

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### TURINYS:

#### 1. ĮVADAS. BENDRIEJI DUOMENYS

#### 2. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ ĮTAKA PLANUOJAMAI TERITORIJAI

- 2.1. Detaliojo plano sprendinių atitikimas Bendrajam planui
- 2.2. Galiojantis detalusis planas
- 2.3. Kiti įtakoiantys teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas
- 2.4. Urbanistinė analizė ir sprendiniai

#### 3. SPRENDINIAI

- 3.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai
- 3.2. Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, susisiekimo, kraštovaizdžio ir socialinės infrastruktūros aspektais
- 3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas
- 3.4. Gaisrinė sauga
- 3.5. Inžinerinė infrastruktūra

#### 4. APLINKOSAUGA

- 4.1. Atskirieji želdynai

#### 5. SVEIKATOS APSAUGA

### 1. ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:2515 ir Nr. 0101/0167:1343) inicijavimo sutarties pagrindu.

**Tikslus adresas:** sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:2515 ir Nr. 0101/0167:1343) bei valstybinės žemės plotas.

**Organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Iniciatorius:** fiziniai asmenys.

**Rengėjas:** Jovita Pauplienė, el.paštas jovita.paupliene@gmail.com, tel. +370 699 19914.

**Planavimo pagrindas:** prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-29 įsakymas Nr. 30-2735/22.

**Planavimo uždaviniai:** formuoti sklypus, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos ir (ar) bendro naudojimo teritorijos naudojimo būdus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti

Atest. Nr.	Rengėjas: el.p.: jovita.paupliene@gmail.com tel.: +370 699 19914			Pavadinimas: PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE (KADASTRO NR. 0101/0167:2515 IR NR. 0101/0167:1343) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	
A1618	PV	Jovita Pauplienė		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Projekto žymuo TPD-2022-01	Lapas 1 Lapų 15

nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

**Papildomi teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

**Tyrimai ir galimybių studijos:** Parengti sprendinių pasekmių vertinimą urbanistinės raidos, infrastruktūros, susisiekimo, kraštovaizdžio aspektais.

**Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00055197, 2000-03-01;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

**Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG242868;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246070;
- 3) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246239;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246271;
- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-10-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246844;
- 6) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261957;
- 7) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-01-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261132;
- 8) Telia Lietuva, AB 2022-10-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246314;
- 9) UAB „Grinda“ 2022-10-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246408;
- 10) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2022-10-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG245480;
- 11) Lietuvos kariuomenė 2025-05-28 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG36011920.

## 2. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ ĮTAKA PLANUOJAMAI TERITORIJAI

### 2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (toliau – **Bendrasis planas**) Kvartalas patenka į Zujūnų (ZUJ) rajone esančias mažo užstatymo intensyvumo funkcines zonas Nr. ZUJ-7-1 ir ZUJ-10-1, bei intensyviai naudojamų želdynų funkcines zonas Nr. ZUJ-9-4 ir ZUJ-10-2. Kvartale taip pat yra inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinės zonos. Mažo užstatymo intensyvumo funkcinėse zonose galimi kitos paskirties (KT) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), susisiekimo ir inžinerinių

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	2	15

tinklų koridorių teritorijų (I2), atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas 3 aukštų, 12 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m<sup>2</sup>. Funkcinėse zonose nustatytas minimalus 400 m<sup>2</sup> sklypo dydis naujai statybai. Funkcinėje zonoje Nr. ZUJ-7-1 galimas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.5, o funkcinėje zonoje Nr. ZUJ-10-1 – atitinkamai 0.4. Neurbanizuojamose intensyviai naudojamų želdynų funkcinėse zonose Nr. ZUJ-7-1 ir ZUJ-10-1 galimi kitos paskirties (KT) bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), atskirųjų želdynų teritorijų (E), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdai. Visos funkcinės zonos patenka į prioritetinės plėtros teritorijas. Visose funkcinėse zonose ar jų dalyse taikomi 32, 33, 36 tekstiniai reglamentai:

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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

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

Vertinant gamtinio karkaso schemą, Kvartale yra pažymėtos šios gamtinio karkaso sudedamosios dalys: vietinės reikšmės vidinio stabilizavimo elementai bei vietiniai migracijos koridoriai. Kvartale yra pažymėti gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai: sausaslėniai ir natūralūs ir maži pakeisti šlaitai, statesni nei 10°.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas, Kvartalo šiaurės vakarine dalimi yra planuojama didesnės svarbos C kategorijos gatvė (Karaliaučiaus g.), o Kvartalo pietų-centrine-vakarine dalimi – planuojama C kategorijos gatvė (Smalinės g.). Karaliaučiaus gatve iki Smalinės g., ir Smalinės gatve yra pažymėtos rekomenduojamos naujos viešojo transporto trasos, Kvartalo pietvakarinė dalis papildomai numatoma viešojo transporto aptarnaujama teritorija. Smalinės g. ties Kvartalo pietine riba ir ties Smalinės – Karaliaučiaus gatvių sankryža pažymėtos rekomenduojamos naujos viešojo transporto stotelės. Smalinės gatvė ir Karaliaučiaus gatvė iki Smalinės g. yra įtrauktos į infrastruktūros plėtrą iki 2030 metų kaip naujai tiesiamos gatvės. Smalinės gatve ir Karaliaučiaus gatve iki Smalinės g. yra numatytos planuojamos pagrindinės – tarprajoninės (E) dviračių trasos.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartalui ar Sklypui nėra nustatytų kitų apribojimų.

## 2.2. Galiojantis detalusis planas

Pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalų planą, Kvartale buvo suplanuotos komercinės, mažaaukštės gyvenamosios, bendro naudojimo prioritetiniai teritorijos naudojimo būdai. Detalioju planu numatyta infrastruktūros jungtis su Pušų gatve Bendruoju planu perkelta į Kvartalo šiaurės vakarinę dalį, kaip Karaliaučiaus gatvės tęsinys. Kvartale buvo numatyta 1-3 aukštų pastatų statyba.

## 2.3. Kiti įtakoiantys teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, Kvartale bei greta jo dviračių takų tinklo plėtros iki 2020 m. nenumatoma.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius, Kvartalo pietinė dalis patenka į vidutinio rekreacinio potencialo (R2) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos (U2). Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: a – artimos aplinkos, b – bendroji rekreacija, bei [-] – viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į konkurencinę aprūpinimo šilumos tiekimo zoną (II). Šilumos tiekimo kvartalo Nr. 320. Kvartalo pietinėje dalyje ir greta Kvartalo šiaurinės dalies yra esami dujotiekiai, centralizuoti šilumos tiekimo tinklai neišvystyti.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	3	15

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimą šios (išregistruotos) schemos sprendiniais nesivadovauta.

#### 2.4. Urbanistinė analizė ir sprendiniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG242868 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

##### 1) įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė (žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai). Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pilaitės seniūnijos šiaurinėje dalyje. Kvartalas ribojamas Karaliaučiaus, Pušų, Tilžės, Gumbinės gatvių inžinerinės infrastruktūros koridoriais bei Vilniaus miesto ir Vilniaus rajono savivaldybių riba. Planuojama teritorija apima du žemės sklypus, kurių kadastro numeriai 0101/0167:2515 ir 0101/0167:1343. Apie 16 ha ploto Kvartalo pietvakarinėje dalyje yra esami vienbučiai – dvibučiai pastatai bei porą daugiabučių pastatų su jiems skirtais sklypais. Likusioje Kvartalo dalyje dominuoja žemės ūkio paskirties žemės sklypai arba laisva valstybinė žemė, kurios dalyje yra suplanuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriai būsimoms gatvių jungtims. Kvartalas ribojasi su panašios nekilnojamojo turto struktūros aplinka – pietvakarinė bei šiaurinė dalis su vienbučiais, dvibučiais pastatais, pietinė, vakarinė ir rytinė – su žemės ūkio paskirties sklypais, ar planuojamų gatvių inžinerinės infrastruktūros koridorių tęsiniais. Kvartale yra dalinai realizuotos D kategorijos Pušų, Ramintos, J. Bobrovskio gatvės, kurioms trūksta važiuojamosios dalies tęsinių ir gatvės elementų atitinkančių kategoriją. Karaliaučiaus g. yra numatyta kaip C kategorijos gatvė, besijungianti su Vilniaus rajono savivaldybėje esančia Pušų gatve. Karaliaučiaus gatvės dalis, asfaltuota tik Kvartalo vakarinėje dalyje, tačiau neatitinkanti C kategorijai keliamų reikalavimų. Likusios Kvartale suplanuotos Karaliaučiaus, Smalinės, Gumbinės gatvių dalys yra nerealizuotos. Urbanizuotoje Kvartalo dalyje ir Kvartalo artimoje aplinkoje vyrauja naujos statybos dviejų aukštų sutapdintais arba dvišlaičiais stogais pastatai.

##### 2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešųjų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir qalimybės

Nagrinėjama teritorija patenka į Zujūnų (ZUJ) rajone esančias mažo užstatymo intensyvumo funkcines zonas Nr. ZUJ-7-1 ir ZUJ-10-1, bei intensyviai naudojamų želdynų funkcines zonas Nr. ZUJ-9-4 ir ZUJ-10-2. Želdynų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamais susisiekimo ir inžineriniais infrastruktūros koridoriais kvartalo viduje, atskiromis pėsčiųjų jungtimis; gatves rekomenduojama apželdinti, atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Detaliojo plano prieduose pateikiamas planuojamoje teritorijoje augančių medžių arboristinis vertinimas (aut. Marius Pabrieža); saugotini medžiai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje. Teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normas sklypuose (pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą“). Ateityje papildomai įrengti žaliųjų jungčių ar viešųjų erdvių atskiruose privačiuose žemės sklypuose nėra poreikio.

##### 3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją

Planuojamoje teritorijoje augančių medžių inventorizacija ir arboristinis vertinimas (aut. Marius Pabrieža), pateikiamas prieduose; medžiai taip pat pažymėti Pagrindiniame brėžinyje.

Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 7 vnt. medžiai. Įvertinta kiekvieno medžio rūšis, medžio kamieno diametras 1,3 m aukštyje ir ties šaknies kakleliu, laja, saugomas šaknų plotas, medžių būklė. Bendra suskaičiuotų ir įvertintų medžių būklė vidutinė. Taksacija (medžių žymėjimas plane ir lentelės) pridedama projekto sprendinių dalies prieduose.

Detaliojo plano sprendiniais suplanuotame sklype Nr. 17 pažymėti išsaugomi medžiai; statybos zona planuojama atsižvelgiant į šių medžių šaknų apsaugos zonas, apskaičiuotas pagal formulę.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	4	15

Medžiai priskiriami saugotiniems vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“ pakeitimo“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“.

Formuojamuose sklypuose Nr. 43, 44, 45, 69, 70 yra suželę krūmynai. Planuojamose Smalinės ir Gumbinės gatvėse techninio projekto rengimo metu turi būti numatytas medžių eilių sodinimas, taip, vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, formuojant žaliąsias jungtis inžinerinės infrastruktūros koridoriuose. Tokių žaliųjų jungčių formavimas apjungtų formuojamus atskirųjų želdynų teritorijų sklypus į vientisą struktūrą. Formuojami atskirųjų želdynų teritorijų sklypai Nr. 42, 43, 45, 68 turi potencialo būti pritaikyti kaip viešos, multifunkcinės aplinkinių esamų ir formuojamų gyvenamųjų kvartalų viešos erdvės. Jų, kaip viešųjų erdvių, pritaikymo kryptys turi būti nustatytos rengiant analitines studijas ir/ar tolesnio projektavimo etapu.

#### 4); 8) - 11) planavimo sąlygų reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniais numatyti funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis bei vidinėmis kvartalo gatvėmis; parengti susisiekimo dalies sprendiniai, nustatytos gatvių raudonosios linijos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“ principus – gatvių koridoriuose telpa visi reikalingi gatvės elementai su želdinių juosta; gatvių skersiniai pjūviai – rekomendaciniai; susisiekimo dalies sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto dalyje Nr. 2.2. Susisiekimas, grafiškai atvaizduoti Eismo organizavimo plane (žr. prieduose). Teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais aprašytas aiškinamojo rašto dalyje Nr. 2.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Siekiant teritorijos integralumo ir užtikrinant pėsčiųjų ryšius su aplinkinėmis teritorijomis, planuojamas pėsčiųjų takas/ praėjimas į planuojamą atskirųjų želdynų sklypą Nr. 42, teritorijos rytuose (planuojamas servitutas Nr. 33S; 34S) ir į gretimą teritoriją rytuose (planuojamas servitutas Nr. 42S),

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

Detaliojo plano sprendiniais planuojama Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalioju planu suplanuotų komercinės, mažaaukštės gyvenamosios, bendro naudojimo teritorijų naudojimo būdų konversija į gyvenamąją aplinką – tvaraus ir efektyvaus žemės naudojimo pavyzdys, vertinant šiuos aspektus:

- formuojami mažaaukštės statybos kvartalai: užstatymo parametrais, erdvinėmis - tūrinėmis struktūromis atitinkantys aplinkinį urbanistinį kontekstą ir urbanistinės struktūros rekonstravimo principus – išlaikant vietai būdingus požymius;

- planuojamos statinių statybos zonos ir užstatymo rodikliai, nustatomi taikant gamtinio karkaso stiprinimo priemones ir neviršijant urbanistiniam kontekstui būdingo aukščio, tankio ir intensyvumo rodiklių, nedarant neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Detaliojo plano sprendiniais nustatomos statybos ribos ir zonos, gretimybėms kontekstualūs užstatymo parametrai, aplinkinių gyvenamųjų teritorijų užstatymo tipologijai būdingi vienbučio ir dvibučio užstatymo ir vienbučio blokuoto užstatymo tipai.

Detalioju planu numatyta infrastruktūros jungtis su Pušų gatve Bendroju planu perkelta į nagrinėjamos teritorijos šiaurės vakarinę dalį, kaip Karaliaučiaus gatvės tęsinys. Kvartale buvo numatyta 1-3 aukštų pastatų statyba.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus

Planuojamoje teritorijoje formuojami gyvenamųjų sklypų kvartalai. Gyvenamųjų teritorijų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamomis gatvėmis - viešojo judėjimo erdvėmis kvartalo viduje, kurių elementai bus projektuojami techninio projekto etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais bei atsižvelgiant į Vilniaus gatvių standartą, užtikrinant gyvybingą gatvių erdvių papildymą želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	5	15

dviratininkams. Detalioju planu reglamentuojama priklausomųjų želdynų norma sklypuose, užtikrinant privačių erdvių apželdinimą.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Detalioju planu formuojami gyvenamieji kvartalai, pratęsiant gretimose teritorijose vyraujančią mažaukštį užstatymą: planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros, atskirųjų želdynų sklypai; neplanuojamos veiklos, kurioms būtų reikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-29 įsakymu Nr. 30-2735/22 patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant planavimo tikslus ir uždavinius: formuoti sklypus, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos ir (ar) bendro naudojimo teritorijos naudojimo būdus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Integraliai formuojamas užstatymas, atsižvelgiant į gretimų gyvenamųjų teritorijų užstatymo tipologiją. Planavimo sprendiniais užtvirtinamos darnios gyvenamųjų kvartalų jungtys su atskirojo želdyno teritorija.

13) ir 15) planavimo sąlygų reikalavimais

Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

14) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas, neprieštaruoja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklypuose - 40%. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

### 3. SPRENDINIAI

**Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-22-813.**

**Esamos būklės įvertinimo dokumentai** pateikti TPDRIS sistemoje, 2023-11-28 dokumento Nr. REG304373.

#### 3.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Apie 7.6 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybės, Pilaitės seniūnijos šiaurinėje dalyje. Planuojamą teritoriją sudaro du kadastriniai žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 0101/0167:2515 ir Nr. 0101/0167:1343, bei laisvos valstybinės žemės plotas. Šiuo projektu koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniai.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, Planuojamoje teritorijoje esami sklypai pertvarkomi jiems nustatant sekančius reglamentus: Planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į Bendrojo planu nustatytą mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną, formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdo sklypai. Sklypams, formuojamiems į šiaurinę pusę Smalinės g. atžvilgiu nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo paviršiaus altitudės ir 0.4 leistinas užstatymo intensyvumas, o į pietus nuo Smalinės g. – nustatomas 2 aukštų, 10 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės formuojamo sklypo

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	6	15

paviršiaus altitudės ir 0.5 leistinas užstatymo intensyvumas. Visiems urbanizuojamiems sklypams nustatomas 40 proc. leistinas sklypo užstatymo tankis ir 25 proc. mažiausias priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype. Urbanizuojamuose sklypuose, patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją, leistinas sklypo užstatymo tankis mažinamas iki 30 proc. ir priklausomųjų želdynų normos didinamos 10 procentinių punktų.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma. Nustatoma statybos ribos ir zonos planuojamuose sklypuose. Pastatų ir statinių išdėstymas sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimais“ arba turi būti gautas kaimyninių sklypų savininkų sutikimas, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 1-o priedo „Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 6 lentelėje „Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP“ nurodytas vienbutis ir dvibutis teritorijos užstatymo tipas (kodas – vd) yra *ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais*. Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7, 31.1 punkte nurodyta, kad sodybinis užstatymas – *ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais*. Atsižvelgus į aukščiau aprašytus dokumentus, matyti, kad teritorijos užstatymo kodo tipas **vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas)** atitinka kodo tipo **su (sodybinis užstatymas)** apibrėžimą, todėl vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 294 punktu, pagrindiniame brėžinyje užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo normas.

Planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į Bendrojo planu nustatytą intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną, formuojami atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdo sklypai. Juose urbanizacija negalima. Įvertinus Planuojamoje teritorijoje esančiame laisvos valstybinės žemės plote esančius inžinerinės infrastruktūros statinius, kurie yra nenaudojami, formuojamas kitos paskirties (KT) žemės sklypas, jam nustatant atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdą. Sklype pastatų statyba nenumatoma, siūloma esamus nenaudojamus pastatus ir kitus inžinerinius įrenginius demontuoti. Vertinant Bendrojo plano sprendinius, Planuojamoje teritorijoje formuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriai planuojamoms Smalinės, Gumbinės gatvėms, bei jungiančiai gatvei tarp Karaliaučiaus ir Pušų gatvių. Vadovaujantis Galiojančiu detalioju planu analogiškas inžinerinės infrastruktūros koridorius formuojamas trūkstamai J. Bobrovskio gatvės daliai. Vertinant galiojančiame detalijame plane suplanuotą Smalinės ir Pušų gatvių jungtį, tačiau Bendrojo plano sprendiniuose neberodant tarp A, B, C kategorijų ir struktūrinių gatvių, Detaliojo plano koregavimo sprendiniais jungiamoji gatvė formuojama, tačiau kaip D kategorijos gatvė. Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš D kategorijų gatvių, arba nuo šių gatvių sklypų grupėse tam tikslui nustatomų servitutų.

Planuojamoje teritorijoje esami medžiai pažymėti ir sunumeruoti Pagrindiniame brėžinyje, aprašyti pateiktame priede „Medžių taksacijos žiniaraštis“. Bendrojo planu pažymėta žalioji struktūra Planuojamoje teritorijoje įgyvendinama atskirais žemės sklypais ar sklypuose formuojamų priklausomųjų želdynų padėtimi.

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafiniame dalyje.

Vietos atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei Planuojamoje teritorijoje įrengiama planuojamų sklypų grupei: teritorijos šiaurinėje dalyje nuo Smalinės gatvės – formuojamame sklype Nr. 35, tam tikslui šiame sklype formuojamame servitute. Atliekų surinkimo aikštelės (rūšiuojant) turi būti įrengiamos atsižvelgiant į esamų, rekonstruojamų ir projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis. Formuojamų žemės sklypų valdytojams

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	7	15

rekomenduojama naudotis planuojamomis bendromis atliekų surinkimo aikštelėmis, taip mažinant galimą netinkamo kvapo sklidimą, bei trumpinant specializuoto transporto judėjimo trukmę.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai planuojamiems žemės sklypams tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Planuojamiems sklypams taikomos žemės naudojimo sąlygos: vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos.

Tiekimo inžinerinės komunikacijos sprendžiamos centralizuotu būdu, t.y. prijungiamos prie miesto komunikacinių sistemų.

### 3.2. Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, susisiekimo, kraštovaizdžio ir socialinės infrastruktūros aspektais:

jeigu laikytis nuostatos, kad teritorijų planavimas užtikrina darnią teritorijų plėtrą ir racionalią urbanizaciją, nustato teritorijų planavimo proceso sprendinių sistemiškumą, skirtingo lygmens dokumentų suderinamumą ir tarpusavio poveikio reikalavimus, sudaro sąlygas gamtinės ir antropogeninės aplinkos darnai, urbanistinei kokybei, išsaugo kraštovaizdį, biologinę įvairovę, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, tai galima konstatuoti, kad detalizuojant bendrojo plano sprendinius detaliojo plano reglamentais nustatyta veikla turės teigiamas pasekmes siekiant išvardintų tikslų.

#### 3.2.1. Urbanistinė raida

Detaliojo plano sprendiniai numato buvusios komercinės ir mišrios paskirties teritorijos konversiją į gyvenamąją aplinką. Tokiu būdu teritorija tikslingai integruojama į aplinkinį mažaaukštės statybos gyvenamųjų kvartalų kontekstą, išplečiant jau egzistuojančią urbanistinę struktūrą. Sprendiniai pagrįsti urbanistinės struktūros rekonstravimo principais, atitinkančiais Vilniaus miesto bendrojo plano numatytas kryptis: tankinti teritoriją, gerinti susisiekimo sąlygas, formuoti darnų ir funkcionalų miesto audinį. Numatytas ekstensyvus užstatymas (vienbučiai, dvibučiai pastatai) derinamas su želdynais ir pėsčiųjų takais, taip kuriant subalansuotą urbanistinę aplinką.

Planuojamoje teritorijoje išskiriamos dvi urbanistinio konteksto zonos:

- **Pietinėje teritorijos dalyje** (tarp Smalinės, J. Bobrovskio ir Gumbinės gatvių) vyrauja vienbutis blokuotas užstatymas su vienbučių ir dvibučių pastatų grupėmis. Šioje dalyje detaliojo plano sprendiniais numatomas užstatymo tipas: sodybinis (su), kur pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Aiškus tokio pobūdžio užstatymo pavyzdys – kvartalas, apribotas Gumbinės, J. Bobrovskio, Tilžės ir Ramintos gatvėmis. Šioje teritorijos dalyje užstatymo tinklelis formuojamas taip, kad atitiktų kvartalui būdingą Pilaitės detaliojo plano struktūrą – perimetrinis (siekiant formuoti ekraninį užstatymą nuo būsimos C kategorijos gatvės) užstatymas palei Smalinės ir Bobrovskio gatves, formuojant vidinius kiemus tarp namų ir išlaikant nuoseklų urbanistinį ritmą.

- **Šiaurinė teritorijos dalis** ribojasi su mišraus užstatymo, kurį sudaro sodybinio/vienbučių ir dvibučių blokuotų gyvenamųjų pastatų teritorija, vietomis – laisvo planavimo. Šioje dalyje taip pat taikomas sodybinio (su) tipo užstatymas, tačiau formuojama mišri kvartalo užstatymo schema. Siekiant išvengti monolitinių pastatų išklotinių, užstatymo tinklelis suskaidomas, o didesnė dalis sklypų perplanuojama sodybinio (su) tipo užstatymui. Maksimalus penkių sklypų blokuotas užstatymo tipas numatytas tik prie Smalinės g. ir gatvės Nr. 1 sankryžos.

Šiuo metu abiejose teritorijos dalyse vyrauja paprastas individualaus užstatymo modelis, apibūdinamas principu „mano namai – mano tvirtovė“. Planuojamai teritorijai užstatymo principą apibrėžia užstatymo tipas: sodybinis užstatymo tipas (su) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype, pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Pietinėje dalyje didžioji teritorijos dalyje numatyta sublokuotų (suporintų) pastatų statybai. Šiaurinėje dalyje - mišri pastatų užstatymo schema. Abiejose teritorijų dalyse pastatai gali būti statomi

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	8	15

pagal laisvai pasirinktą kompoziciją. Bet kurį iš teritorijai numatytų užstatymo schemų vėliau niveliuoja pagrindinio pastato priklausinių, priestatų, tvorų, želdinių atsiradimas sklypuose.

Detalioju planu suplanuotos užstatymo schemas nesukelia neigiamų pasekmių nei gamtiniam nei urbanistiniam kontekstui, bet tiksliai apibrėžia, kokie užstatymo principai taikomi konkrečioms teritorijos dalims. Jie užtikrina, kad urbanistinė plėtra vyktų darniai, atsižvelgiant į esamos aplinkos charakterį ir Vilniaus miesto bendrojo plano nuostatas.

### 3.2.2. Infrastruktūra

Detaliojo plano sprendiniai numato inžinerinės infrastruktūros koridorių formavimą, įgyvendinant šilumos, vandens tiekimo, nuotekų, elektros, dujų bei elektroninių ryšių tinklų plėtrą. Sprendiniai atitinka galiojančių specialiųjų planų bei prisijungimo sąlygų reikalavimus. Numatomas decentralizuotas šilumos tiekimas, paviršinių nuotekų tvarkymui taikomos šiuolaikinės taršos mažinimo ir lietaus vandens infiltravimo priemonės. Planuojami sprendiniai nesukels perteklinės apkrovos esamiems tinklams ir yra suderinti su jų plėtos kryptimis.

### 3.2.3. Susisiekimas

Sprendiniais užtikrinamas funkcinis ryšys su aplinkinėmis teritorijomis, formuojamas kvartalo gatvių tinklas pagal D kategorijos reikalavimus. Pagrindinės jungtys – Smalinės ir Karaliaučiaus gatvės – paliekamos pagal galiojantį detalų planą ir Bendrąjį planą. Įrengiamas pėsčiųjų ir dviračių takų tinklas, viešojo transporto sustojimo vietos, užtikrinamas gyvybingas ir saugus judumas. Akligatviuose suplanuotos apsisukimo aikštelės. Judumo poreikiai patenkinami pagal darnaus judumo principus.

### 3.2.4. Kraštovaizdis

Teritorijoje identifikuotos gamtinio karkaso teritorijos (vidinio stabilizavimo arealai, sausaslėniai, geomorfologiniai elementai). Sprendiniais laikomasi Bendrojo plano nustatytų apsaugos ir tvarkymo reikalavimų – ribojamas užstatymo tankis, didinamos priklausomųjų želdynų normos. Suformuoti atskirųjų želdynų sklypai (pvz. Nr. 42, 43, 46, 68) gali būti pritaikyti kaip viešosios erdvės. Siūlomi sprendiniai prisideda prie ekologinės struktūros išsaugojimo ir kraštovaizdžio integracijos.

### 3.2.5. Socialinė infrastruktūra

Teritorijoje yra planuojami 59 sklypai, kuriuose numatomas vienbučių ir dvibučių arba vienbutis blokuotas užstatymas, todėl galima prognozuoti tam tikrą gyventojų prieaugį. Nors planuojamoje teritorijoje socialinės infrastruktūros objektų (pvz. ugdymo įstaigų) neplanuojama, artimiausi darželiai ir mokyklos yra nutolę nuo teritorijos 350–1100 m atstumu, kas atitinka miesto planavimo standartus. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, Pilaitės šiaurės rytinėje dalyje numatytos naujos ikimokyklinio ir mokyklinio ugdymo įstaigos, todėl teritorijos integravimas į šį vystymo kontekstą yra pagrįstas. Viešųjų erdvių formavimas per atskirųjų želdynų sklypus (pvz. Nr. 42, 43, 68) padeda kompensuoti šiuo etapu nenumatytą socialinių paslaugų infrastruktūrą.

## 3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis – išlaikomos esamos ir planuojamos naujos transportinės jungtys.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išskyrus servitutinius įvažiavimus/išvažiavimus, išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliais. Bendrieji reikalavimai".

Planuojamoje teritorijoje formuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriai skirti anksčiau suplanuoto gatvių tinklo plėtojimui. Įgyvendinus ne tik šio detaliojo plano apimtyje esančias, bet ir už Planuojamos teritorijos suplanuotas gatves, bus suformuotas pilnavertis Šiaurinės Pilaitės gatvių, dviračių ir pėsčiųjų takų tinklas, turintis alternatyvias susisiekimo jungtis su Vilniaus miesto centru bei kitomis aplinkinėmis gyvenvietėmis. Vadovaujantis Bendruoju planu, C kategorijos Smalinės gatvė planuojama, joje numatomi pėsčiųjų ir dviračių takai, viešojo maršrutinio transporto eismas. Galiojančiu detalioju planu suplanuotos Smalinės gatvės raudonosios linijos nekeičiamos. Planuojamos teritorijos pietinėje

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	9	15

dalyje prie Smalinės g. numatomos viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos. D kategorijos Gumbinės gatvė planuojama kaip viena iš Šiaurinės Pilaitės dalies kvartalų jungiamųjų gatvių. Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotos Gumbinės gatvės raudonosios linijos nekeičiamos. Įvertinus Galiojančiu detaliuoju planu nustatytą J. Bobrovskio gatvės raudonųjų linijų plotį 10 metrų, bei nesant galimybės platinti dėl šiauriau Planuojamos teritorijos abipus gatvės susiformavusio užstatymo, gatvė priskiriama Ds kategorijai, siūloma pastarojoje gatvėje numatyti vienpusį eismą, taip paliekant daugiau vietos pėsčiųjų susisiekimui. Įvertinus netoli esančią D kategorijos Ramintos gatvę bei jungtį su ja, toks eismo organizavimas neturėtų sukelti nepatogumų vietiniams gyventojams, kaip tik padidintų saugumą. Nors Bendrajame plane buvo sumažinta planuojamos gatvės Nr. 1 svarba, detaliojo plano koregavimu ji paliekama kaip D kategorijos planuojamos teritorijos šiaurinio kvartalo vidinė gatvė.

**Gatvė Nr. 1** – planuojamoje teritorijoje formuojamas 12,0 m pločio susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius (sklypas Nr. 70) - D kategorijos vidinė kvartalo gatvė Nr. 1 su pėsčiųjų šaligatviais abipus važiuojamosios dalies, skirta privažiavimams prie pavienių sklypų, atskirų statinių ir kitų objektų.

Gatvės Nr. 1 įvažiavimo-išvažiavimo jungtis su Pušų g. įrengiama greta esamų sklypų, kurių kadastro Nr. 4110/0800:1358 ir Nr. 4110/0800:1339.

Kito projekto rengimo metu suplanavus ar suprojektavus Pušų g. tęsinį link Smalinės g., detaliojo plano sprendiniuose pažymėtos gatvės Nr. 2 trasa, gatvės Nr. 1 jungtis su Pušų g. gali būti pertvarkyta į sankryžą tam tikslui parengus motorizuoto transporto eismo ir tokios sankryžos poreikio analizę.

Iki pavienių sklypų ir jų grupių planuojamas 5,5 m pločio privažiavimas – sklypas Nr. 71 su servitutais, skirtais inžinerinių tinklų tiesimui. Akligatvyje numatoma 12x12 m apsisukimo aikštelė.

Planuojami kelio servitutai/servitutai:

- Nr. 33S; 49S2; 57S; 46S (tarnaujantis, 202) – suteikia teisę naudotis pėsčiųjų taku;
- Nr. 18S; 20S; 22S; 25S; 13S; 14S (tarnaujantys, 203, 222) – suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas;
- Nr. 32S; 34S; 35S; 45S; 47S; 48S; 49S1; 50S; 51S; 52S; 53S; 54S; 55S; 56S; 70S; 72S; 73S (tarnaujantys, 215, 222) – suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas;
- Nr. 17S; 19S; 31S; 30S; 44S (tarnaujantis, 203) – suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis;
- Nr. 23S; 24S; 27S; 28S; 29S; 7S; 8S; 33S; 42S; 43S (tarnaujantis, 222) – suteikia tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

Servitutai 70S, 72S, 73S aktualūs iki sklypų Nr. 70; 72; 73 perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei.

Automobilių parkavimas – antžeminis, matant automobilių stovėjimo vietas/ aikšteles sklypų ribose. Įvažiavimų/ išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p.

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, Kvartale bei greta jo dviračių takų tinklo plėtros iki 2020 m. nenumatoma. Šalia visų gatvių planuojami pėsčiųjų takai, šalia planuojamų Smalinės ir planuojamos gatvės Nr. 2 – dviračių takai. Likusiose gatvėse ar privažiavimuose dviratininkų eismas organizuojamas bendru srautu.

Žemės sklypus ir (ar) jų dalis, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

### 3.4. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	10	15

projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvarų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Lauko gaisrų gesinimo poreikiui planuojami antžeminiai gaisriniai hidrantai ant planuojamo žiedinio vandentiekio tinklo numatant ne daugiau kaip 1 hidrantą ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 1-oji komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2, kuri yra apie 5.2 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

### 3.5. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Kvartalo yra nutiesti centralizuoti žemos ir aukštos įtampos elektros kabeliai, dujotiekio ir viešųjų elektroninių ryšių tinklai. Kvartalą kerta 10kV elektros įtampos oro linija. Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į konkurencinę aprūpinimo šiluma zoną Nr. 320. Įvertinus nuo Kvartalo nutolusius centralizuoto šilumos tiekimo tinklus, šiuo planavimo etapu Kvartale numatomas individualus šilumos tiekimo pastatams būdas: kūrenant gamtines dujas, naudojant elektros energiją vartojančius ar alternatyvius šilumos gamybos įrenginius. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

#### 3.5.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų J. Bretkūno g. (šulinio Nr. 151) juos sužiedinant su esamais d315 mm vandentiekio tinklais Smalinės g. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 3.5.2. Buitinės nuotekos

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į esamą d600 mm nuotekų kolektorių Smalinės g. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 3.5.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į Smalinės g. esamą d800 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### 3.5.4. Elektros energijos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje formuojamų sklypų pajungimas numatomas nuo Smalinės g. esančios MT-2368 planuojant 0.4 kV elektros skirstomuosius tinklus. Techninio projekto rengimo metu nustačius būtinybę esamos transformatorinės MT-2368 pakeitimui į didesnio gabarito transformatorinę tikslinga tam tikslui suformuoti žemės sklypą bei nustatyti reikalingus servitutus. Planuojamą teritoriją kertanti 10 kV įtampos elektros oro linija tarp atramų Nr. 300/60 ir Nr. 300/63 kabeliuojama, kabelį klojant tam tikslui planuojamuose servitutuose. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	11	15

### 3.5.5. Dujų tekimas

Planuojamos teritorijos formuojamų sklypų pajungimas numatomas nuo prie Smalinės ir Karaliaučiaus gatvių sankirtos esančio vidutinio slėgio dujotiekio. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus dujų poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 3.5.6. Gatvių apšvietimas

Planuojamoje teritorijoje esančioje Smalinės g., kituose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose planuojami gatvių apšvietimo tinklai, kurie numatomi pajungti nuo Smalinės g. esančios MT-2368. Rengiant Planuojamoje teritorijoje esančių suplanuotų gatvių, jų atkarpų techninį turi būti patikslintos gatvių apšvietimo tinklų paklojimo vietos, tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 3.5.7. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo J. Bobrovskio g. esančių elektroninių ryšių tinklų. Tikslus kiekvieno planuojamo sklypo ar jų grupės pajungimo būdas, tinklų paklojimo vieta nustatomi techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektroninių ryšių tinklų poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

## 4. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-17 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246070 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Detaliojo plano sprendinių Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtos gamtinio karkaso teritorijos. Bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos pietvakarinėje ir centrinėje dalyse nustatyta gamtinio karkaso teritorija - vietinės svarbos vidinio stabilizavimo arealas. Dalyje šios teritorijos identifikuoti gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Planuojamos teritorijos natūralus reljefas pažeistas, teritoriją pritaikant siurblinės statiniais įrengti buvo suformuota dirbtinė kalvelė. Šioje teritorijoje statiniai, kaip ir kalvelė, buvo pastatyti dar sovietmečiu, dabar nėra naudojami, Nekilnojamojo turto registre nėra registruoti. Kadangi ši kalvelė nėra natūraliai ar pusiau natūraliai susiformavus, jai nėra taikomi Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte išdėstyti reikalavimai, ir kalvelės šlaitų nuolydžiai nebuvo analizuoti. Esami šlaitai, jų grafinė analizė pateikta rengiamo detaliojo plano koregavimo Teritorijos šlaitų analizės, pjūvių schemoje.

Atsižvelgiant į Bendrojo plano šlaitų apsaugos reikalavimus ir įvertinus esamą šlaitų nuolydį esamos būklės analizėje buvo atlikta Planuojamos teritorijos reljefo ir jame esamų šlaitų analizė pasitelkiant stambesnio mastelio topo grafinį planą (mastelis 1:500). Analizuojamose vietose nustatytas reikšmingesni šlaitai, vietomis viršijantys 10° ir didesnį nuolydį, tačiau pats šlaito dydis nėra didesnis nei 6 metrai, vientiso šlaito masyvas nėra didesnis nei 1 ha, dėl ko detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nėra prievolės taikyti Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte išdėstytų reikalavimų.

Planuojamos teritorijos dalyje Bendroju planu identifikuoti geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – sausaslėniai, kuriems taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas:

- neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai (sklypai Nr. 68, 43, 42);

- esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos;

- analizuojamoje sausaslėnių teritorijoje upelio nėra – planuojamai teritorijai negalioja užstatymo apribojimas, taikomas prie upelio kranto linijos (sklypai Nr. 6, 7, 8, 9, 11, 65, 66, 67).

Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „*Gamtinio karkaso nuostatų*“ 11 p. reikalavimais, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Įgyvendinant Nuostatų 11 p.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	12	15

reikalavimus, Detaliojo plano sprendiniais planuojamiems sklypams nustatomas užstatymo tankis - ≤ 30 proc. sklypo ploto.

Priklausomųjų želdynų norma planuojamuose sklypuose nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo redakcija (toliau – Aprašas). Priklausomųjų želdynų norma sklypuose nustatoma pagal sklypo naudojimo būdą: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms – ≥ 25% nuo sklypo ploto. Planuojamuose susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypuose priklausomųjų želdynų norma nenustatoma, susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Siekiant stiprinti ekologinį gamtinio karkaso potencialą, vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (tame tarpe – požeminis).

Planuojamos teritorijos ribose auga sodinti ar/ ir savaiminiai krūmynai. Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose, neskaitant gyvenamuosiuose sklypuose tikslingai pasodintų augančių medžių, inventorizuojamų medžių nėra.

#### 4.1. Atskirieji želdynai

*Viešieji želdynai ir želdiniai – savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijose esantys želdynai ir želdiniai, skirti visuomenės poreikiams tenkinti, arba valstybinėje žemėje esantys atskirieji ir priklausomieji želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp valstybinės žemės valdytojo ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis, taip pat privačioje žemėje esantys želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp privačių želdynų ir želdinių savininkų ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis; Lietuvos universitetų botanikos sodai ir juose augantys želdiniai nepriskiriami viešiesiems želdynams ir želdiniams.*

*Atskirasis želdynas – parkas, miesto ar miestelio sodas, skveras ar kitoks želdynas, esantis žemės sklype, kuris pagal jo naudojimo būdą priskiriamas prie atskirųjų želdynų teritorijų.*

Atskirasis želdynas formuojamas vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, taip pat vadovaujantis šiais ir kitais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu
2. LR Želdynų įstatymą palydinčiais teisės aktais:

- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (galiojanti redakcija nuo 2023-05-12);

- Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis, patvirtintos LR aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymu Nr. D1-5 „Dėl želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“;

- Želdinių būklės ekspertizės tvarkos aprašu, patvirtintas LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-673 „Dėl želdinių būklės ekspertizės tvarkos aprašo patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021-11-01) ;

- Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021-12-24).

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	13	15

3. Vilniaus miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės.

Detaliojo plano sprendinių apimtyje planuojami atskirieji želdynai. Želdynams detaliojo plano sprendiniais formuojami sklypai Nr. 42; 44; 46; 68.

Planuojamų atskirųjų želdynų duomenys

Eil. Nr.	Tipas	Detalioju planu suformuoto sklypo Nr.	Planuojamas sklypo plotas, ha	Informacija apie ribas	Priežiūros organizavimo būdas
1.	Atskirasis želdynas	42	1,0991	Ribas nustatomos šiuo detalioju planu	Formuojamas privatus sklypas
2.	Atskirasis želdynas	44	0,1658	Ribas nustatomos šiuo detalioju planu	LVŽF sklypas
3.	Atskirasis želdynas	46	0,2882	Ribas nustatomos šiuo detalioju planu	Formuojamas privatus sklypas
4.	Atskirasis želdynas	68	0,3701	Ribas nustatomos šiuo detalioju planu	Formuojamas privatus sklypas

Naujai planuojamam viešajam atskirajam želdynui įrengti privaloma parengti želdyno projektą. Viešųjų atskirųjų želdynų statiniams ir įrenginiams rengiami statinių projektai, kai tokių projektų rengimą numato Statybos įstatymas.

Vilniaus mieste atskirųjų želdynų įrengimą, priežiūrą ir tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas bei Vilniaus miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės.

Viešieji atskirieji želdynai tvarkomi ir prižiūrimi pagal želdynų projektus, išskyrus šiuos želdinių priežiūros ir tvarkymo darbus: kasmetinį medžių ir krūmų genėjimą, nudžiūvusių, pavojų gyventojams, jų turtui, statiniams ar eismo saugumui keliančių, invazinių medžių ir krūmų kirtimą, medžių ir krūmų atžalų pašalinimą, tręšimą, želdynų statinių ir įrenginių tvarkymą ir kitus želdynų ir želdinių priežiūros darbus, skirtus gerai fizinei ir estetinei želdyno būklei palaikyti.

Viešųjų želdynų ir želdinių priežiūros ir tvarkymo metu turi būti išsaugoti augantys sveiki, gyvybingi, estetiniu ir ekologiniu požiūriu vertingi, perspektyvūs augalai – dar nepasiekę gamtinės brandos ar ją pasiekę, tačiau nekeliantys nei fizinio, nei ligų ar kenkėjų židinių susidarymo pavojaus aplinkai. Draudžiama kirsti, kitaip iš augimo vietos pašalinti ar intensyviai genėti saugotinus medžius nuo kovo 15 dienos iki rugpjūčio 1 dienos, išskyrus atvejus, kai jie kelia pavojų gyventojams, jų turtui, statiniams, eismo ar skrydžių saugumui, taip pat kai tai būtina remontuojant, rekonstruojant ar tiesiant naują valstybinės reikšmės kelią, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus.

Viešųjų želdynų projektavimas yra viešas. Viešųjų atskirųjų želdynų projektavimo viešumą užtikrina želdyno projekto užsakovas. Viešųjų priklausomųjų želdynų projektavimo viešinimas įgyvendinamas rengiant teritorijų planavimo dokumentus arba statinių statybos projektus Teritorijų planavimo įstatymo ir Statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos įstatymo ir Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nuostatomis, planavimo iniciatorius svarstyty perduoti detalajame plane suprojektuotus atskirųjų želdynų naudojimo būdo žemės sklypus savivaldybės nuosavybėn kaip paramą turtu, sudarant teisės aktų reikalavimus atitinkančią paramos sutartį ir pasinaudoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020-12-23 sprendimo Nr. 1-815 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos mokėjimo ir atleidimo nuo jos, kriterijų, pagal kuriuos nustatoma, kada savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoka nemokama arba mokama dalimis, tvarkos aprašo tvirtinimo“, 18 punkte nustatytais išimtimis dėl infrastruktūros plėtros įmokos sumažinimo arba atleidimo nuo jos mokėjimo.

## 5. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-18 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246239, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimais planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Teritorijoje planuojama netarši gyvenamoji aplinka su želdynų teritorija.

– punkto Nr. 2 reikalavimais planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų miesto sistemų; paviršinės nuotekos bus tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Inžinerinių tinklų statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

– punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojamiems gyvenamosios paskirties pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos atitinkamai pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 18 ir 19 punktų reikalavimus ir pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir parametrus, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Statybos zonos sklypuose planuojamos vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“. Dalyje planuojamų sklypų galimas vienbutis blokuotas užstatymas, numatant galimybę pastatus blokuoti ant sklypo ribos.

– punkto Nr. 4 reikalavimais planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje nėra radiotechninių objektų.

– punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojamas automobilių parkavimo būdas – antžeminis, numatant automobilių stovėjimo vietas/ aikšteles planuojamų sklypų ribose. Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų bus išlaikyti reglamentuoti atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

– punkto Nr. 6 reikalavimai. Detaliuoju planu planuojami 60 nauji vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypai. Artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos yra prie J. Bretkūno g., už apie 500 m nuo Planuojamos teritorijos, bei prie Parko g., už apie 350 m nuo Planuojamos teritorijos. Artimiausia mokyklinio ugdymo įstaiga yra prie Vydūno g., už apie 1100 m nuo Planuojamos teritorijos. Pagal planavimo darbų programą detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, Planuojamoje teritorijoje ikimokyklinių ir mokyklinių ugdymo įstaigų neplanuojama. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, Pilaitės seniūnijos šiaurės rytinėje dalyje planuojamos 3 ikimokyklinio ugdymo ir 1 mokyklinio ugdymo įstaigos, viena kurių numatyta netoli nuo Planuojamos teritorijos, greta Tilžės gatvės (Bendruoju planu suplanuota specializuotų kompleksų funkcinė zona Nr. ZUJ-9-2 su joje numatyta vaikų darželio statyba).

Projekto vadovė J. Pauplienė

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	15	15