

**APIE 18,4 HA TERITORIJOS BUVUSIAME GULBINŲ KAIME DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 85 SIETUVOS G. 7 (KADASTRO NR. 0101/0101:1324), SKLYPO NR. 86 SIETUVOS G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0101:1325), SKLYPO NR. 87 SIETUVOS G. 3 (KADASTRO NR. 0101/0101:51) IR SKLYPO NR. 88 SIETUVOS G. 1 (KADASTRO NR. 0101/0101:58) SPRENDINIŲ KOREGAVIMO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2020-09-23 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti apie 18,4 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sklypo Nr. 85 Sietuvos g. 7 (kadastro Nr. 0101/0101:1324), sklypo Nr. 86 Sietuvos g. 5 (kadastro Nr. 0101/0101:1325), sklypo Nr. 87 Sietuvos g. 3 (kadastro Nr. 0101/0101:51) ir sklypo Nr. 88 Sietuvos g. 1 (kadastro Nr. 0101/0101:58) sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-2386/20 ir planavimo darbų programa koreguojamo detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

koreguoti apie 18,4 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano (registro Nr. T00060382), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl apie 18,4 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“, sklypo Nr. 85 Sietuvos g. 7 (kadastro Nr. 0101/0101:1324), sklypo Nr. 86 Sietuvos g. 5 (kadastro Nr. 0101/0101:1325), sklypo Nr. 87 Sietuvos g. 3 (kadastro Nr. 0101/0101:51) ir sklypo Nr. 88 Sietuvos g. 1 (kadastro Nr. 0101/0101:58) sprendinius inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti detaliuoju planu suformuotų sklypų ribas ir plotus juos apjungiant ir padalijant, nustatyti sodybinį užstatymo tipą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą schemą).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiektimo komunikacijų servitutai.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimui:**

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31584110, 2025-03-13;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31075392, 2025-03-03;
3. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31525637, 2025-03-12; (Nr. A676-20/25(2.15.1.21E-TPS), 2025-03-12);
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30933617, 2025-02-27.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

**Koncepcija:** Nerengiama.

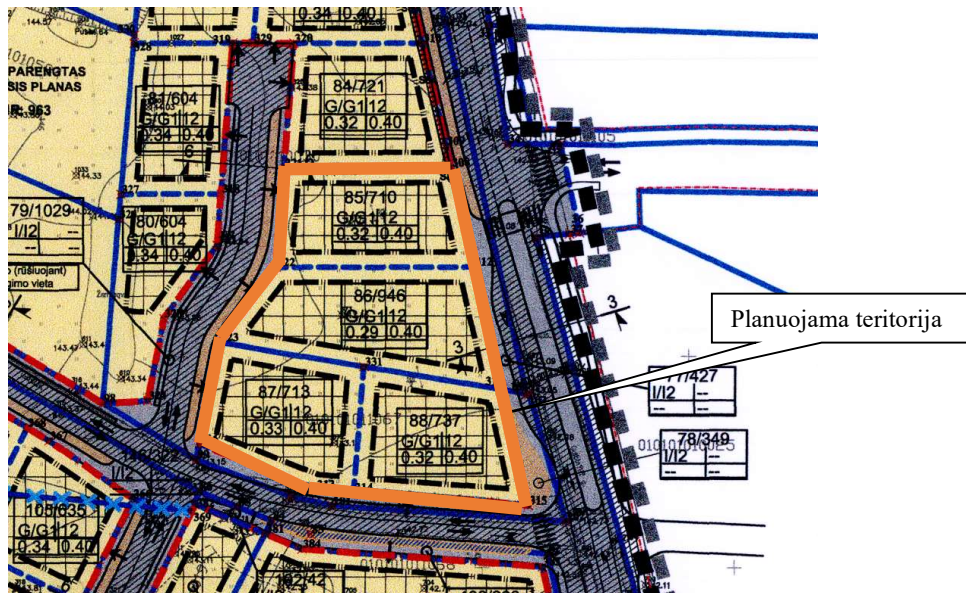
Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes apribota rytinėje pusėje Gulbinėlių gatve, pietinėje pusėje Sietuvos gatve, vakarinėje pusėje akligatvio, šiaurinėje pusėje antropogeniniais komponentais – užstatyta teritorija.

Planuojamą teritoriją sudaro kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo keturi žemės sklypai:

1. Sklypo adresas - Sietuvos g. 1 (kadastro Nr. 0101/0101:0058). Plotas – 0,0737 ha. Sklype registruoti statiniai: 152,55 kv.m. vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-3818-1643); 146,04 kv.m. vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-3890-0517). Sklypui nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka. Registruotos žymos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).
2. Sklypo adresas - Sietuvos g. 3 (kadastro Nr. 0101/0101:0051). Plotas – 0,0713 ha. Sklype registruoti statiniai: 129,36 kv.m. vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-2897-4409); 127,82 kv.m. vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-2899-1316). Sklypui nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka. Registruotos žymos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).
3. Sklypo adresas - Sietuvos g. 5 (kadastro Nr. 0101/0101:1325). Plotas – 0,0946 ha. Sklype registruotų statinių nėra. Sklypas priklauso besiribojančių sklypų Sietuvos g. 1, 3, 7 bendrasavininkams. Registruotos žymos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra.
4. Sklypo adresas - Sietuvos g. 7 (kadastro Nr. 0101/0101:1324). Plotas – 0,0710 ha. Sklype registruoti statiniai: 189,22 kv.m. vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-4601-7883). Registruotos žymos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Planuojamai teritorijai galioja 2012-12-19 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl apie 18,4 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“, patvirtintas detalus planas. Sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: „pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų (iki 12 m); sklypų intensyvumas – iki 0,4 proc., sodybinis užstatymo tipas.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

### Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. MGL-4-4:

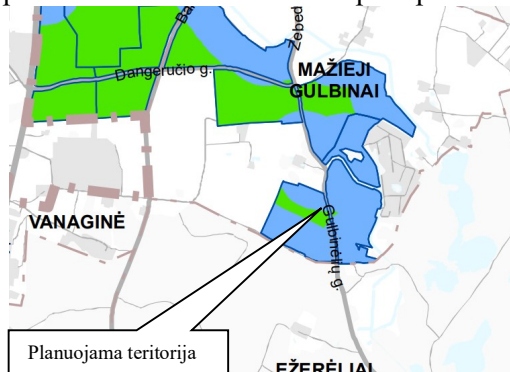


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

**Bendrojo plano reglamentai:** teritorijos naudojimo tipas GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E;Z1;Z5. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40 proc. Užstatymo tipas – vd. Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500m<sup>2</sup>.

**Tekstiniai reglamentai:**

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.



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), 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
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 39 tekstinio reglamento

**Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:**

Sklypuose Sietuvos g. 1 (kadastro Nr. 0101/0101:58) ir 3 (kadastro Nr. 0101/0101:51) yra registruoti po du gyvenamuosius vienbučius namus. Yra įregistruotos nustatytos naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarkos, pagal kurias siekiama padalinti sklypus.

Sklypas Sietuvos g. 5 (kadastro Nr. 0101/0101:1325) yra neužstatytas ir priklauso visiems sklypų Sietuvos g. 1, 3, 7 bendrasavininkams. Jau dabar sklypas yra atitvertas tvoromis ir sklypo dalys naudojamos atskirai, pagal kiekvienam priklausančią dalį.

**Pagrindinis detaliojo plano koregavimo tikslas - padalinti sklypus pagal planuojamų sklypų naudojimo tvarkas ir suformuoti 5 atskirus sklypus.**

**Formuojamas sklypas Nr. 1:**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 36%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 568 m<sup>2</sup>,  
užstatymo tipas – sodybinis,  
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,  
priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

**Formuojamas sklypas Nr. 2:**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 36%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 568 m<sup>2</sup>,  
užstatymo tipas – sodybinis,  
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,  
priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

**Formuojamas sklypas Nr. 3:**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 40%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 400 m<sup>2</sup>,  
užstatymo tipas – sodybinis,  
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,  
priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

**Formuojamas sklypas Nr. 4:**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 35%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 655m<sup>2</sup>,  
užstatymo tipas – sodybinis,  
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,  
priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

**Formuojamas sklypas Nr. 5:**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 30%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 915 m<sup>2</sup>,  
užstatymo tipas – sodybinis,  
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,

priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

**Užstatymo tipas** – vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, sodybinis užstatymas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Detaliojo plano koregavimu sklypuose nustatoma galimybė statyti po vieną vienbutį ar vieną dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais 2 aukštų. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“.

**Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

**Planuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba:**

Planuojamame sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba yra projektuojama 3,00 m atstumu nuo šiaurinės, šiaurės vakarinės, pietinės ir rytinės sklypo ribų, 2,00 m atstumu nuo pietvakarinės sklypo ribos. Projektuojamos dvi statybos zonos, nes planuojamą sklypą kerta esamų inžinerinių tinklų servitutas 1s.

Planuojamame sklype Nr. 2 statybos zona ir statybos riba projektuojama 3,00 m atstumu nuo visų sklypo ribų. Projektuojamos dvi statybos zonos, nes planuojamą sklypą kerta esamų inžinerinių tinklų servitutas 4s.

Planuojamame sklype Nr. 3 statybos zona ir statybos riba projektuojama šiaurinėje pusėje sutapatinant su esamų inžinerinių tinklų servitutu 5s, vakarinėje pusėje sutapatinant su sklypo riba, pietinėje pusėje sutapatinant su esamų inžinerinių tinklų servitutu 6s, pietrytinėje pusėje 1,00 m atstumu, šiaurės rytinėje pusėje 3,00 m atstumu.

Planuojamame sklype Nr. 4 statybos zona ir statybos riba projektuojama 3,00 m atstumu nuo šiaurinės, vakarinės, pietinės ir šiaurės rytinės sklypo ribų, pietrytinėje pusėje sutapatinant su sklypo riba.

Planuojamame sklype Nr. 5 statybos zona ir statybos riba projektuojama 3,00 m atstumu nuo šiaurinės, vakarinės ir pietinės sklypo ribų, 5,00 m atstumu nuo rytinės pusės ir neužstatant vandens gręžinio apsaugos zonos.

***Kadangi formuojamuose sklypuose yra esamas užstatymas, statybos linija nenustatoma.***

***Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis***

Teritorija yra užstatytoje miesto dalyje ir funkciškai bei vizualiai susieta su gretimomis teritorijomis. Išlaikomi nustatyti gatvių raudonųjų linijų pločiai, esami privažiavimai ir inžinerinių tinklų trasos, tokiu būdu užtikrinant nepertraukiamą susisiekimą bei infrastruktūros tęstinumą.

Kompoziciniu požiūriu teritorija ir toliau integruojama į aplinkinę urbanistinę struktūrą – išlaikomi užstatymo masteliai, tūrių santykiai. Nauji funkciniai ar kompoziciniai ryšiai nenumatomi, o esami išsaugomi pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.

***Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiekimo komunikacijų servitutai***

Rengiant detaliojo plano koregavimą, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai nustatomi remiantis galiojančiu detaliuoju planu ir esamu planuojamos teritorijos užstatymu. Išlaikoma pastatų išdėstymo logika, tūrių proporcijos, užstatymo tipologija, aukštingumo santykiai bei vizualiniai ryšiai su gretimybėmis. Erdvinė struktūra užtikrina darnų integravimąsi į viešąsias erdves ir želdynus, išsaugomi atviri kiemai ir žaliosios jungtys susisiekimo komunikacijų koridoriais.

Nauji susisiekimo komunikacijų servitutai nenustatomi. Susisiekimas išlaikomas pagal galiojančius detaliojo plano sprendinius. Užtikrinamas esamų gatvių raudonųjų linijų, privažiavimų ir inžinerinių tinklų apsaugos zonų išsaugojimas.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 3 apsaugos zona (9kv.m.). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 3 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Vandens gręžinys, R-3m, apsaugos zona (19kv.m.). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 4 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 5 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Vandens gręžinys, R-3m, apsaugos zona (28kv.m.). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Dėl sklypuose Nr. 3 ir 5 esančių vandens gręžinių, sklypams, į kurių ribas patenka vandens gręžinių apsaugos zonos taikoma ši specialioji sąlyga.

Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, IV skirsnis). Dėl elektros įvadų ir elektros tinklų kertančią teritoriją, planuojamiems sklypams taikomi III skyriaus, IV skirsnio reikalavimai.

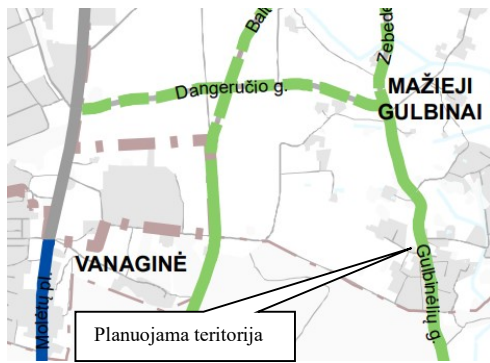
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Planuojami sklypai yra užstatyti ir juose yra vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų įrenginiai ir tinklai. Todėl sklypams taikomi III skyriaus, X skirsnio reikalavimai.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Planuojami sklypai yra užstatyti ir į juos atvesti dujų tinklai. Todėl ir sklypams taikomi III skyriaus, VI skirsnio reikalavimai.

***Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.***

***Susisiekimas***

Šiuo metu šalia nagrinėjamos teritorijos yra dalinai išvystyta susisiekimo infrastruktūra. Sietuvos gatvė yra D kategorijos, asfalto dangos. Gulbinėlių gatvei yra C kategorijos, asfalto dangos. Šių gatvių raudonosios linijos nustatytos 2012-12-19 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl apie 18,4 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“, patvirtintu detalioju planu ir nėra keičiamos. Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais tik Gulbinėlių gatvė yra priskiriama C gatvių kategorijai.

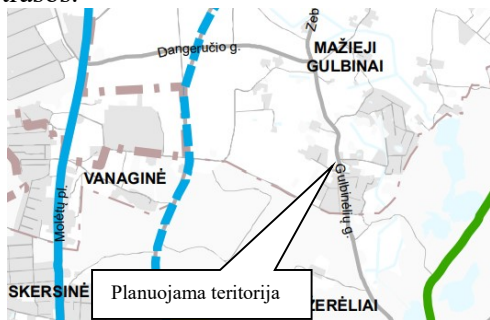


**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Esamas / planuojamas magistralinis kelias
- Esamas / planuojamas krašto kelias
- Užmiešio 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 pervaža, tiltas, perkėla
- Esamas / planuojamas transporto tiltas
- Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais nei Sietuvos nei Gulbinėlių gatvėje nenumatomos dviračių trasos.



**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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

Planuojami sklypai yra užstatyti ir įvažiavimai į sklypus yra esami:

Į sklypus Nr. 1, 2, 3, 4 iš pietinėje pusėje esančios D kategorijos Sietuvos gatvės.

Į sklypą Nr. 5 iš vakarinėje pusėje esančios D kategorijos Gatvės Nr. 1 - akligatvio.

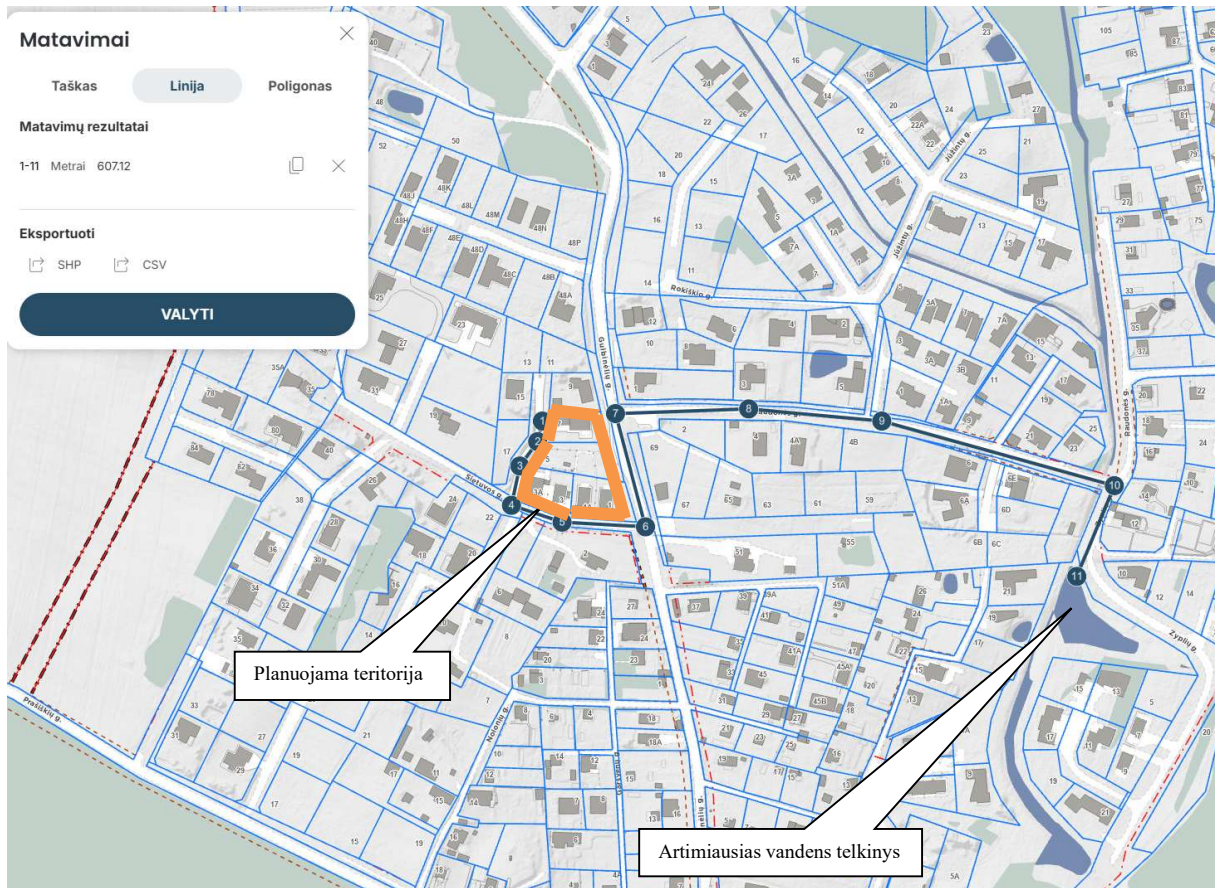
Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Gulbinėlių ir Sietuvos gatvių srautui, nes automobilių skaičius nepadidės. Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose. Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste 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“.

**Priešgaisrinė sauga**

Kadangi planuojamoje teritorijoje ir greta, nėra centrizuotų vandentiekio tinklų, gaisrų gesinimas numatomas nuo artimiausio vandens telkinio nutolusio nuo planuojamos teritorijos apie 607 m atstumu, matuojant privažiavimo keliais / gatvėmis:



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

Planuojami sklypai yra urbanizuoti. Beveik visiems namams registruotas 100 proc. baigtumas. Vandens poreikis gaisrų gesinimui – 10l/s. Statybos projekto metu, siekiant statyti naujus statinius, būtina tikslinti sprendinius. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo kietomis dangomis - gatvėmis. **Rengiant pastato ir kitų statinių projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie vandens telkinio, vandens paėmimo vieta, apsisukimo aikštelė, atstumas iki esamų ir planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.**

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

***Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų***

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Atstumai tarp planuojamų statybos zonų ir gretimuose besiribojančiuose sklypuose anksčiau suplanuotų statybos zonų - 6,00 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Tarp sklypo Nr. 1 ir Nr. 2 ir Nr. 5 – 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Tarp sklypo Nr. 2 ir Nr. 3 – 4,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį (gaisrinis skyrius apjungiamas).

Tarp sklypo Nr. 2 ir Nr. 4 ir Nr. 5 – 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Tarp sklypo Nr. 3 ir Nr. 4, ties esamu užstatymu - statybos riba ir statybos zona sutapatinama.

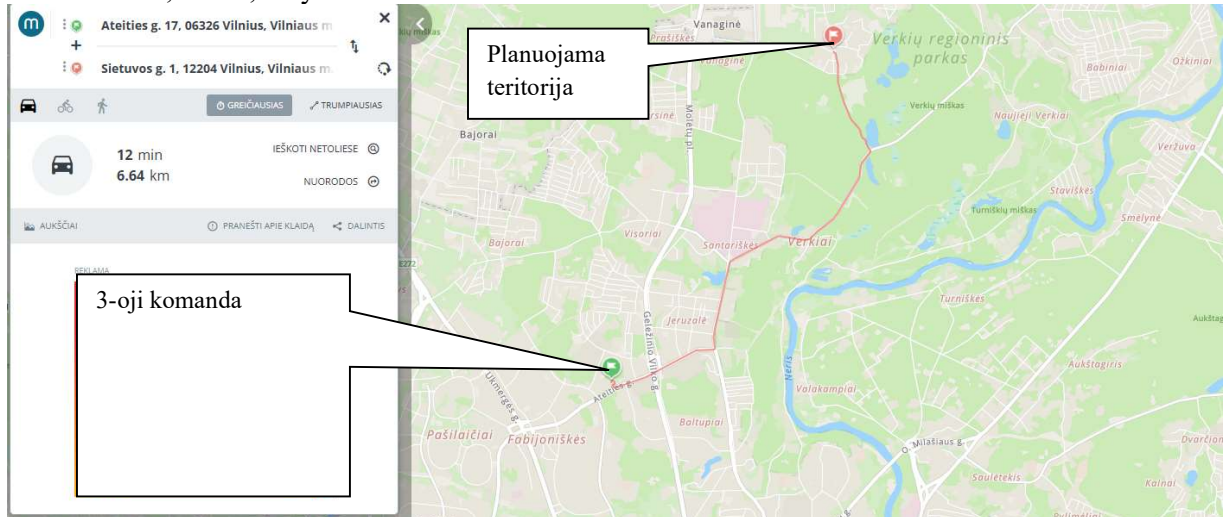
Tarp sklypo Nr. 4 ir Nr. 5 – 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3 –oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.

Atstumas – 6,64 km, atvykimo laikas – 12 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojami sklypai yra užstatyti ir turi aprūpinimą vietiniais vandentiekio (vandens gręžinys) ir buitinių nuotekų valymo įrenginiais, elektros, dujų tinklais. Inžinerinis aprūpinimas šiuose sklypuose nekeičiamas.

Kadangi visi naujai formuojami sklypai yra užstatyti, detaliojo plano koregavimu, esamas inžinerinis aprūpinimas nėra keičiamas. Sklype Nr. 3 yra esamas vandens gręžinys (R-3m, AZ-28kv.m.), kuris aprūpina vandeniu sklypus Nr. 1, 2, 3 ir 4. Esamiems vandentiekio tinklams numatomi servitutai. Kadangi esami vandentiekio tinklai sklype Nr. 2 yra po terasa, numatomas vandentiekio iškėlimas, pagal kurį projektuojamas servitutas Nr. 4s. Sklype Nr. 5 yra esamas vandens gręžinys (R-3m, AZ-28kv.m.), kuris aprūpina tik sklypą Nr. 5. Buitinės nuotekos tvarkomos planuojamuose sklypuose į esamus buitinių nuotekų valymo įrenginius.

Kadangi visi planuojami sklypai yra aprūpinami vietiniu vandens tiekimu ir vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, projektuojamuose sklypuose turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

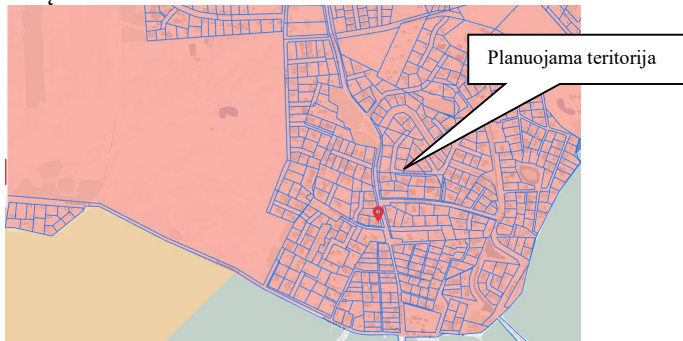
**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

**Planuojami sklypai yra užstatyti, todėl esantys vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, dujų tinklai yra išsaugojami.** Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius, techninio projekto

## TPD Nr. K-VT-13-21-621

stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovautis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Techninio projekto metu, sprendiniai tikslinami, būtina išsiimti technines sąlygas.

Vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtintu šilumos ūkio specialiojo plano keitimu, planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš ČŠT sistemos.

Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, elektros ar naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.

### ***Buitinių atliekų tvarkymas***

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis. Detaliojo plano brėžiniuose schematiškai pavaizduotos individualios atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės.

### ***Servitutai***

Sklype Nr. 1 yra projektuojami esamų inžinerinių tinklų servitutai 1s-30 kv.m. ir 2s-44 kv.m., Sklype Nr. 2 yra projektuojami esamų inžinerinių tinklų servitutai 3s-42 kv.m. ir 4s-30 kv.m., Sklype Nr. 3 yra projektuojami esamų inžinerinių tinklų servitutai 5s-30 kv.m. ir 6s-76 kv.m., kurie suprantami kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai nustatomi sandoriais.

### ***Želdiniai***

2025-04-22 draugijos „Žaliuojanti Vilnija“ pirmininkas, dendrologas A.S. atliko želdinių vertinimą:

Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m				Medžio būklė	Siūlomoms tvarkymo priemonėms
					Š	R	P	V		
1	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	25	27	3	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
2	Klevas paprastasis Acer platanoides	2	2	0,24	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
3	Klevas paprastasis	2	2	0,24	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają

TPD Nr. K-VT-13-21-621

	Acer platanoides										
4	Klevas paprastasis Acer platanoides	2	2	0,24	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają	
5	Klevas paprastasis Acer platanoides	2	2	0,24	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają	
6	Klevas paprastasis Acer platanoides	2	2	0,24	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają	
7	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	23	26	2,76	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
8	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	21	23	2,52	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
9	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	20	22	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
10	Beržas karpotasis Betula pendula	24	30	2,88	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają	
11	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	18	23	2,18	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
12	Beržas karpotasis Betula pendula	20	23	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
13	Beržas karpotasis Betula pendula	20	22	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
14	Beržas karpotasis Betula pendula								Pašalintas	Kelmas	
15	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	20	22	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
16	Beržas karpotasis Betula pendula	17	20	2,04	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
17	Beržas karpotasis Betula pendula	20	23	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
18	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	22	25	2,64	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
19	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	20	22	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
20	Beržas karpotasis Betula pendula	22	24	2,64	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
21	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	19	22	2,28	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
22	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	18	20	2,16	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
23	Beržas karpotasis Betula pendula	20	23	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	
24	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	18	20	2,16	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają	

Atlikus vertinimą, pateikti siūlymai:

1. Saugotini medžiai yra Nr. 1, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 23.

Visi esami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas, po 25 procentus. Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Medžių tvarkymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai taikomas tekstinis

## TPD Nr. K-VT-13-21-621

reglamentas 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. Planuojami sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Tačiau pagal 39 tekstinio reglamento brėžinį, matome, kad planuojama teritorija patenka į želdynų pasiekiamumo zoną. Todėl šis reglamentas nėra taikomas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 39 tekstinio reglamento

### Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypų reljefas yra tolygus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamiems sklypams bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požūriose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant

aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

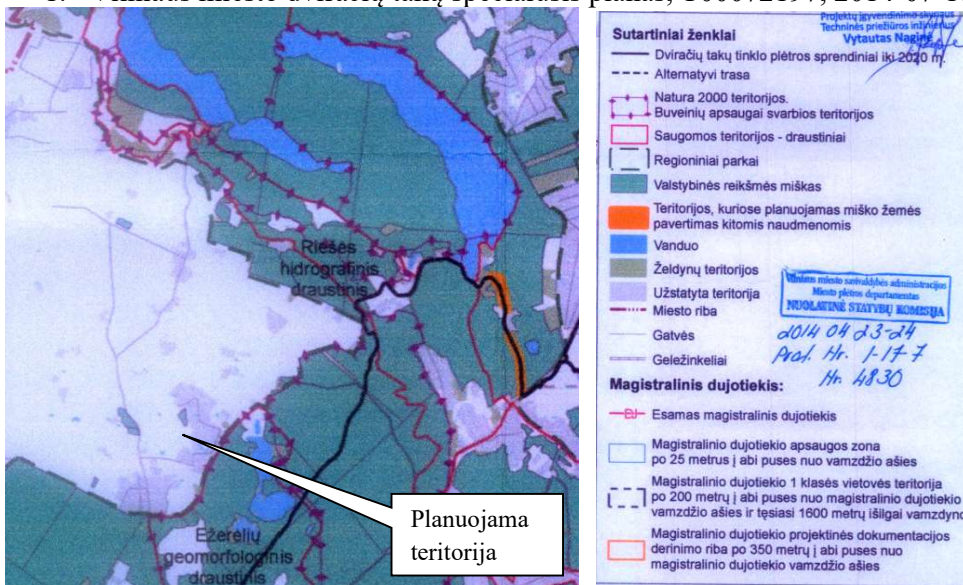
Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

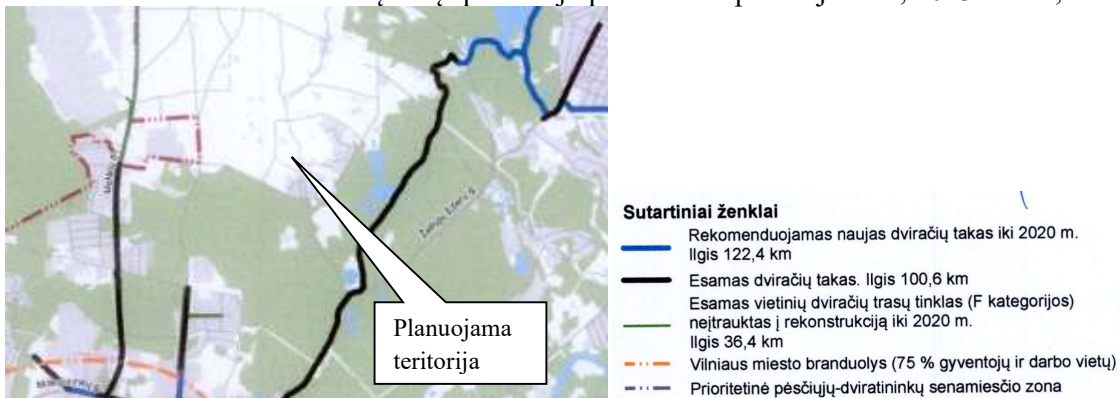
Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

### Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

#### 1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:

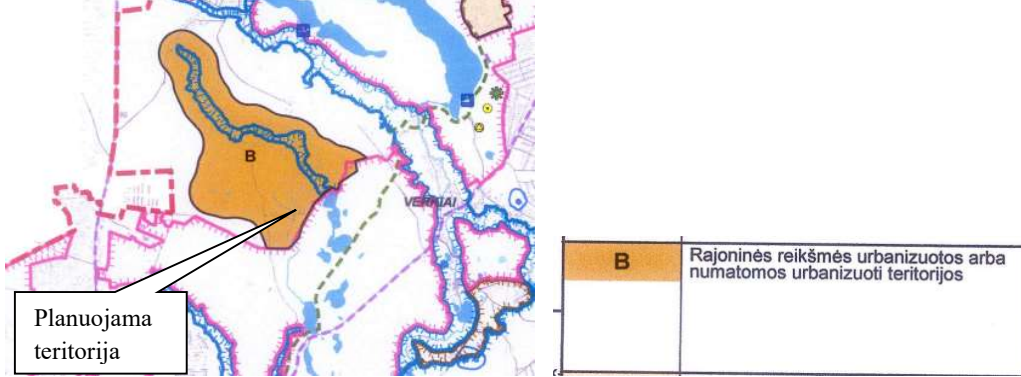


#### 2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:

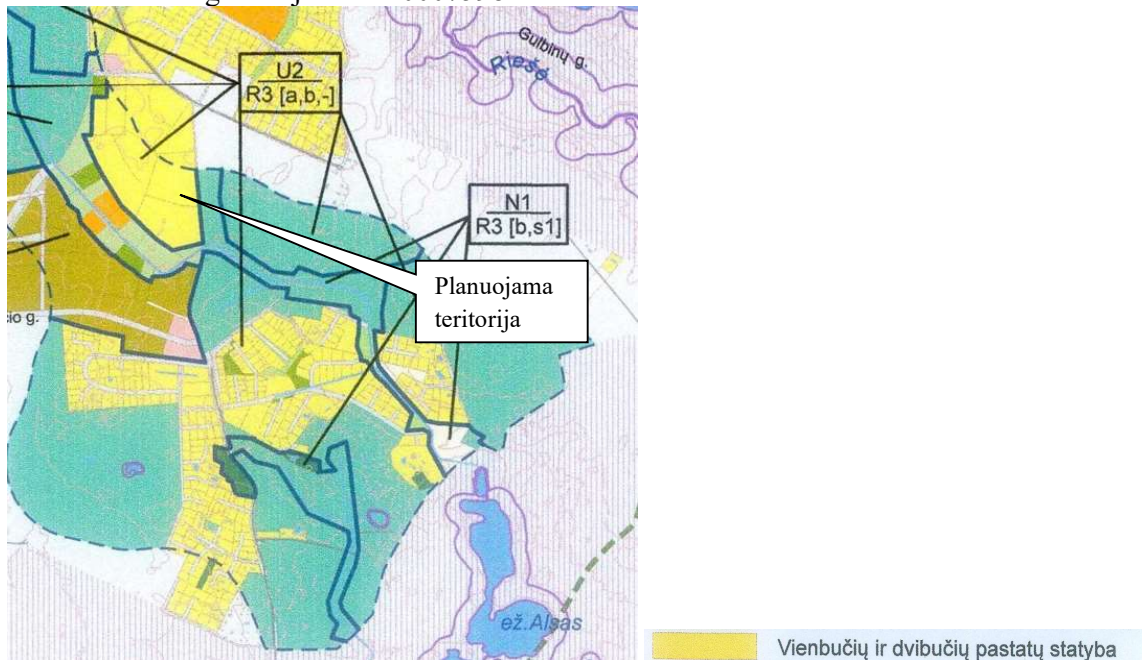


TPD Nr. K-VT-13-21-621

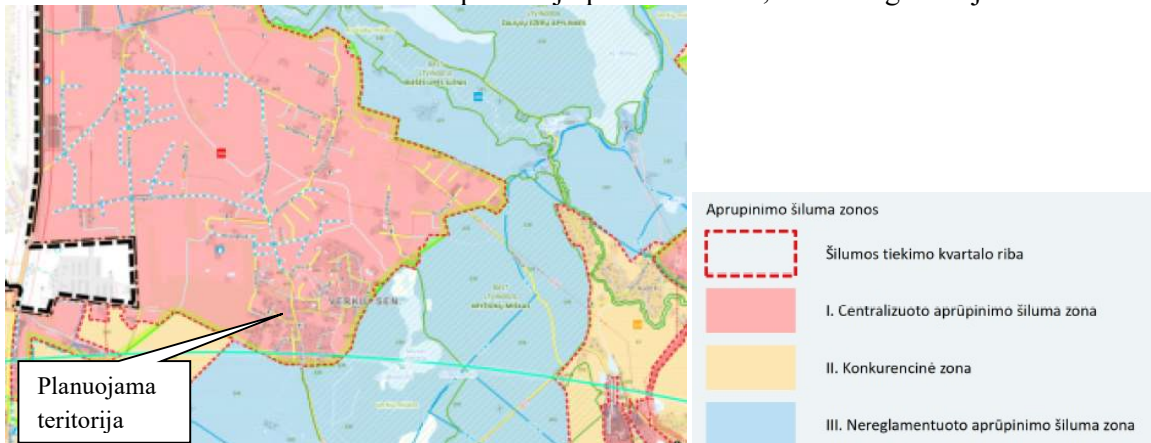
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



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



5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, TPDR registracijos Nr. T00095476:



**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.**

PV Gražina Meidutė