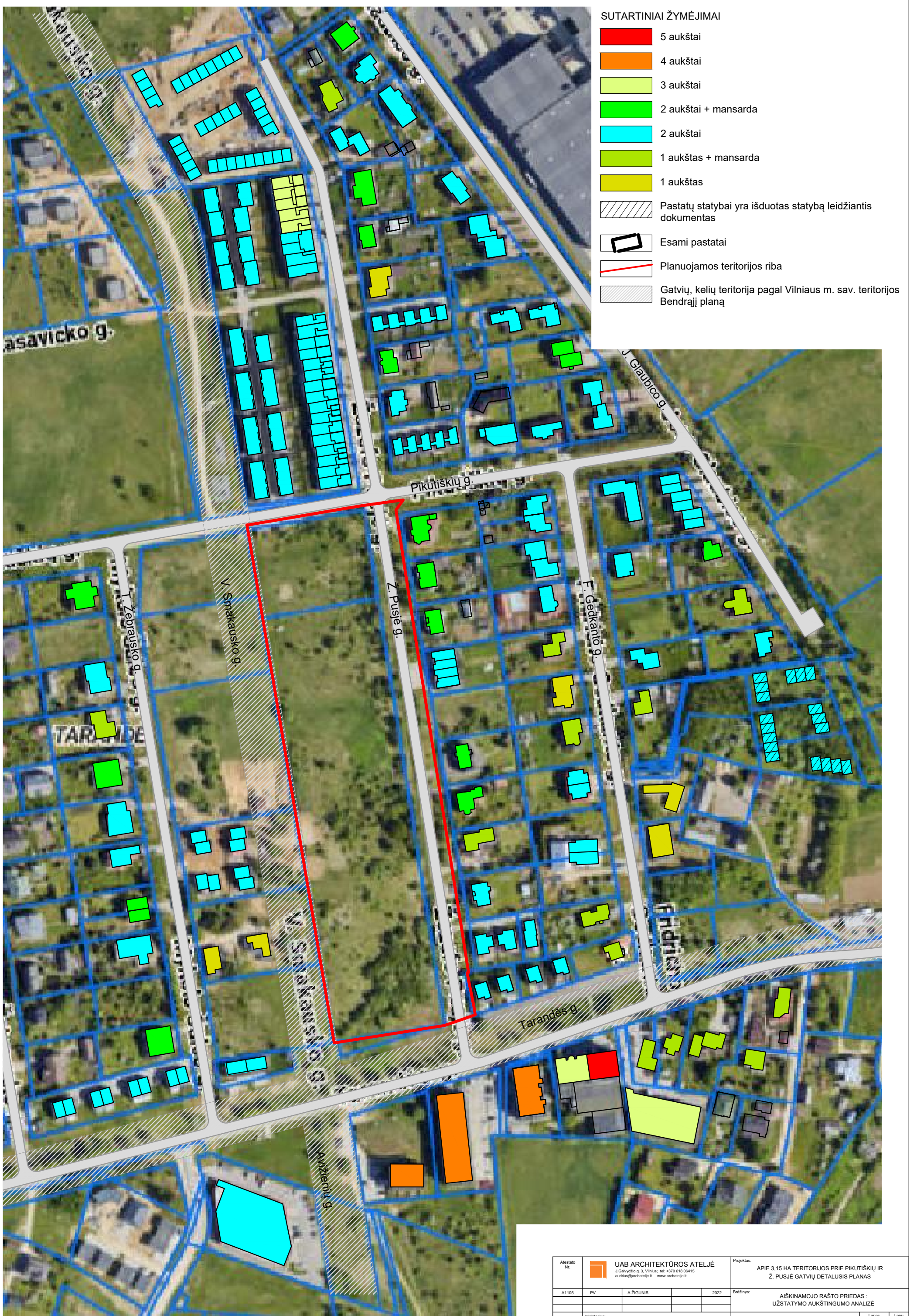
Parengė PV (A1105) A. Žigunis. Parašas.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Prekybos, administracinės paskirties pastatai
- Daugiabučiai pastatai (gyvenamos paskirties)
- Daugiabučiai pastatai (gyvenamos paskirties), atitinkantys sąvoką "sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai" pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"
- Sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai
- Dvibučiai pastatai (gyvenamos paskirties), atitinkantys sąvoką "sublokuoti (blokuoti) vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai" pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"
- Vienbučiai (vieno buto) gyvenamieji pastatai
- Pastatų statybai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas
- Esami pastatai
- Planuojamos teritorijos riba
- Gatvių, kelių teritorija pagal Vilniaus m. sav. teritorijos Bendrąjį planą

Atestato Nr.	UAB ARCHITEKTŪROS ATELJĖ <small>J. Galvydžio g. 3, Vilnius; tel: +370 618 06415 audrus@archateleje.lt www.archateleje.lt</small>	Projektas: APIE 3,15 HA TERITORIJOS PRIE PIKUTIŠKIŲ IR Ž. PUSLĖ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS
A1105	PV	A. ŽIGUNIS
LT	Iniciatorius: Privatus asmenys	AA-2021-08-DeP-AR
		Lapas Lapų



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- 5 aukštai
- 4 aukštai
- 3 aukštai
- 2 aukštai + mansarda
- 2 aukštai
- 1 aukštas + mansarda
- 1 aukštas
- Pastatų statybai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas
- Esami pastatai
- Planuojamos teritorijos riba
- Gatvių, kelių teritorija pagal Vilniaus m. sav. teritorijos Bendrąjį planą

Atleisto Nr.	UAB ARCHITEKTŪROS ATELJĖ J. Galvydžio g. 3, Vilnius; tel: +370 618 06415 audrus@archateje.lt www.archateje.lt	Projektas: APIE 3,15 HA TERITORIJOS PRIE PIKUTIŠKIŲ IR Ž. PUSJĖ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS
A1105	PV	A.ZIGUNIS
LT	Iniciatorius: Privatus asmenys	Brėžinys: AIŠKINAMOJO RAŠTO PRIEDAS : UŽSTATYMO AUKŠTINGUMO ANALIZĖ
		AA-2021-08-DeIP-AR
		Lapas Lapų