

PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:2514) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0167:2514) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu.

Detaliojo plano koregavimo pagrindas: 2025-02-10 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo koreguoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0167:2514) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-307/25.

2025-02-11 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-15/25.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Padalyti žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0167:2514), laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti sklypą Ventės gatvei, nustatyti naujai suformuotiems žemės sklypams naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

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

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30965528, 2025-02-28;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30785037, 2025-02-25;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30652825, 2025-02-21;
4. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30688501, 2025-02-24;
5. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30849740, 2025-02-26;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31138785, 2025-03-04;
7. Nacionalinės Žemės tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31208041, 2025-03-06;
8. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 30792958, 2025-02-25;
9. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30959787, 2025-02-28;
10. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30714154, 2025-02-25 (Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-16/25(2.15.1.21E-TPS), 2025-02-21).

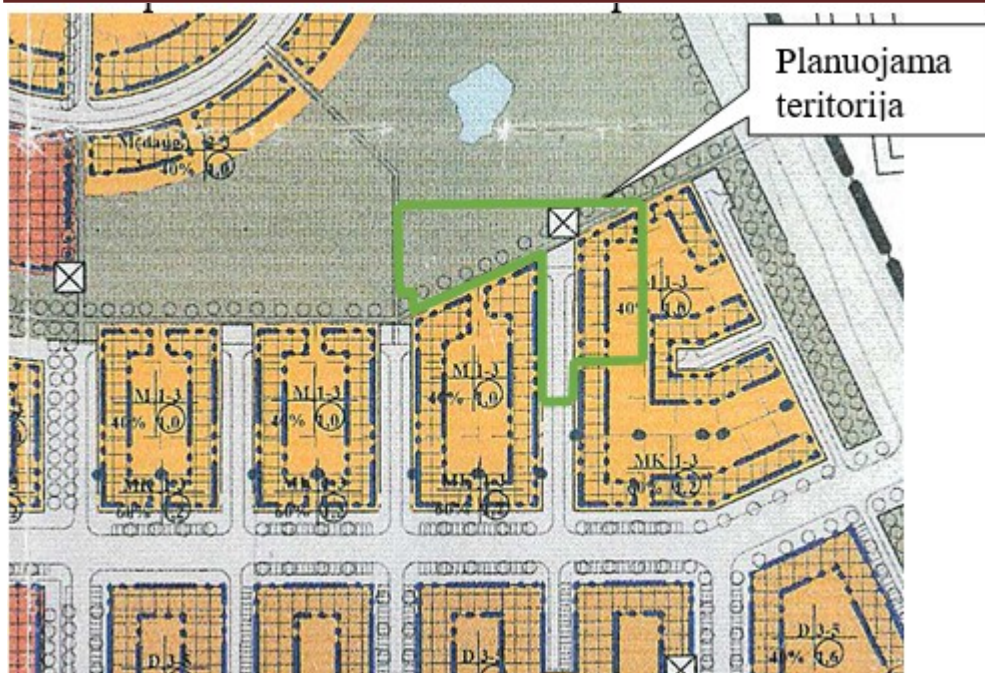
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

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

Koncepcija: nerengiama.

Planuojamos teritorijos sąsaja su kitais teritorijų planavimo dokumentais:

- 2000-03-01 Vilniaus miesto tarybos sprendimu „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 528 patvirtintas detalusis planas:



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio

Planuojama teritorija sudaro vienas žemės sklypas ir Ventės gatvės atkarpa pagal planuojamos teritorijos ribą:

Nr.	Adresas, plotas, paskirtis/ naudojimo būdas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos/ servitutai/ Žymos	užstatymas
1	Vilnius (kad. Nr. 0101/0167:2514), unikalus Nr. 4400-2074-6956; 3800 kv.m.; Žemės ūkio/ kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Apribojimas pagal Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą nekeisti pagrindinės žemės naudojimo paskirties 5 metus (įrašas galioja nuo 2010-10-26)	-
2	Valstybinė nesuformuota žemė – Ventės gatvės atkarpos dalis. 1060 kv.m.	-	-

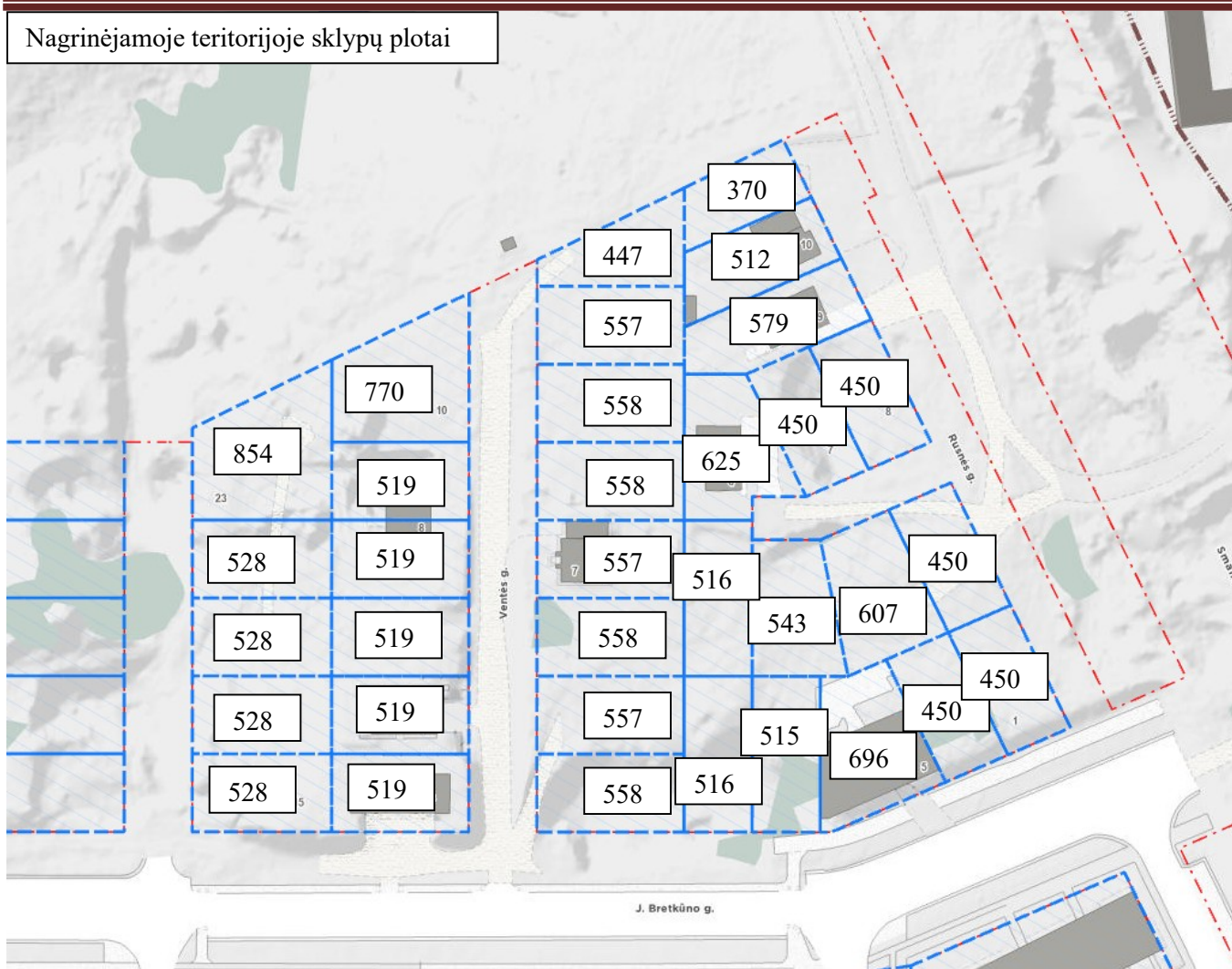
Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų statinių. Vadovaujantis topografinė nuotrauka planuojamoje teritorijoje yra tik inžineriniai tinklai.

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.

Nagrinėjamą apie 2,0 ha teritoriją pietinėje pusėje riboja J. Bretkūno gatvė, rytinėje pusėje – Rusnės gatvė, vakarinėje pusėje – privažiavimo kelias (akligatvis), o šiaurinėje pusėje – Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatyta intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona Nr. ZUJ-9-4.

Nagrinėjama teritorija yra susiformavusio gyvenamojo kvartalo dalyje, kurioje vyrauja mažaukštis gyvenamasis užstatymas ir susiformavęs vietinės reikšmės gatvių tinklas. Teritorijos urbanistinę aplinką formuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypai bei šiaurinėje dalyje esanti želdynų teritorija, atliekanti rekreacinę ir ekologinę funkciją. Nagrinėjama teritorija turi tiesioginius funkcinius ir kompozicinius ryšius su aplinkiniu užstatymu, todėl jos vystymas turi būti orientuotas į esamos urbanistinės struktūros tęstinumą, užstatymo mastelio ir teritorijos charakterio išsaugojimą.

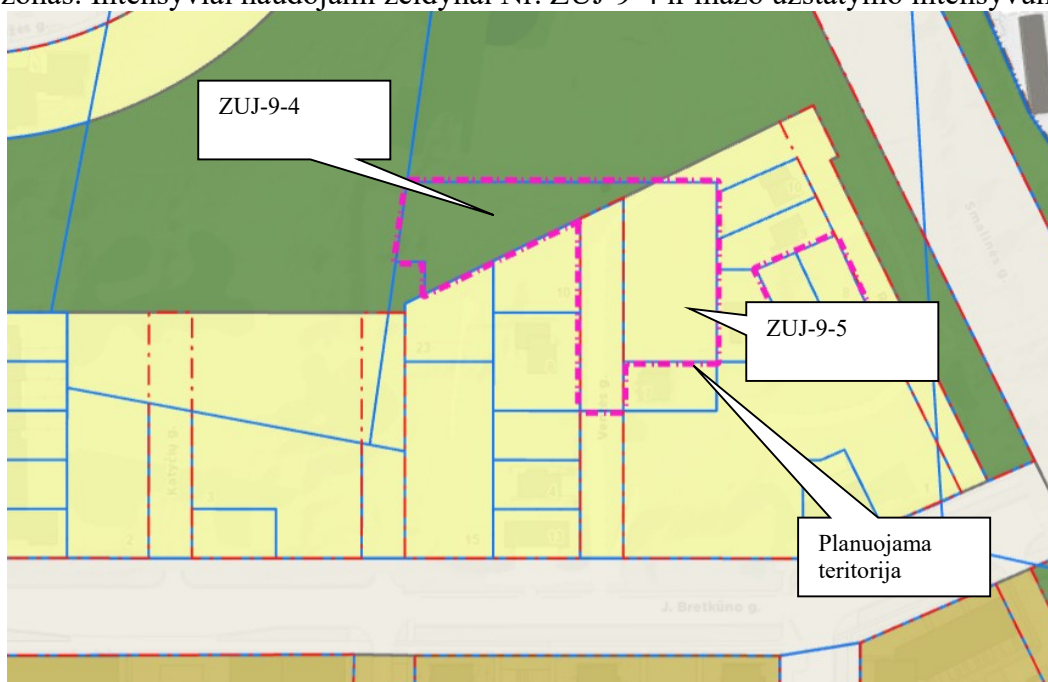
Nagrinėjamoje teritorijoje sklypų plotai



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į dvi funkcines zonas: Intensyviai naudojami želdynai Nr. ZUJ-9-4 ir mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. ZUJ-9-5.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Mažo užstatymo intensyvumo zonos Nr. ZUJ-9-5 nustatyti reglamentai:

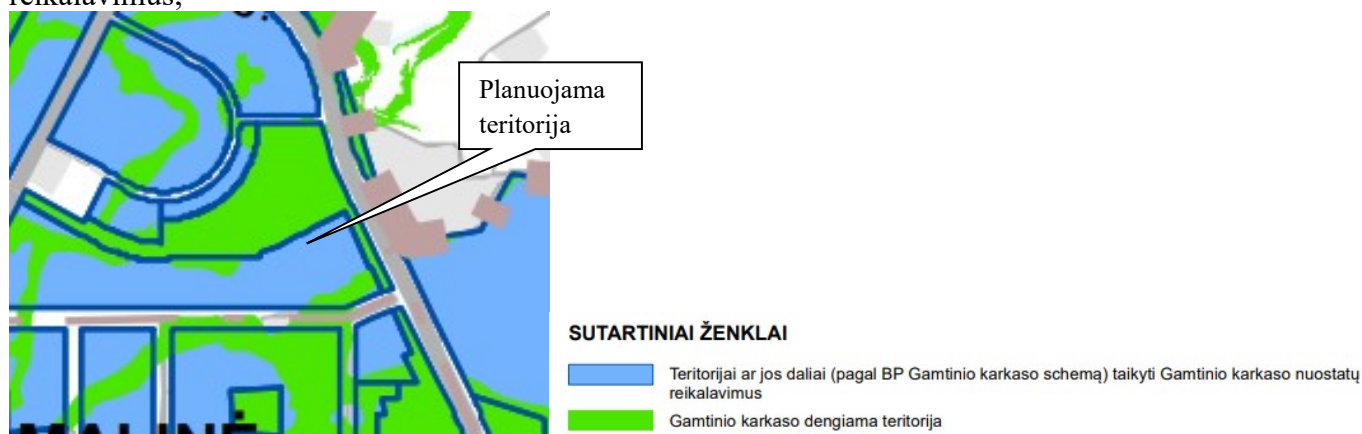
Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - **G1;K;V;R;B;I2;E**. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12m. Užstatymo tipas – vienbutis dvibutis. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500m². Įgyvendinimo prioritetas - Prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11.

Intensyviai naudojamų želdynų zonos Nr. ZUJ-9-4 nustatyti reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - BZ;AI;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - **B;E;V;R;I2**. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -. Užstatymo tipas -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis -. Minimalus sklypo dydis naujai statybai -. Maksimalus būstų skaičius sklype -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype -. Įgyvendinimo prioritetas - Prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas -. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas -.

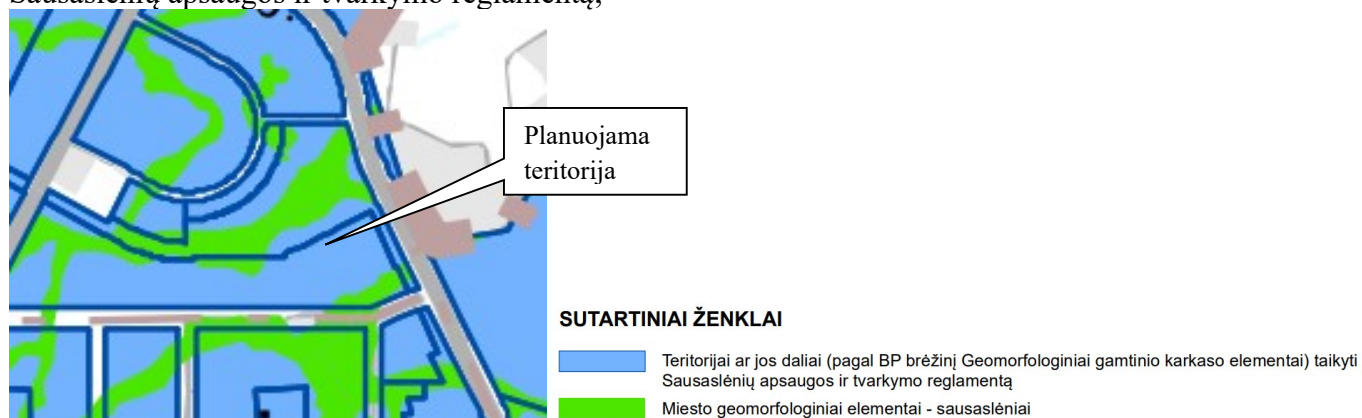
Nustatyti tekstiniai reglamentai:

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 33 tekstinio reglamento

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Formuojamas valstybinis žemės sklypas Nr. 1, teritorija patenkanti į Ventės gatvės raudonąsias linijas:

Teritorijos naudojimo tipas –;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamo žemės sklypo plotas - 1060 m².

Pertvarkomas planavimo iniciatoriui priklausantis žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:2514:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas –;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

formuojamo žemės sklypo plotas – 500 m².

sklypo užstatymo tankis – 37%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (8,5 m).

priklausomųjų želdynų norma – 25%.

užstatymo tipas – sodybinis.

statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:

Teritorijos naudojimo tipas –;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

formuojamo žemės sklypo plotas – 500 m².

sklypo užstatymo tankis – 37%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (8,5 m).

priklausomųjų želdynų norma – 25%.

užstatymo tipas – sodybinis.

statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:

Teritorijos naudojimo tipas –;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

formuojamo žemės sklypo plotas – 500 m².

sklypo užstatymo tankis – 37%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (8,5 m).

priklausomųjų želdynų norma – 25%.

užstatymo tipas – sodybinis.

statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:

Teritorijos naudojimo tipas –;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 formuojamo žemės sklypo plotas – 499 m².
 sklypo užstatymo tankis – 37%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (8,5 m).
 priklausomųjų želdynų norma – 25%.
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 6:

Teritorijos naudojimo tipas –;
 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;
 žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos E;
 formuojamo žemės sklypo plotas – 1801 m².

Užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams nustatomas 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“. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“. Rengiamu detaliuoju planu nustatomas 2 aukštų skaičius.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamam sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
 Planuojamam sklypui Nr. 2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
 Planuojamam sklypui Nr. 3 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
 Planuojamam sklypui Nr. 4 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
 Planuojamam sklypui Nr. 5 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
 Planuojamam sklypui Nr. 6 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Statybos projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.

Formuojami žemės sklypų servitutai:

Sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4, 5 servitutai nėra planuojami.

Sklype Nr. 6:

6s - rekreacinių objektų naudojimo servitutas ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas, kuris suprantamas kaip:

211 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas) 6s-1801 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 6s- 1801m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. *Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.*

2. *Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.*

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Detaliojo plano sprendiniais nustatomos statinių statybos zonos ir statybos ribos:

- Sklype Nr. 2 statybos zona nustatoma 3 m atstumu nuo vakarinės, šiaurinės ir pietinės sklypo ribų, 10 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos.
- Sklype Nr. 3 statybos zona nustatoma 3 m atstumu nuo vakarinės, šiaurinės ir pietinės sklypo ribų, 10 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos.
- Sklype Nr. 4 statybos zona nustatoma 3 m atstumu nuo vakarinės, šiaurinės ir pietinės sklypo ribų, 10 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos.
- Sklype Nr. 5 statybos zona nustatoma 3 m atstumu nuo vakarinės, šiaurinės ir pietinės sklypo ribų, 10 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos.

Statybos zonos nustatytos įvertinus planuojamų sklypų konfigūraciją, gretimų teritorijų užstatymo ypatumus, esamą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą bei siekiant sudaryti sąlygas racionaliam sklypų užstatymui. Nustatytos statybos zonos užtikrina galimybę formuoti funkcionalius vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų sklypus, išlaikant pakankamus atstumus iki gretimų žemės sklypų ir inžinerinių tinklų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ nuostatomis, reglamentuojančiomis statinių išdėstymą prie sklypo ribų. Vadovaujantis minėto reglamento reikalavimais, statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurios konstrukcijos aukštis, skaičiuojamas nuo žemės paviršiaus altitudės ties sklypo riba, 3 m atstumu nuo sklypo ribos negali viršyti 8,5 m. Didesnio aukščio statiniams turi būti taikomas proporcingai didesnis atstumas nuo sklypo ribos – kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Statybos linija detalioju planu nenustatoma. Įvertinus gretimų sklypų užstatymo išdėstymą ir susiformavusią urbanistinę struktūrą, nustatyta, kad esami pastatai yra išdėstyti nevienodais atstumais nuo Ventės gatvės, todėl vientisa statybos linija nėra susiformavusi. Užstatymas kvartale formuotas skirtingais laikotarpiais, atsižvelgiant į individualius sklypų sprendinius, todėl nėra urbanistinio pagrindo nustatyti privalomą statybos liniją.

Atsižvelgiant į tai, statybos linijos nustatymas nėra tikslingas. Rengiant statinių projektus turi būti siekiama darniai integruoti planuojamą užstatymą į esamą urbanistinį kontekstą. Pastatų išdėstymo sklypuose sprendiniai, architektūrinė išraiška ir užstatymo rodikliai turi atitikti teritorijoje susiklosčiusią ir detalioju planu formuojamą užstatymo tipologiją bei jai būdingus parametrus – užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, pastatų aukštingumą ir erdvinę struktūrą.

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona E), kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) negali viršyti 281 m. Detalioju planu nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai užtikrina šio reikalavimo laikymąsi. Didžiausia galima planuojamo užstatymo absoliuti altitudė (172,40 m) yra mažesnė už nustatytą ribinę 281 m altitudę, todėl detaliojo plano sprendiniai atitinka VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus.

Planuojamiems žemės sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – aerodromų apsaugos zonos (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus I skirsnis).

Priešgaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai sudaro sąlygas užtikrinti priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų patekimą prie planuojamuose sklypuose numatomų statinių iš Ventės gatvės.

Rengiant statybos projektus, statinių atsparumo ugniai laipsnis, gaisrinių skyrių formavimas, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir kiti gaisrinės saugos sprendiniai turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančių gaisrinės saugos ir statybos techninių reglamentų reikalavimais.

Statybos projektų rengimo metu priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, ir apskaičiuojami pagal šio dokumento 6 lentelėje nustatytus reikalavimus:

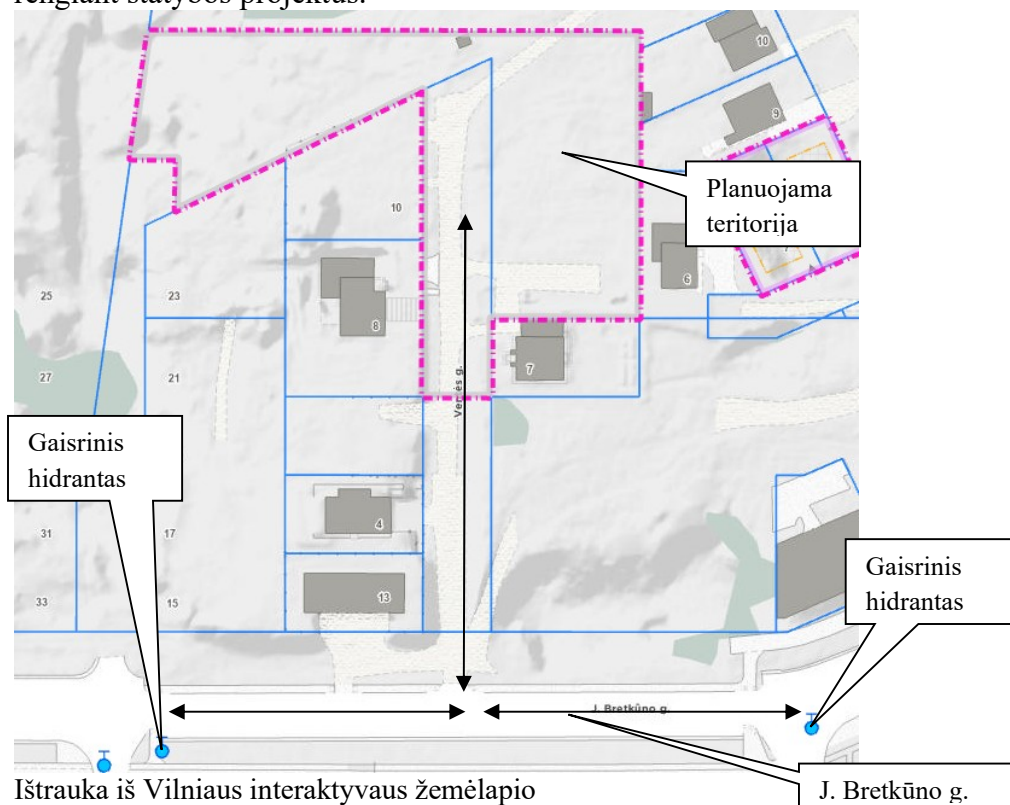
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Tarp planuojamų sklypų Nr. 2–5 statybos zonos projektuojamos išlaikant ne mažesnę nei 6 m atstumą, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje esančiame gretimame žemės sklype statinys yra pastatytas ant sklypo ribos, o planuojamame sklype Nr. 2 statybos zona projektuojama 3 m atstumu nuo esamo užstatymo. Rytinėje pusėje esantis artimiausias gretimų sklypų užstatymas nuo planuojamuose sklypuose nustatytų statybos zonų yra nutolęs daugiau kaip 12,71 m. Šiaurės vakarinėje pusėje esanti transformatorinė nuo sklype Nr. 5 nustatytos statybos zonos yra nutolusi daugiau kaip 9 m. Vakarinėje pusėje planuojami sklypai ribojasi su Ventės gatve.

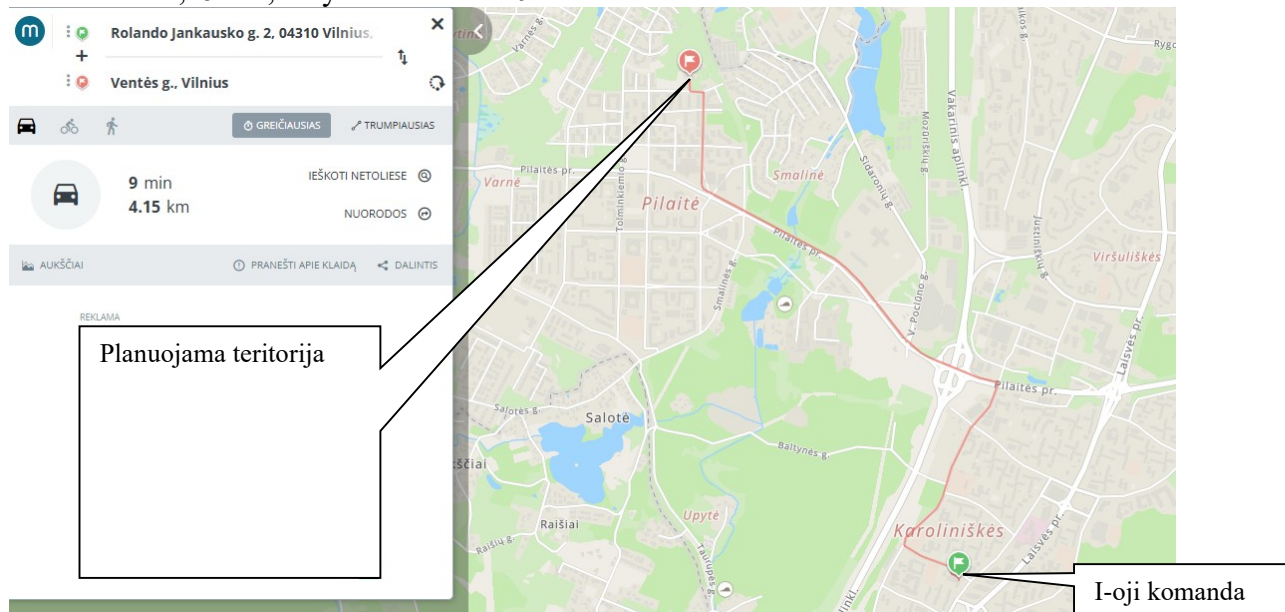
Rengiant statybos projektus, turi būti užtikrintas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose nustatytų mažiausių priešgaisrinių atstumų tarp statinių išlaikymas arba taikomi kiti teisės aktuose numatyti kompensaciniai sprendiniai. Tais atvejais, kai projektuojami blokuoti statiniai ar numatomas gaisrinių skyrių sujungimas su gretimuose sklypuose esančiais statiniais, statybos projekto rengimo metu turi būti gauti gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai teisės aktų nustatyta tvarka.

Išorinis gaisrų gesinimas planuojamoje teritorijoje numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų, įrengtų J. Bretkūno gatvėje. Artimiausi du gaisriniai hidrantai nuo planuojamos teritorijos nutolę apie 70 m. Konkretūs išorinio gaisrų gesinimo sprendiniai ir jų atitiktis teisės aktų reikalavimams turi būti tikslinami rengiant statybos projektus.



Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje.

Atstumas – 4,15 km, atvykimo laikas – 9 min.



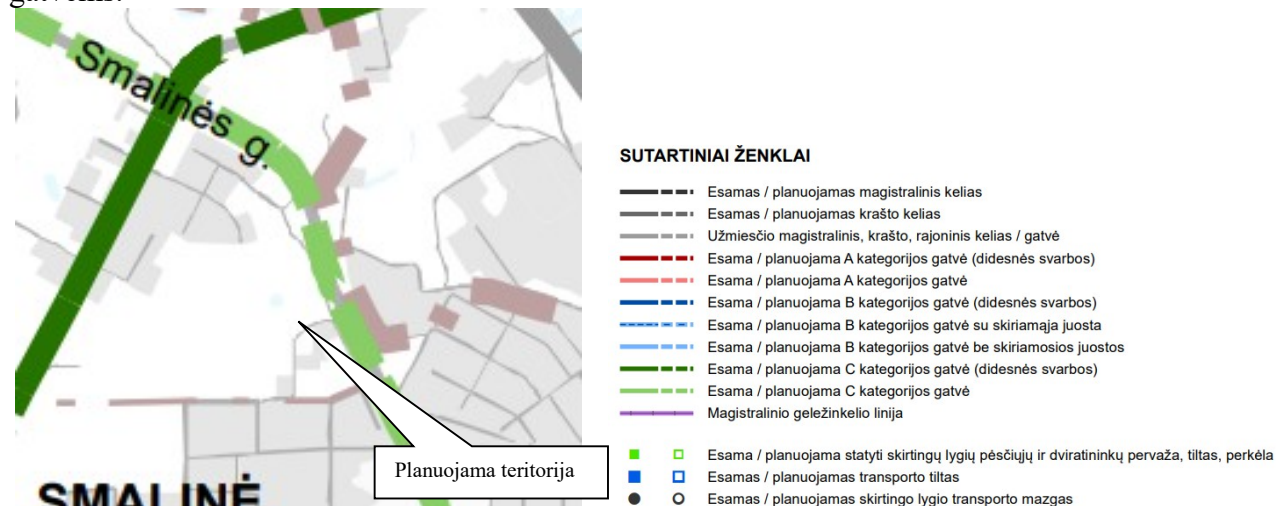
Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Transportinė infrastruktūra

Šiuo metu šalia planuojamos teritorijos yra iš dalies išvystyta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra. Vakariniėje planuojamos teritorijos dalyje yra D kategorijos Ventės gatvė su sutankinto žvyro danga, užtikrinanti esamų ir planuojamų sklypų susisiekimą su aplinkinių gatvių tinklu.

Ventės gatvė funkcionuoja kaip vietinės reikšmės gatvė, aptarnaujanti gretimas gyvenamąsias teritorijas. Per ją užtikrinamas privažiavimas prie planuojamų žemės sklypų, specialiojo transporto patekimas bei inžinerinės infrastruktūros eksploatavimo galimybės. Planuojamos teritorijos susisiekimo sprendiniai formuojami išlaikant esamą gatvių tinklo struktūrą ir užtikrinant racionalų naujai formuojamų sklypų aptarnavimą.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendimais greta esanti Ventės gatvė nėra priskiriama A, B, C kategorijų gatvėms.



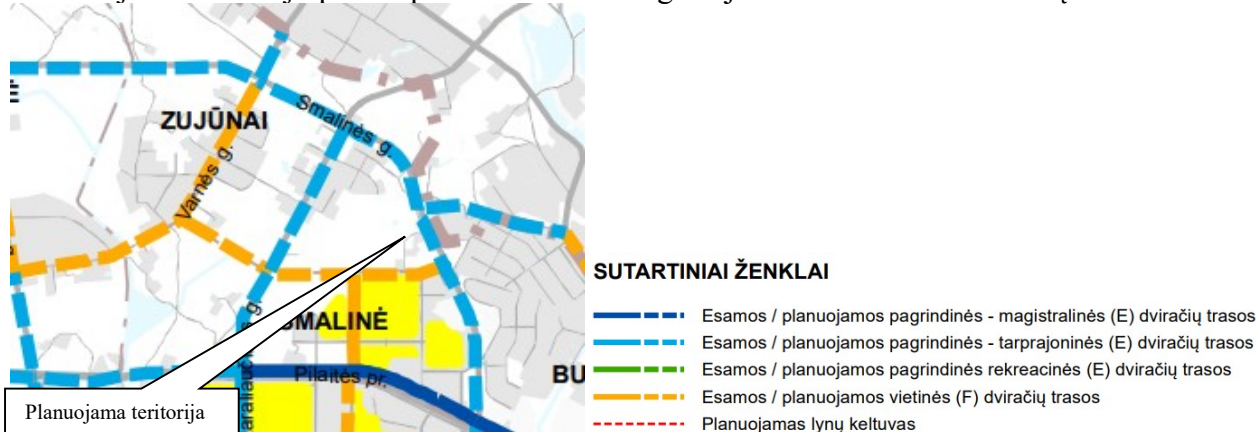
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

Vadovaujantis rengiamu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (TPD Nr. S-RJ-13-21-790), Konceptijos 2 varianto gatvių tinklo brėžiniu, Ventės gatvė yra priskiriama D kategorijos gatvei.



Ištrauka iš Konceptijos brėžinio „Konceptijos 2 varianto gatvių tinklas“

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais Ventės gatvėje nėra numatoma dviračių trasa.



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

Ventės gatvės raudonųjų linijų plotis planuojamos teritorijos ribose – 15 m. Į Ventės gatvės raudonąsias linijas patenkanti nesuformuota valstybinė žemė formuojama atskiru žemės sklypu Nr. 1, kuriam nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir susisiekimo bei inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) naudojimo būdas.

Sklypas formuojamas esamai ir perspektyvinei Ventės gatvės infrastruktūrai eksploatuoti, prižiūrėti ir plėtoti. Atsižvelgiant į tai, kad sklypas skirtas viešajai susisiekimo infrastruktūrai ir numatomas valstybinėje žemėje, papildomi servitutai jam nenustatomi, nes teisė naudotis gatve užtikrinama pagal jos funkcinę paskirtį ir taikomus teisės aktų reikalavimus.

Įvažiavimai ir išvažiavimai į žemės sklypus Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6 numatomi iš žemės sklypo Nr. 1, skirto Ventės gatvės infrastruktūrai. Į sklypą Nr. 6 numatomas įvažiavimas / išvažiavimas tik aptarnaujančiam transportui.

Nustatyti susisiekimo sprendiniai užtikrina tiesioginį planuojamų sklypų aptarnavimą, saugų transporto priemonių patekimą į sklypus bei funkcinį ryšį su esamu gatvių tinklu. Konkretūs įvažiavimų parametrai ir eismo organizavimo sprendiniai bus tikslinami rengiant statybos projektus.

Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos D kategorijos Ventės gatvėje statybos projekto rengimo metu gali būti tikslinamos, nekeičiant detaliojo plano sprendinių esmės. Konkretūs sprendiniai turi būti parenkami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis bei užtikrinant saugias eismo dalyvių judėjimo sąlygas.

Lengvųjų automobilių stovėjimo vietos numatomos kiekvieno žemės sklypo ribose. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje nustatytais reikalavimais.

Rengiant statybos projektus turi būti užtikrinami teisės aktuose nustatyti atstumai nuo automobilių stovėjimo vietų iki gyvenamųjų ir kitų pastatų, taip pat įvertinami aplinkos apsaugos, visuomenės sveikatos ir eismo saugos reikalavimai.

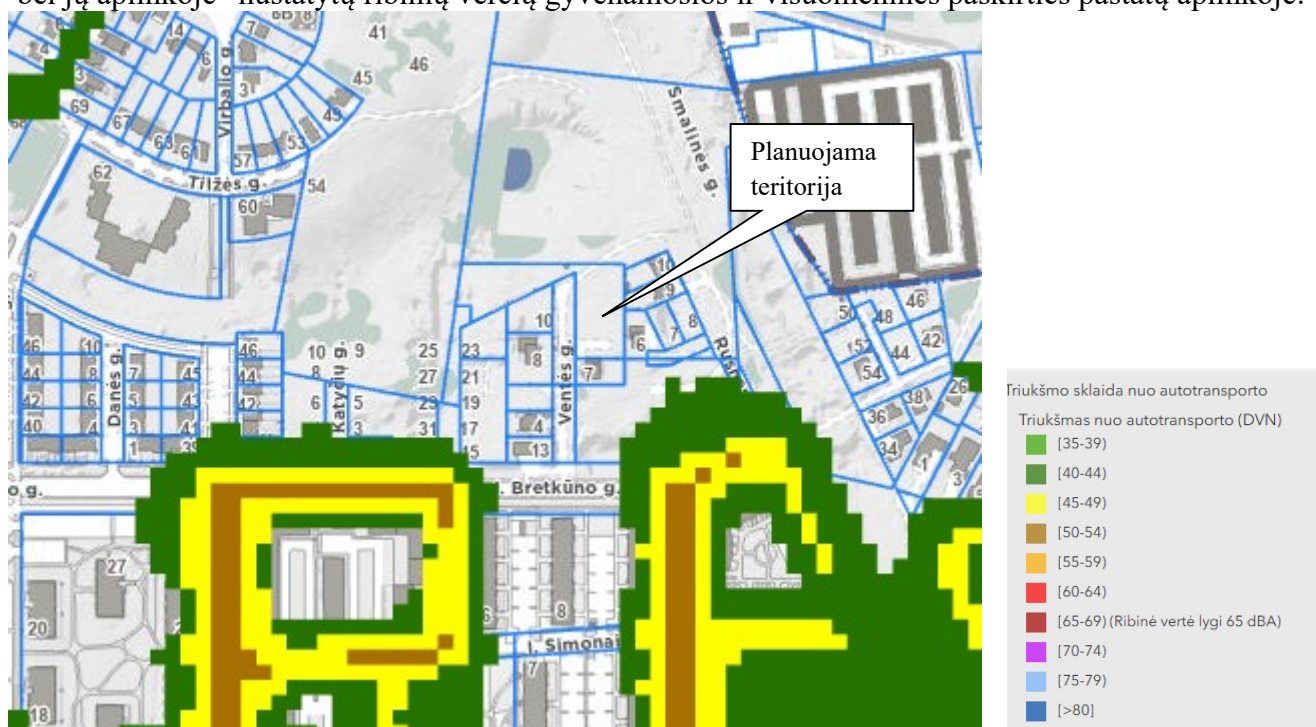
Transporto triukšmas

Esamo transporto sukeliama triukšmo planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vertinimas atliktas remiantis 2025 m. Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapių duomenimis, pateiktais Vilniaus miesto savivaldybės interaktyviame žemėlapyje, bei Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604.

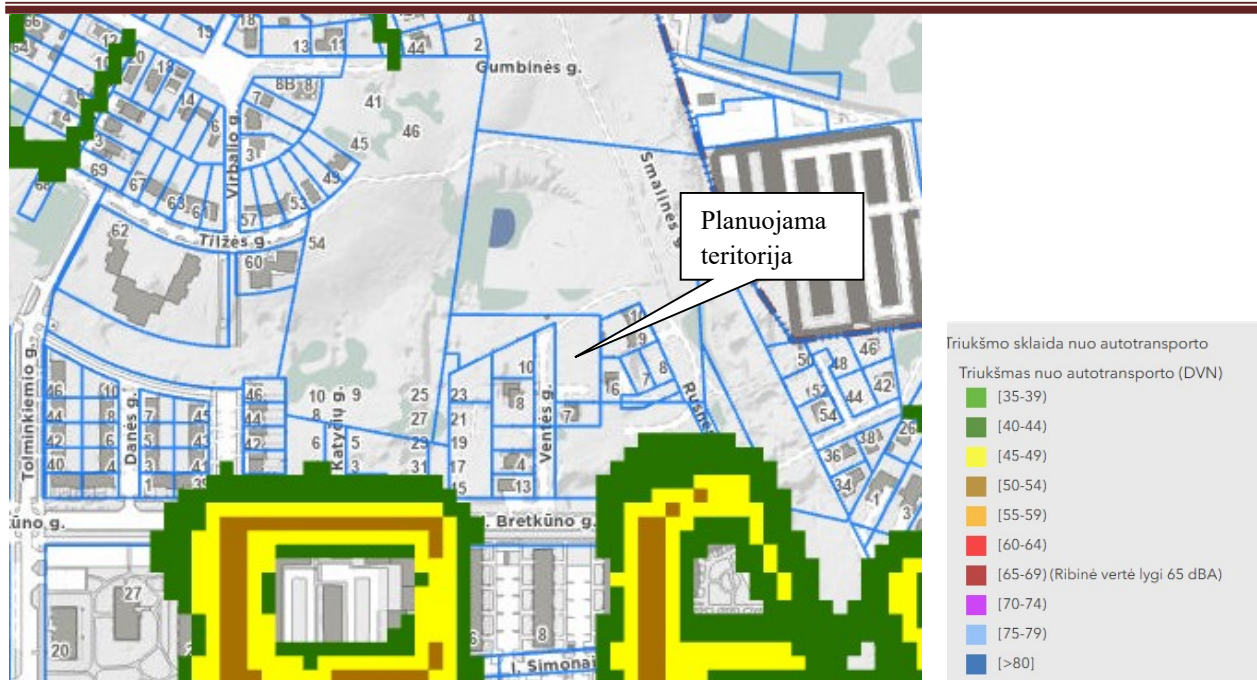
Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje nustatyti šioje lentelėje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{Afmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

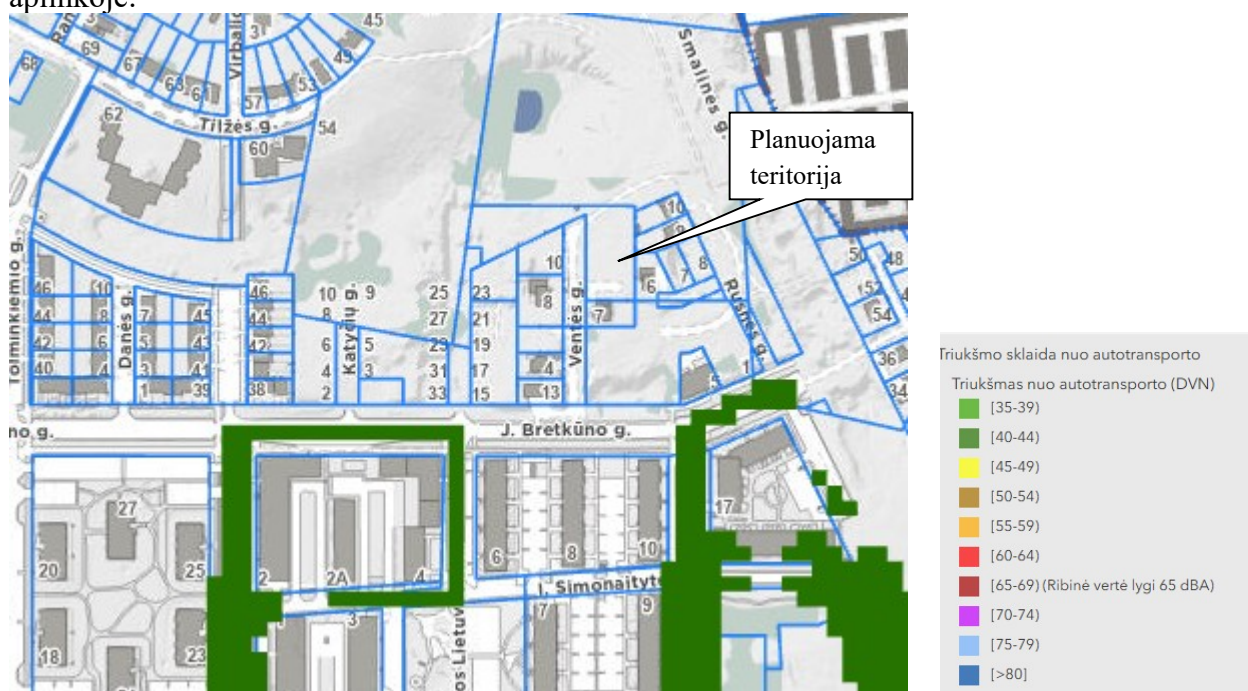
Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapių duomenimis, esamas transporto sukeliama triukšmo lygis dienos metu planuojamoje teritorijoje nesiekia 40 dBA ir neviršija Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų ribinių verčių gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje:



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapių duomenimis, esamas transporto sukeliama triukšmo lygis vakaro metu planuojamoje teritorijoje nesiekia 40 dBA ir neviršija Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų ribinių verčių gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje:



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapių duomenimis, esamas transporto sukeliama triukšmo lygis nakties metu planuojamoje teritorijoje nesiekia 40 dBA ir neviršija Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų ribinių verčių gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje:



Igyvendinant projektą taikomų triukšmą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas statybos projekto rengimo metu.

Oro tarša

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta analizė remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje pateiktais interaktyviais aplinkos oro kokybės taršos žemėlapiais (2024 m), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemėlapių duomenimis, analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: **anglies monoksido (CO) vidutinė**

metinė koncentracija - 0,24 mg/m³, kietųjų dalelių KD₁₀ vidutinė metinė koncentracija – 13,25 µg/m³, (ribinė vertė - 40 µg/m³), kietųjų dalelių KD_{2,5} vidutinė metinė koncentracija – 7,22 µg/m³, (ribinė vertė - 20 µg/m³), azoto dioksido (NO₂) – 12,25 µg/m³, (ribinė vertė - 40 µg/m³), sieros dioksido (SO₂) – 4,76 µg/m³, lakiųjų organinių junginių (LOJ) – 0,03 mg/m³.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais taršos mažinimo priemonės nenumatomos, kadangi planuojamos teritorijos vystymas nesiejamas su taršia veikla. Detaliojo plano koregavimo teritorijoje esama gyvenamoji veikla nesukelia ir ateityje nesukels oro taršos padidėjimo.

Tiesioginio ar netiesioginio poveikio aplinkos triukšmui ir taršai, kvapams plano sprendiniai ar su juo siejama planuojama veikla neturės.

Inžinerinė infrastruktūra

Šalia planuojamų žemės sklypų yra išvystyta centralizuota inžinerinė infrastruktūra – vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų bei elektros tinklai, sudarantys sąlygas planuojamų sklypų inžineriniam aprūpinimui.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG30792958, planuojamų sklypų vandens tiekimas numatomas iš esamų d225 mm vandentiekio tinklų J. Bretkūno gatvėje (preliminarijos tinklo koordinatės X=6064847, Y=576397). Buitinių nuotekų surinkimas numatomas į esamus d200 mm buitinių nuotekų tinklus Ventės gatvėje (preliminarijos tinklo koordinatės X=6064962, Y=576393).

Preliminarus vandens tiekimo ir buitinių nuotekų kiekis – 2 m³ per parą ir 0,72 m³/h maksimalus valandinis debitas. Tikslūs vandens poreikio ir nuotekų kiekio rodikliai bus nustatomi rengiant statybos projektus.

Numatant planuojamų sklypų prijungimą prie centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklų, bus užtikrintas patikimas geriamojo vandens tiekimas, buitinių nuotekų surinkimas ir tvarkymas bei aplinkos apsaugos reikalavimų laikymasis.

Elektros energijos tiekimas planuojamiems sklypams numatomas iš šalia planuojamos teritorijos esančių elektros tinklų. Konkretūs prisijungimo sprendiniai bus nustatomi rengiant statybos projektus pagal elektros tinklų operatoriaus išduotas technines sąlygas.

Sklype Nr. 6 esantys elektros tinklai ir transformatorinė TR-MT-2379 išsaugomi. Siekiant užtikrinti elektros energetikos objektų eksploatavimą, priežiūrą ir saugų naudojimą, transformatorinei taikoma 5 m elektros tinklų apsaugos zona, nustatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Planuojamą teritoriją kerta esamas d400 paviršinių nuotekų tinklas. Atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius, paviršinių nuotekų tinklo atkarpa, patenkanti į planuojamo žemės sklypo Nr. 3 ribas, numatoma demontuoti. Konkretūs paviršinių nuotekų tinklų pertvarkymo sprendiniai bus detalizuojami rengiant statybos projektus pagal tinklų valdytojo išduotas sąlygas.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento 7 punktu, rengiant statybos projektus pirmiausia turi būti nagrinėjami ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą mažinantys sprendiniai, įskaitant vandeniu laidžių dangų įrengimą ir švarių paviršinių nuotekų infiltravimą į gruntą. Taip pat turi būti siekiama mažinti į centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų kiekį ir jų užterštumą.

Jeigu dėl vietos aplinkos sąlygų, grunto savybių ar planuojamos veiklos ypatumų Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių taikymas būtų negalimas arba netikslingas, pateikus motyvuotą pagrindimą paviršinės nuotekos gali būti nuvedamos į J. Bretkūno gatvėje esantį d600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Formuojamų žemės sklypų ribose turi būti numatomi debito reguliavimo ir (ar) infiltraciniai įrenginiai, ribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau kaip 10 proc. nuo bendro planuojamoje teritorijoje surenkamo paviršinių nuotekų kiekio.

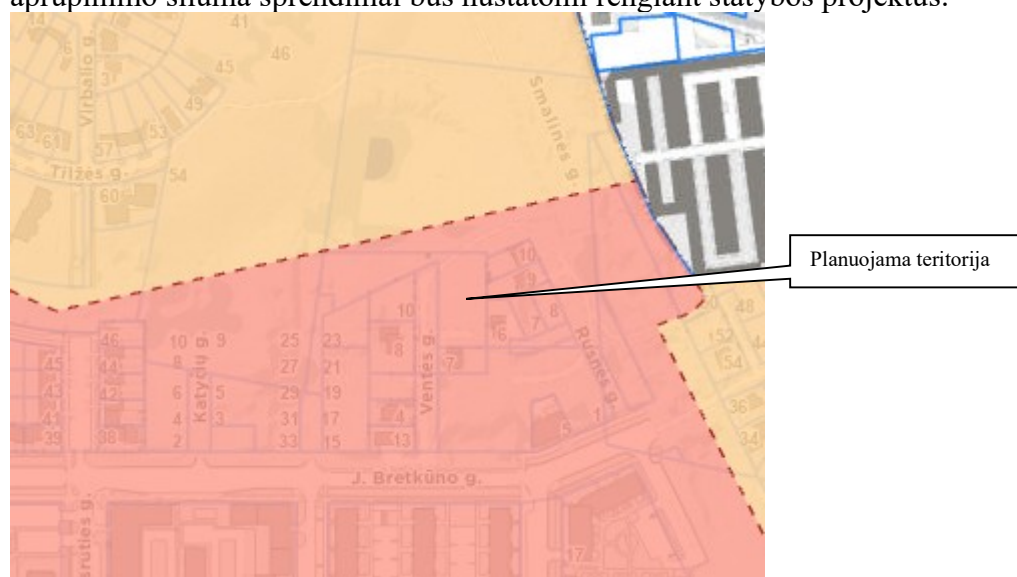
Sklypuose Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 5 numatoma įrengti infiltracinius šulinius. Konkretūs jų techniniai sprendiniai, parametrai ir vietos bus nustatomi rengiant statybos projektus, įvertinus faktines geologines ir hidrogeologines sąlygas.

Sklype Nr. 6 esantys lietaus nuotekų tinklai ir šuliniai numatomi išsaugoti.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 5 d. sprendimu Nr. 1-922 patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną.

Planuojamų statinių aprūpinimas šiluma turi būti sprendžiamas vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Taip pat gali būti taikomi ekologiški šilumos gamybos būdai, naudojant elektros energiją, geotermine energiją, saulės energiją ar kitus atsinaujinančius energijos išteklius, išskyrus kietąjį biokurą. Konkretūs aprūpinimo šiluma sprendiniai bus nustatomi rengiant statybos projektus.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

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, prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Komunalinių atliekų surinkimas ir rūšiavimas numatomas kiekviename žemės sklype individualiai. Buitinių atliekų surinkimo kontenerių ir atliekų rūšiavimo vietos turi būti numatomos rengiant statybos projektus, užtikrinant patogų aptarnavimą, estetinę integraciją į aplinką bei atitiktį atliekų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams.

Želdiniai

2025 m. liepos 3 d. atliktas planuojamos teritorijos želdinių būklės ir vertės vertinimas. Vertinimo metu nustatyta, kad iš planuojamoje teritorijoje augančių želdinių saugotiniams priskiriami trys medžiai.

Visi saugotini medžiai patenka į žemės sklypą Nr. 6, kuriam nustatomas atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdas. Atsižvelgiant į tai, detaliojo plano sprendiniais šie medžiai išsaugomi, sudarant prielaidas išlaikyti esamą teritorijos želdynų struktūrą ir kraštovaizdžio charakterį.

Saugotinių želdinių apsauga, priežiūra ir tvarkymas turi būti vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka, o konkretūs želdinių apsaugos sprendiniai detalizuojami rengiant statybos projektus.

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	Siūlomos tvarkymo priemonės
					Š	R	P	V		
1	Beržas karpotasis	7	10	0,84	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają

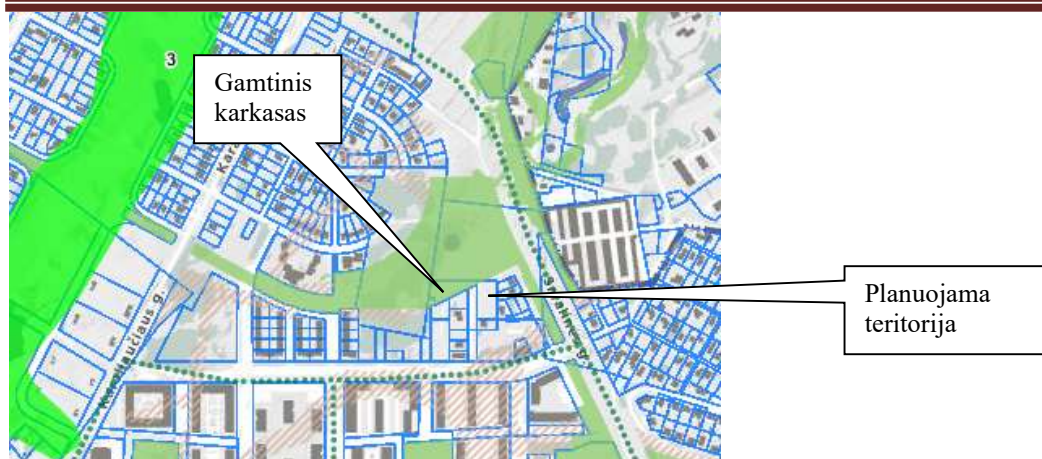
	Betula pendula									
2	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	24	30	2,88	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
3	Beržas karpotasis Betula pendula	23	32	2,76	2	2	2	2	Gera (1)	Nupjauti vieną šaką
4	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	22	28	2,64	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
5	Putinas paprastasis Viburnum opulus	2	3	0,24	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
6	Beržas karpotasis Betula pendula	6	8	0,72	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
7	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	3	5	0,36	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
8	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	4	6	0,48	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
9	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	4	6	0,48	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
10	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	5	6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
11	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	4	5	0,48	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
12	Šermukšnis paprastasis Sorbus aucuparia	4	6	0,48	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
13	Šermukšnis paprastasis Sorbus aucuparia	4	6	0,48	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
14	Šermukšnis paprastasis Sorbus aucuparia	4	6	0,48	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
15	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	2	3	0,24	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
16	Beržas karpotasis Betula pendula	6	8	0,72	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
17	Beržas karpotasis Betula pendula	9	11	1,08	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
18	Beržas karpotasis Betula pendula	7	9	0,84	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają

Gamtinis karkasas

Planuojamo žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:2514) šiaurinė dalis patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano gamtinio karkaso teritoriją, priskirtą vietinio migracijos koridoriaus ir vietinio vidinio stabilizavimo arealo elementams.

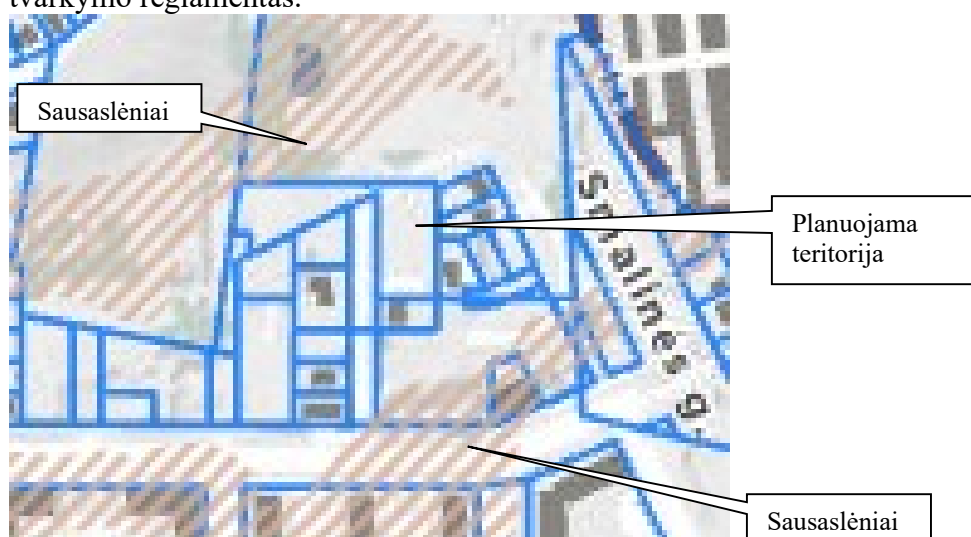
Siekiant išsaugoti gamtinio karkaso funkcionalumą, ekologinius ryšius ir kraštovaizdžio vientisumą, į gamtinio karkaso teritoriją patenkanti planuojamos teritorijos dalis formuojama atskiru žemės sklypu Nr. 6, kuriam nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdas. Teritorijoje nustatyti saugotini medžiai išsaugomi, o gamtinio karkaso elementų apsauga užtikrinama detaliojo plano sprendiniais ir bendrojo plano reglamentais.

Sklype Nr. 6 statyba nenumatoma. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina gamtinio karkaso teritorijos vientisumo, ekologinės pusiausvyros ir kraštovaizdžio savitumo išsaugojimą.



Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane pažymėtą geomorfologinių gamtinio karkaso elementų - sausaslėnių zoną, todėl netaikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapių

Šlaitai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10^0 , vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane pažymėtų geomorfologinių gamtinio karkaso elementų – šlaitų – teritoriją, todėl jai netaikomas bendrojo plano tekstinis reglamentas dėl šlaitų apsaugos ir tvarkymo.

Artimiausias Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane pažymėtas šlaitas yra nutolęs daugiau kaip 23 m nuo planuojamos teritorijos ribos. Atsižvelgiant į tai, detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams ir nesudarys prielaidų jų būklės pablogėjimui.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio

Vilniaus miesto savivaldybės interaktyviame žemėlapyje atliktų reljefo pjūvių duomenimis, arčiausiai planuojamos teritorijos bendrajame plane pažymėto geomorfologinio elemento vietoje nėra susiformavusio šlaito, kuriam būtų būdingi reikšmingi reljefo perkritimai. Todėl planuojamos teritorijos sprendiniai nesusiję su šlaitų tvarkymu ar naudojimu ir neturi įtakos geomorfologinių gamtinio karkaso elementų būklei.

Reljefo matavimas



Reljefo matavimas



Visuomenės sveikatos apsauga

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

Kadangi projektuojami sklypai numatomi aprūpinti centralizuotu vandentiekio ir buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas. Vandens ir buitinių nuotekų kiekiai nustatomi statybos projekto metu.

Planuojamuose objektuose statybos projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšviestumo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. 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“.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, šalia ir planuojamos teritorijos ribose nėra radiotechninių objektų.



Ištrauka iš VMST BP brėžinio „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

1) rengiant detalų planą vadovautasi Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendrojo planu;

2) vykdomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai nepablogina Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;

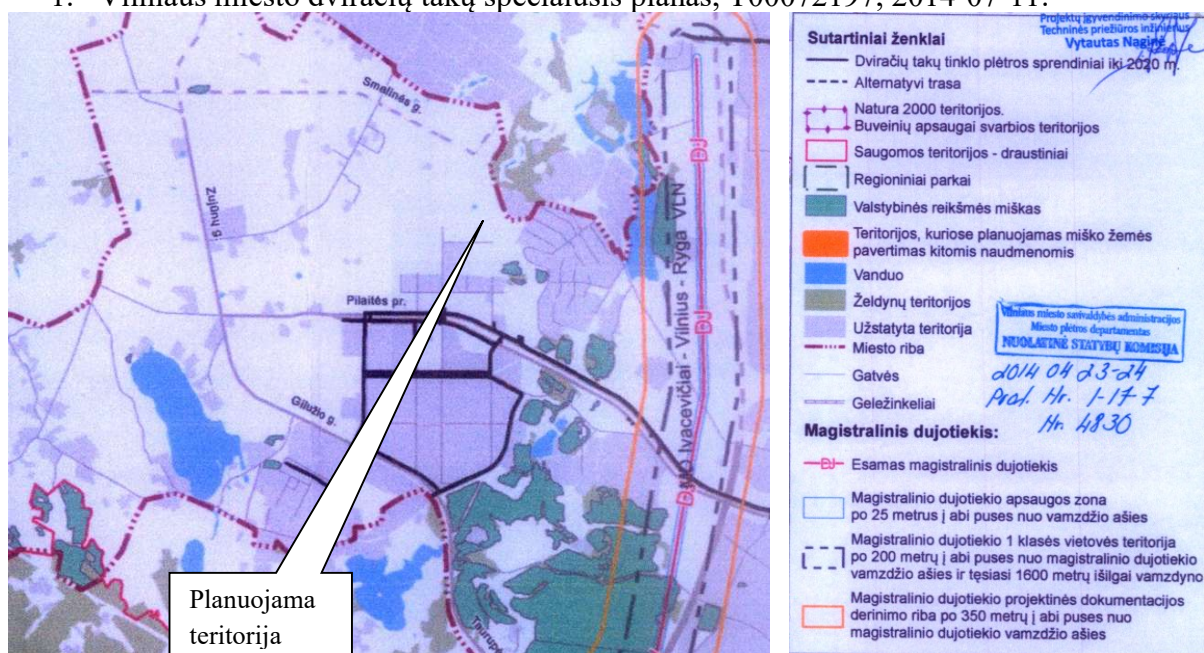
3) vykdomos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatos;

4) vykdomos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatos;

5) planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio ir jo būsimų pakeitimų (<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu>) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, kad planuojamame sklype yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus Antrame skirsnyje 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona.

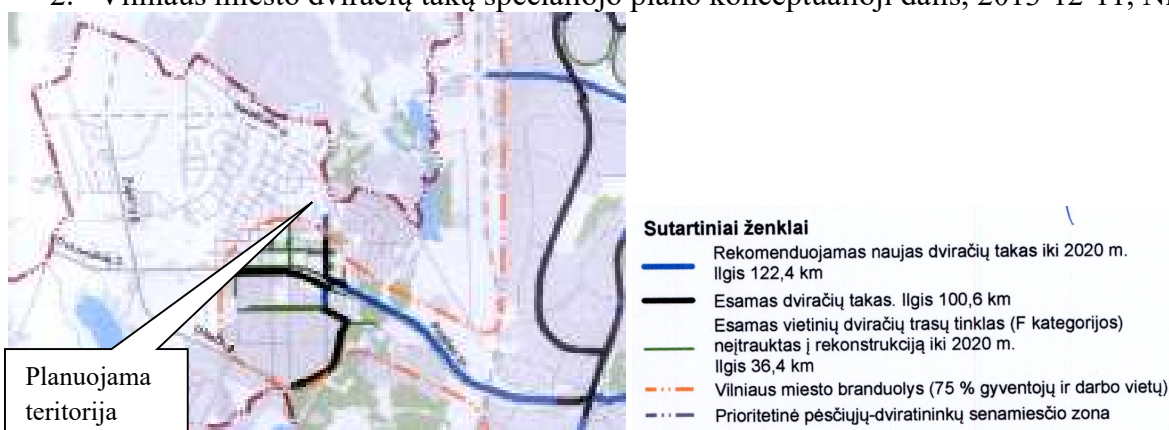
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

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



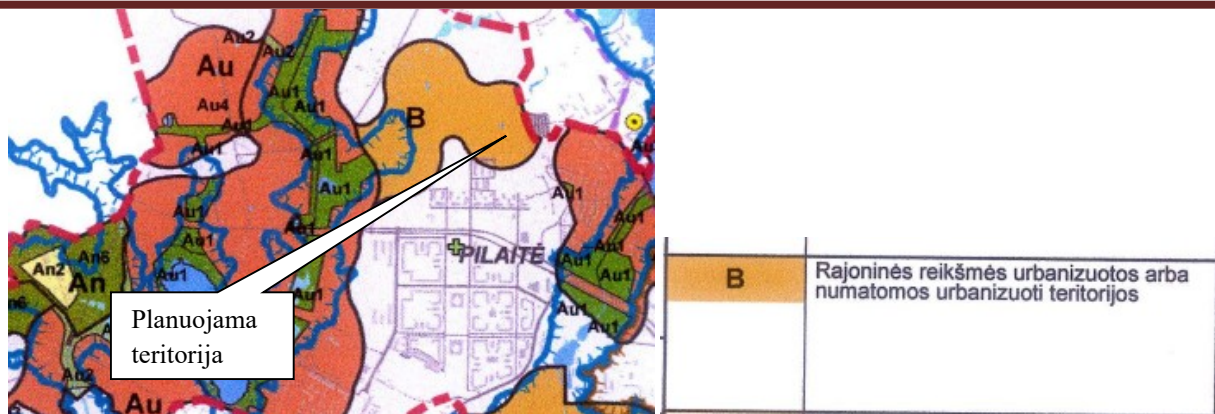
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtos sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtos koncepcija. 3 variantas“.

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



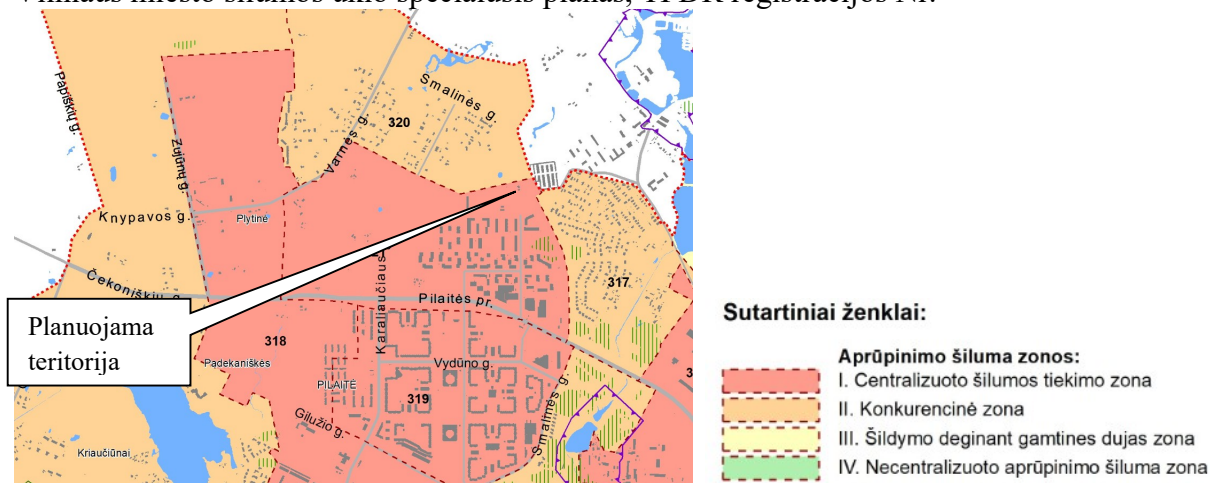
Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo brėžinio

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

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės įtakos urbanistinei raidai, kraštovaizdžiui, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai.