

**APIE 3,2 HA TERITORIJOS SALOTĖS KAIME DETALIOJO PLANO RENGIMAS  
PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMOJO RAŠTO TURINYS**

<b>4.1.1</b>	<b>Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.</b>	<b>2</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Urbanistinė analizė ir sprendiniai.</b>	<b>3</b>
<b>4.1.3</b>	<b>Žemės sklypų performavimo sprendiniai.</b>	<b>4</b>
<b>4.1.4</b>	<b>Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.</b>	<b>5</b>
<b>4.1.5</b>	<b>Inžinerinių tinklų sprendiniai.</b>	<b>9</b>
<b>4.1.6</b>	<b>Susisiekimo dalies sprendiniai.</b>	<b>10</b>
<b>4.1.7</b>	<b>Sveikatos apsauga.</b>	<b>10</b>
<b>4.1.8</b>	<b>Aplinkos apsauga.</b>	<b>12</b>
<b>4.1.9</b>	<b>Gaisrinė sauga.</b>	<b>18</b>
<b>4.1.10</b>	<b>Aerodromo apsaugos zonos.</b>	<b>20</b>

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

## 4. SPRENDINIAI

### 4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

4.1.1.1 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo zoną (teritorija VAR-7-1) ir intensyviai naudojamų želdynų zoną (VAR-7-2).



Tikslinamos intensyviai naudojamų želdynų funkcinės zonos ribos, pridedant prie jos teritorijos 320 kv.m ploto į sklypo, kadastro Nr. 0101/0167:1762 patenkančių medžiais ir krūmais apaugusią teritoriją pietvakarinėje dalyje, atimant tokio at ploto žoline augmenija apaugusią teritoriją, kurioje nėra medžių ir krūmų. Bendras funkcinės zonos plotas nekeičiamas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas funkcinėms zonoms VAR-7-1 ir VAR-7-2 galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę Bendrojo plano analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Detaliojo plano projektu keičiami Žemės sklypų Salotės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1930 ir kadastro Nr. 0101/0167:1931) formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniai, kuriuose buvo sujungti du sklypai ir suformuotas vienas sklypas (kad. Nr.0101/0167:3213 Nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašė „Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“).

Parengtu detaliojo plano projektu į planavimo ribas patenkantys sklypai (kadastro Nr. 0101/0167, 0101/0167:1762 ir 0101/0167:1750) pertvarkomi padalinimo ir sujungimo būdu, nekeičiant išorinių šių sklypų ribų. Visiems į planuojamos teritorijos ribas patenkantiems žemės sklypams nustatomi žemės naudojimo būdai ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

#### 4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2023-03-02 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG266246:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį ir esamos būklės įvertinimo aiškinamąjį raštą). Planuojama teritorija yra Pilaitės seniūnijoje greta Bitėnų ir Nadruvos gatvių, šalia Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos ribos. Tai urbanizuojama teritorija greta esamų ir statomų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, inžinerinės infrastruktūros, želdynų teritorijų. Planuojamą teritoriją sudaro keturi sklypai:

Planuojamo 2,0028 ha žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:1762. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Planuojamo 0,1778 ha žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:1750. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Planuojamo 0,3792 ha žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:1929. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos.

Planuojamo 0,6660 ha žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0167:3213. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse šiaurės rytų pusėje dominuoja gyvenamoji paskirtis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Pietvakarių pusėje nagrinėjama teritorija ribojasi su vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijomis ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorija. Bendrajame plane įvardinama funkcinė zona - intensyviai naudojami želdynai. Rytinėje pusėje nagrinėjama teritorija ribojasi su Vilniaus rajono savivaldybės teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai pastatai. Planuojamos teritorijos vieta miesto struktūros atžvilgiu sąlygoja numatyti gyvenamųjų teritorijų užstatymo su integruotomis „žaliosiomis“ erdvėmis, pereinančiomis į želdynų teritorijas, plėtrą.

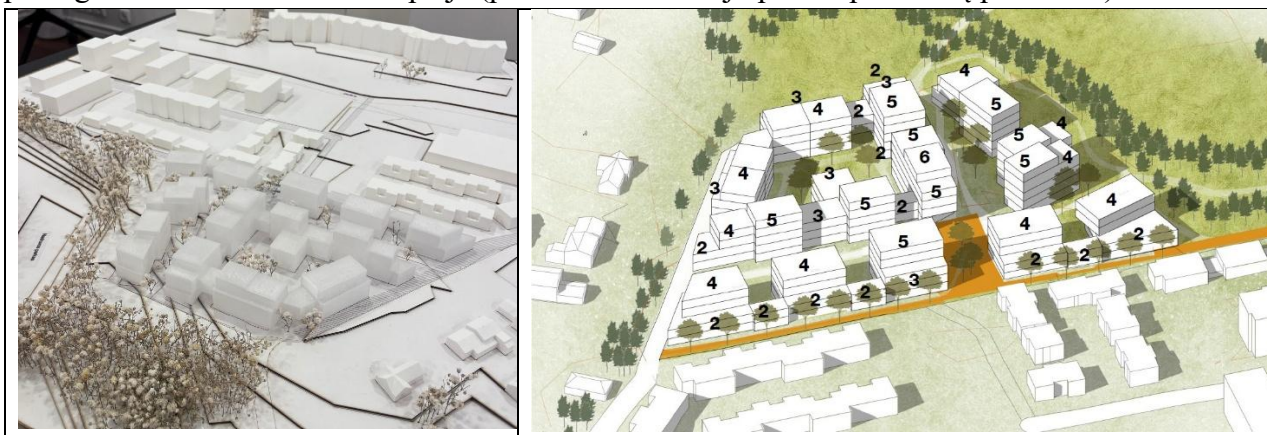
4.1.2.2 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinta Želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojamoje teritorijoje, patenkančioje į intensyviai naudojamą želdynų zoną, formuojamas atskirųjų želdynų teritorijų būdo žemės sklypas Nr.1, skirtas bendram viešajam naudojimui, botanikos sodams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų būdo sklypas Nr.5, skirtas priėjimui prie gyvenamųjų teritorijų, inžinerinės infrastruktūros tiesimui, išsaugant esamus želdinius, bei pagal galimybes numatant poilsio vietų, apšvietimo, mažosios architektūros elementų įrengimą ir pan.

4.1.2.3 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Nustatyta, kad vienintelis patekimas į planuojamas daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijas autotransportu galimas iš šiaurės rytinės pusės, nuo Gilužio gatvės esamu privažiavimo keliu valstybine žeme ir per kaimyninį žemės sklypą, kuriame įregistruotas kelio servitutas, greta Vilniaus rajono savivaldybės ribos. Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema planuojama kompleksiskai, įtraukiant gretimas

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

teritorijas, numatant sklandų ir patogų judėjimą viso kvartalo teritorijoje, patekimą į gretimas teritorijas. Planuojamoje teritorijoje numatomas pėsčiųjų takas planuojamame bendro naudojimo žemės sklype Nr.4 palei šiaurinę sklypo ribą, tarp esamų medžių, į Bitėnų gatvę. Taip pat numatomas pėsčiųjų ir dviračių takas per atskirųjų želdynų sklypą Nr. 1. Tokiu būdu sudaromas patogus tiesioginis ryšys – susisiekimas pėsčiomis ar dviračiais su Bitėnų gatvėje esančia viešojo transporto maršrutų trasa. Tarp sklypų Nr. 2 ir 3 važiuojamoji dalis, pėsčiųjų ir dviračių takai neatvaizduoti, nes jie gali būti sutapdinti ir išdėstyti pagal konkrečius architektūrinius sprendinius. Todėl detaliojo plano brėžinyje nurodomos tik įvažiavimų ar patekimo pėsčiomis ar dviračiais vietos.

4.1.2.4 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja daugiabučiai gyvenami pastatai, vienbučio ir dvibučio užstatymo tipo pastatai. Šia gretimybėse esančia tipologija remiamasi siekiant suformuoti naują užstatymą. Planuojami daugiabučiai gyvenamieji pastatai 1-5 aukštų ir vienas tūris – iki 6 aukštų, atitinkantys Bendrojo plano sprendinius ir netoliese esančio užstatymo aukštingumą. 2025 lapkričio mėn. parengta tūrinė – erdvinė koncepcija (pateikiama detaliojo plano sprendinių prieduose).



4.1.2.5 Nagrinėjamoje teritorijoje, integruotoje į gamtinę aplinką, suformuojamos bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos, į kurias siūloma integruoti pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą, besijungiančią su gretimomis teritorijomis, ramaus ir aktyvaus poilsio zonas. Privačios erdvės formuojamos planuojamų kvartalų vidinėse erdvėse, formuojant atskirus kiemus, užpildytus želdiniais, pėsčiųjų takais, vaikų žaidimo aikštelėmis, poilsio aikštelėmis.

4.1.2.6 Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo siekiama, kuriant gyvenamąsias erdves, persipinančias su poilsio, rekreacinėmis teritorijomis. Palei šiaurinėje dalyje formuojamą viešąją erdvę planuojamų pastatų apatiniuose aukštuose numatoma galima komercinė veikla.

4.1.2.7 Į planuojamos teritorijos ribas esamos gatvės nepatenka, į planuojamą teritoriją bus patenkama esamu servitutiniu privažiuoju iš šiaurės rytinės pusės.

4.1.2.8 Planuojama teritorija aprūpinama reikalinga inžinerine infrastruktūra, sprendiniai parengti ir pateikiami projekto inžinerinės infrastruktūros dalyje.

4.1.2.9 Įvažiavimai į planuojamą teritoriją yra numatomi esamu servitutiniu privažiuoju keliu iš Gilužio gatvės, palei Vilniaus rajono ribą. Įvažiavimui iš Gilužio gatvės ankstesniais dokumentais yra nustatytas servitutas, nes įvažiavimu, kaip vieninteliu patekimu į sklypus naudojasi Vilniaus rajono besiribojančiuose sklypuose esančių vienbučių pastatų gyventojai. Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema planuojama kompleksiskai, įtraukiant gretimas teritorijas, numatant sklandų ir patogų judėjimą viso kvartalo teritorijoje, patekimą į gretimas teritorijas.

4.1.2.10 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ .

4.1.2.11 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.12 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

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

4.1.2.14 Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.15 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant atskirus statinių statybos projektus, bus numatomi konkretūs poreikiai ir rengiami konkretūs inžinerinių tinklų prisijungimo prie miesto centralizuotų tinklų sprendiniai bei įvertintos galimybės teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

### 4.1.3 Žemės sklypų performavimo sprendiniai.

Žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:1762) pertvarkomas padalinimo būdu, suformuojant atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypą Nr. 1, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų būdo sklypą Nr.4. Likusi po padalinimo žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1762) dalis prijungiama prie esamų žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1750 ir 0101/0167:1929), suformuojant daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypą Nr. 2. Esamo žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0167:3213 ribos ir plotas nekeičiami.

Koreguojamas žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0167:1762 įregistruotas 2584 kv.m ploto servitutas. Esamas servitutas naikinamas, jo vietoje, padalinant, keičiant ribas ir plotus, tikslinant jų turinį planuojami servitutai S4.1, S4.2.

Planuojamas 6660 kv.m (Nr.3) - esamas žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:3213), kuris nepertvarkomas. Paliekamas esamas 493 kv.m ploto servitutas S3.1.1 ir S3.1.2.

Planuojamame sklype Nr.2 - paliekamas esamas 219 kv.m ploto servitutas S.2.2.1 ir S2.2.2, servitutas, nustatomi nauji servitutai S2.1 1, S2.1.2 ir S2.3. Esamas servitutas S2.4 naikinamas.

### Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.4.1 Planuojamiems žemės sklypams detaliojo plano projektu nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

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

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

4.1.4.2 Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 14586 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

4.1.4.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas 8280 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2),

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 18,0 m absoliuti aukščio altitudė 170,0 m;

Užstatymo tankis – 40% (39,6% suapvalinama iki 40%) (7960 kv.m ploto reglamentinėje zonoje 2.A – 40%; 320 kv.m ploto reglamentinėje zonoje 2.B – 30% (ši planuojamo sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją);

Užstatymo intensyvumas –1,2;

Užstatymo tipas – perimetrinis (pr), miesto vilų (mv) ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – 30%;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: daugiabučių pastatų paskirties grupės, daugiabučiai namai;

Požeminis automobilių parkavimas;

Pastatų aukštų skaičius 1 – 5 aukštai

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai:

- 1092 kv. m ploto servitutas S2.1.1 – teisė naudotis pėsčiųjų ir dviračių taku, teisė važiuoti tik aptarnaujančiam transportui (tarnaujantis, viešpataujantis daiktas – Gilužio ir Bitėnų gatvės);
- 551 kv.m ploto servitutas S.2.1.2 - teisė tiesti aptarnauti, naudoti požeminiame praeinamame kolektoriuje inžinerines komunikacijas (tarnaujantis);
- Paliekamas esamas 219 kv. m ploto servitutas S2.2.1 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215) ir S.2.2.2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222);
- 76 kv.m ploto servitutas S2.3 - teisė tiesti aptarnauti, naudoti požeminiame praeinamame kolektoriuje inžinerines komunikacijas (tarnaujantis).

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

4.1.4.5. Planuojamam **žemės sklypui Nr.3**, kurio plotas 6600 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 18 ir iki 21,0 m\*, absoliuti aukščio altitudė 174,0 m (\*Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstiniais reglamentais, iki 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto gali būti iki 21 m. nuo žemės paviršiaus);

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas –1,2;

Užstatymo tipas – perimetrinis (pr), miesto vilų (mv);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 30% pagal – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: daugiabučių pastatų paskirties grupės, daugiabučiai namai;

Požeminis automobilių parkavimas;

Pastatų aukštų skaičius 1 – 5 ir 6 aukštai (\* Vyraujantis pastatų aukštis - 5 aukštai. Iki 20 procentų numatomo užstatyti ploto gali būti 6 aukštų);

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai:

- paliekamas esamas 493 kv. m ploto servitutas S3.1.1 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215) ir S3.1.2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

4.1.4.2 Planuojamam **žemės sklypui Nr.4**, kurio plotas 2739 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 25% pagal bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos naudojimo būdą;

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

- 2739 kv. m ploto servitutas S4.1 – teisė naudotis pėsčiųjų ir dviračių taku, teisė važiuoti tik aptarnaujančiam transportui (tarnaujantis, viešpataujantis daiktas – Gilužio ir Bitėnų gatvės);
- 2739 kv. m ploto servitutas S4.2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222, viešpataujantys – į sklypus Nr. 2 ir Nr.3 atvedami elektros, vandentiekio, nuotekų, paviršinių nuotekų, dujų tiekimo, šilumos tiekimo, elektroninių ryšių tinklai ir įrenginiai);

#### 4.1.4.6 Tekstiniai reglamentai, pastabos:

1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais;

2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę.

3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo;

4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų išskėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms;

5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

6. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių šalinimas ar persodinimas galimas rengiant statinių statybos projektus, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą.

7. Pėsčiųjų ir dviratininkų patekimo į atskirųjų želdynų sklypą vietos gali būti koreguojamos rengiant želdyno projektą.

8. Po detaliojo plano patvirtinimo suformavus žemės sklypą Nr. 1, siekiant užtikrinti jame esančio želdyno vientisumą, prieinamumą, esamų gamtinių struktūrų išsaugojimą bei viešą naudojimą tarp žemės sklypo savininko ir savivaldybės vykdomosios institucijos turi būti sudaryta sutartis dėl šio žemės sklypo lankymo, apsaugos ir priežiūros, arba sprendžiamas klausimas dėl šio žemės sklypo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei.

9. Brėžinys parengtas ant 2023 m. kovo mėn. parengtos ir suderintos toponuotraukos TIIS1-20230314-017880.

#### 4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Inžinerinių tinklų dalis rengiama vadovaujantis 2023-03-09 AB „Miesto gijos“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG267166, 2023-03-10 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG267646, 2023-03-10 AB „Energijos skirstymo operatorius“

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG267633 ir 2023-03-08 UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG267166.

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

**Vandentiekis, nuotekos.** Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu, planuojama nuo projektuojamų žiedinių d 225 mm tinklų, prisijungiant prie esamo d 200 mm vandentiekio tinklo Bitėnų g. ir d 200 mm vandentiekio tinklo Gilužio g. Prisijungimo vietose numatoma įrengti vandentiekio kameras, kuriose įrengiama atjungimo armatūra/armatūros.

Lauko gaisrų gesinimas 30 l/s planuojamas nuo projektuojamų hidrantų, kurių tikslios vietos bus numatytos statybos projektų rengimo metu ant projektuojamų žiedinių d 225 mm tinklų.

Vidaus gaisrų gesinimas – 30 l/s numatomas iš priešgaisrinių talpų, kurios statybos projekto rengimo metu bus suprojektuotos sklypų ribose.

Iš planuojamos teritorijos buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 1600 mm nuotekų tinklus Gilužio g.

Detalesni sprendiniai, skaičiavimai, vamzdynų diametrai, priešgaisrinių talpų/talpos dydžiai parenkami statinių statybos projekto metu.

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 150.00 m<sup>3</sup>/dieną, 12.0 m<sup>3</sup>/val., lauko gaisrų gesinimui – 30 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 30.0 l/s. Nuotekų kiekis – 150.00 m<sup>3</sup>/dieną, 12.0 m<sup>3</sup>/val., užterštumas BDS7 287.5 mg/l.

**Lietaus nuvedimas.** Susidariusias paviršines nuotekas nuo planuojamų sklypų, planuojama nuvesti į planuojamą infiltracinius/debito reguliavimo įrenginius, iš kurių lietaus nuotekos nukreipiamos į esamus lietaus nuotekų tinklus d 600 mm, esančius Bitėnų gatvėje. Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginiai numatomi sklypų ribose, jų pozicionavimas priklauso nuo planuojamų pastatų išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi sprendiniai pateikiami iki planuojamų sklypų ribų, infiltracinių/debito reguliavimo įrenginių vietos detalizuojamos statybos projekto rengimo stadijoje.

Statybos projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos infiltruojamos, numatant persipylimą į esamus lietaus nuotekų tinklus d600 mm, esančius ties vakarine sklypo riba, išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas ≤ 10 %, nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

**Šilumos tinklai.** Suminis šilumos poreikis – 1.65 MW;

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio d 100 mm, Bitėnų g. Prisijungimo taškas – tarp kamerų ŠK92757 ir ŠK 95757-63.

Visi detaliojo plano sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

### **Elektros tinklai.**

Pagrindiniai rodikliai

<b>Rodiklis</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>Kiekis</b>
Elektros energijos tiekimo kategorija		II/III
Elektros galia	kW	120/2500
Elektros tinklo įtampa	V	400/230

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

Bendri reikalavimai. Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2023-03-10 Nr. REG267633. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa  $400 \pm 10\%$  /  $230 V \pm 10\%$ ;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype. Planuojamoje teritorijoje esančių AB „Energijos skirstymo operatorius“ priklausančių tinklų nėra..

Energijos tiekimas. Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas II ir III kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos nuo transformatorinės MT-2539 ir nuo vidutinės įtampos elektros kabelių linijos "MT-2723 – Salotės TP" įrengiant 10kV kabelines linijas iki planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės. Kabelių trasos ilgis 850m.

Planuojama 10/0,4 kV transformatorinė.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos bei nustatomas reikiamas servitutus naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

#### **4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.**

Įvertintos 2023-03-02 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG266246 ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti gyvenamosios paskirties pastatus, todėl planuojami privažiavimo keliai (įvažiavimai į planuojamą teritoriją), norminis automobilių stovėjimo vietų užtikrinimas ir išdėstymas (parkavimo būdai), dviračių ir pėsčiųjų takai, reikalingos saugumo priemonės.

Privažiuoti prie planuojamoje teritorijoje numatomų pastatų ir įvažiuoti į planuojamus sklypus įmanoma vienintelė vieta iš Gilužio gatvės šiaurės rytinėje pusėje esamu servitutiniu privažiavimo keliu palei Vilniaus rajono ribą.

Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema planuojama kompleksiškai, įtraukiant gretimas teritorijas, numatant sklandų ir patogų judėjimą viso kvartalo teritorijoje, patekimą į gretimas teritorijas. Planuojamas pėsčiųjų ir dviračių takas planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje, nuo Bitėnų gatvės per planuojamą bendro naudojimo žemės sklypą Nr.1, maksimaliai išsaugant esamus medžius ir jų grupes. Rengiant statybos projektus, gyvenamosiose teritorijose (sklypuose Nr. 2 ir 3) turi būti numatyti pėsčiųjų ir dviračių ryšiai, kad teritorijoje būtų užtikrintas pėsčiųjų ir dviračių nepertraukiamas judėjimas į greta esančias želdynų teritorijas.

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

Vadovaujantis 2023-03-10 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG267063 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.4

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

Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Šalia planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje, greta esančioje teritorijoje yra keli pastatai, kurių insoliacijai gali turėti įtakos planuojamoje teritorijoje numatomo užstatymo sprendiniai. Taip pat, kadangi planuojamoje teritorijoje statybos zonoje numatoma statyti ne vieną pastatą, bei numatoma įrengti vaikų žaidimo aikštes, planuojamiems objektams taip pat turi būti vertinamos ir užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Todėl detaliojo plano sprendiniuose nurodomas tekstinis reglamentas: „Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę“.

Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo (tik specializuotam transportui skirtos stovėjimo vietos) automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti tik požemines automobilių stovėjimo aikštes. Įvertintos šalia planuojamos teritorijos esančios automobilių stovėjimo aikštelės. Atskirų didesnių automobilių stovėjimo aikštelių greta planuojamos teritorijos nėra. Esamos automobilių stovėjimo aikštelės yra esamų gyvenamųjų pastatų kiemuose ir neturės poveikio planuojamai teritorijai.

2026 sausio mėn. planuojamoje teritorijoje atliktas triukšmo ir oro taršos vertinimas. Atlikus triukšmo vertinimą nustatyta: Analizuojamoje teritorijoje numatoma dviejų gyvenamųjų daugiabučių pastatų kompleksų statyba su požeminėmis automobilių saugyklomis. Daugiabučiai bus vystomi atskirais projektais, o kiekvienas gyvenamosios paskirties korpusas turės atskirą požeminę automobilių saugyklą. Korpusų aukštingumas – iki 6 aukštų. Vaikų žaidimų aikštelės numatomos vidiniuose kiemuose arba tarp pastatų korpusų. Atlikti akustiniai skaičiavimai parodė, kad dėl planuojamų sprendinių triukšmo normų viršijimų nei naujai formuojamoje daugiabučių teritorijoje, nei gretimose teritorijose nenumatoma. Teritorija yra tinkama gyvenamųjų pastatų statybai, o neigiamas poveikis aplinkinėms gyvenamosioms aplinkoms neprognozuojamas. (ataskaitą žiūrėti projekto prieduose). Atlikus oro taršos vertinimą nustatyta: Pastatų šildymas bus tiekiamas iš Vilniaus miesto šilumos tinklų arba naudojant šilumos siurblius. Abu šildymo būdai nesukels papildomos taršos, todėl vienintelis taršos šaltinis bus pastato patalpų naudotojų generuojamas transportas. Pagrindiniai autotransportui priskiriami teršalai, galintys turėti poveikį žmonių sveikatai, yra: anglies monoksidas (CO), lakūs organiniai junginiai (LOJ), įskaitant benz(a)pireną, azoto oksidai (NO<sub>x</sub>) bei kietosios dalelės KD<sub>10</sub> ir KD<sub>2,5</sub>. Iš taršos šaltinių į aplinką išmetami teršalų kiekiai buvo nustatyti skaičiavimo būdu pagal galiojančias metodikas, o jų pasiskirstymas aplinkos ore įvertintas programinio modeliavimo būdu. Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta (ataskaitą žiūrėti projekto prieduose).



Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Artimiausia esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis nuo planuojamos teritorijos nutolusi į šiaurės vakarus apie 1,1 km, planuojama skaitmeninio ryšio bazinė – 2,0 km. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo, esamų pastatų bei Gelužės ežero, esančio tarp

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės (žr. 1 pav.) .



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  15 Esamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris
-  VL139 Planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris

#### Planuojama teritorija

Šaltinis: <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/07.-II-Bazines-radio-stotys-m50000-2020-01-29.pdf>

Pav. Ištrauka iš Esamos skaitmeninio ryšio bazinių stočių brėžinio.














Įvertintos apsaugos zonos. Gretimoje planuojamos teritorijos aplinkoje degalinių nėra. Įvertinus Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus Aštuntąjį skirsnį „Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir Devintąjį skirsnį „Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ bei šio įstatymo 1 priedą, nustatyta, kad planuojama teritorija į šių degalinių taikomų Aštuntojo ir Devintojo skirsnio apsaugos zonų ribas nepatenka.

Požeminio vandens vandenviečių ir jų apsaugos zonų planuojamoje teritorijoje nėra. Kietųjų ar naudingųjų iškasenų telkinių ir potencialių taršos židinių teritorijoje nėra. Planuojamoje teritorijoje ir artimoje jos aplinkoje naudingųjų išteklių telkinių nėra (žiūr. Esamos būklės aiškinamojo rašto p. 3.1.10).

Įvertintas visuomeninės, socialinės paskirties objektų poreikis. Nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje jau ir pagal esamą situaciją netrūksta mokyklų. Planuojama teritorija patenka į mokyklų 1000 m. pasiekiamumo zoną. Vaikų darželių trūksta. Planuojama teritorija patenka į perspektyvinę vaikų darželių 500 m. pasiekiamumo zoną.



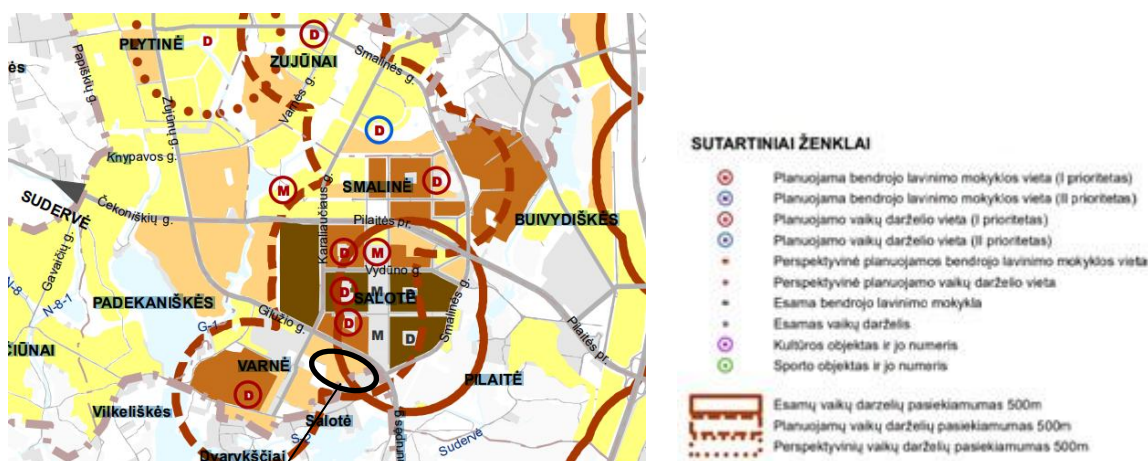
#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (I prioritetas)
-  Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (II prioritetas)
-  Planuojama vaikų darželio vieta (I prioritetas)
-  Planuojama vaikų darželio vieta (II prioritetas)
-  Perspektyvinė planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta
-  Perspektyvinė planuojama vaikų darželio vieta
-  Esama bendrojo lavinimo mokykla
-  Esamas vaikų darželis
-  Kultūros objektas ir jo numeris
-  Sporto objektas ir jo numeris
-  Esamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
-  Planuojamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
-  Perspektyvinų mokyklų pasiekiamumas 1000m

#### Planuojama teritorija

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

Šaltinis <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/01.-Socialines-ir-kulturos-infrastruktura-mokyklos-m50000-2021-03-19.pdf>. Ištrauka iš BP socialinė infrastruktūra. Bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo schemos.



#### Planuojama teritorija

Šaltinis <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/02.-Socialines-ir-kulturos-infrastruktura-darzeliai-m50000-2021-03-19.pdf>. Ištrauka iš BP socialinė infrastruktūra. Bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo schemos.

#### 4.1.7 Aplinkos apsauga.

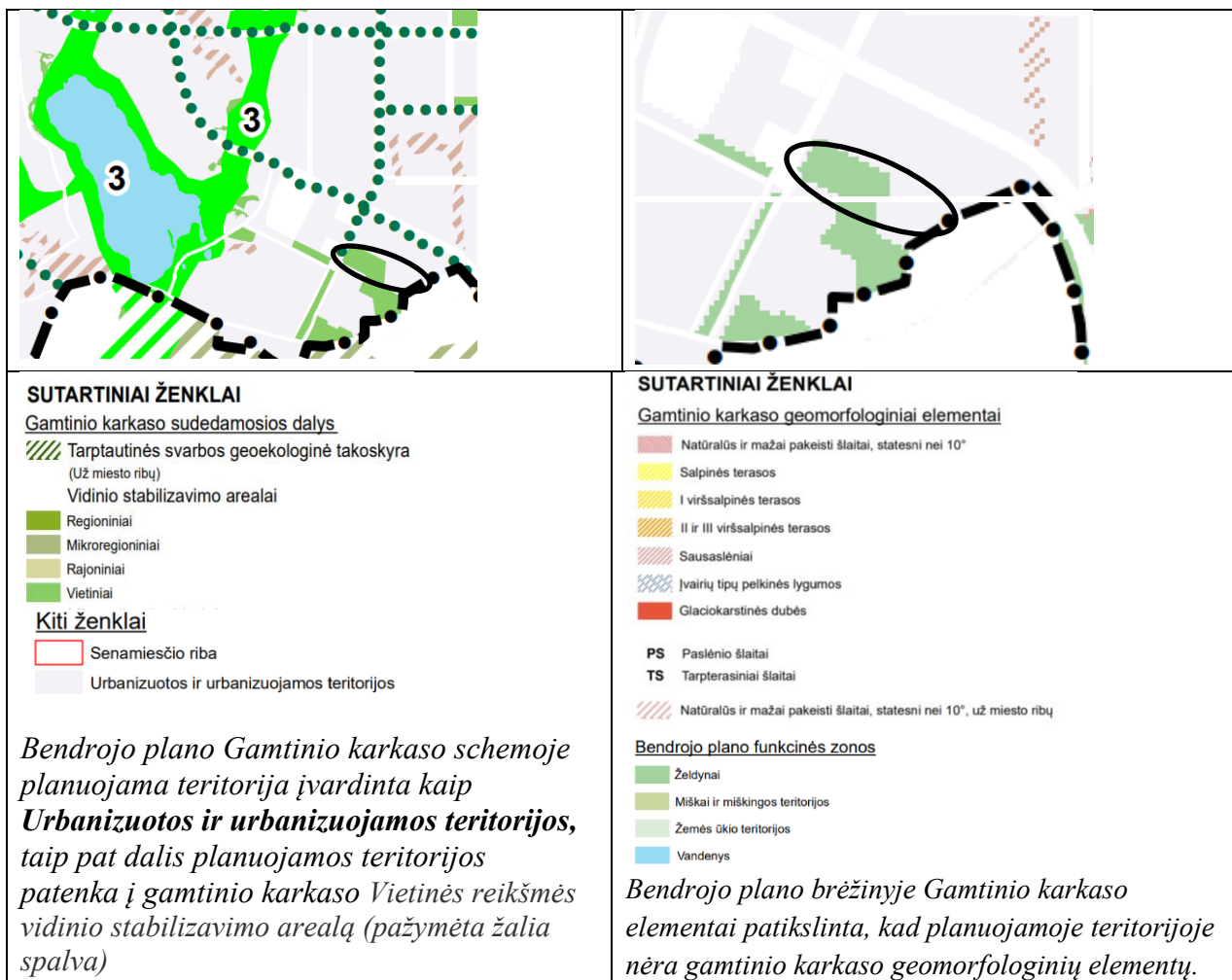
Vadovaujantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2023-03-08 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG267094 nustatyta, kad daliai planuojamos teritorijos (planuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 5) taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje, patenkančioje į intensyviai naudojamų želdynų zoną taip pat į gamtinio karkaso vietinės reikšmės vidinio stabilizavimo arealą ir želdynų funkcinę zoną, formuojamas atskirųjų želdynų teritorijų būdo žemės sklypas Nr.1, skirtas bendram viešajam naudojimui, botanikos sodams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms. Gamtinių požiūriu vertinga teritorija išsaugoma.

Planuojamam sklypui Nr. 4, kuris taip pat patenka į intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną, nustatomas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų būdas, nes šioje teritorijoje numatoma praveisti inžinerines komunikacijas, įrengti pėsčiųjų ir dviračių taką į planuojamas gyvenamąsias teritorijas. Tačiau nustatomas prioritetas – išsaugoti kuo daugiau esamų medžių ir jų grupių.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo lentelė p.2 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms - ne mažiau kaip 30%,

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374



*Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinių : Gamtinio karkaso schema ir Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai.*

Išnagrinėjus Bendrojo plano brėžinį Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos, nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje (planuojamame sklype Nr.1) yra intensyviai naudojamų želdynų zona.

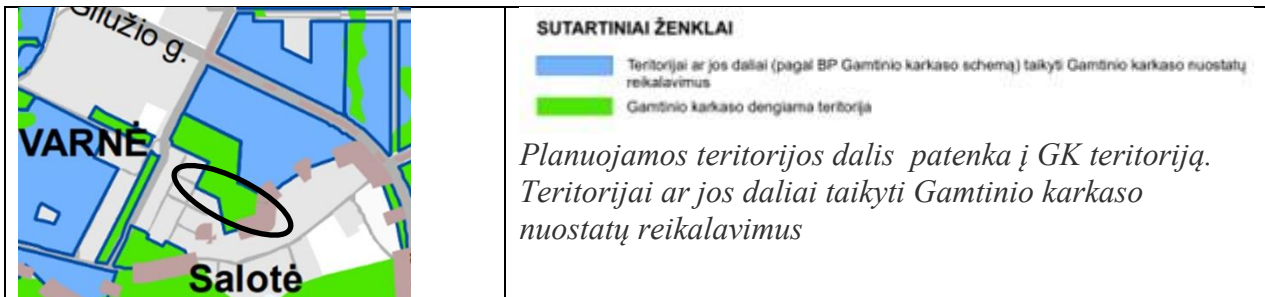


Šaltinis: <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/04.-Miesto-zaluma-2021-03-18-1-dalis.pdf>. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“ brėžinio.

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

Gamtinio karkaso dengiamoje teritorijoje formuojamas atskirųjų želdynų teritorijų būdo žemės sklypas Nr.1, skirtas bendram viešajam naudojimui, botanikos sodams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms ir bendro naudojimo teritorijų būdo žemės sklypas Nr.4. Gamtiniu požiūriu vertinga teritorija išsaugoma.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

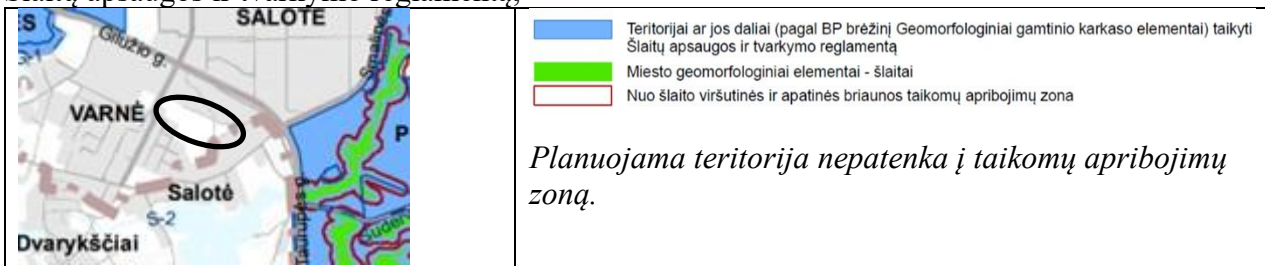


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos ir Tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) bei Tekstinio reglamento Nr. 33 ir 34 schemas nustatyta, kad šlaitai ir nuo jų viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona į planuojamos teritorijos ribas nepatenka.

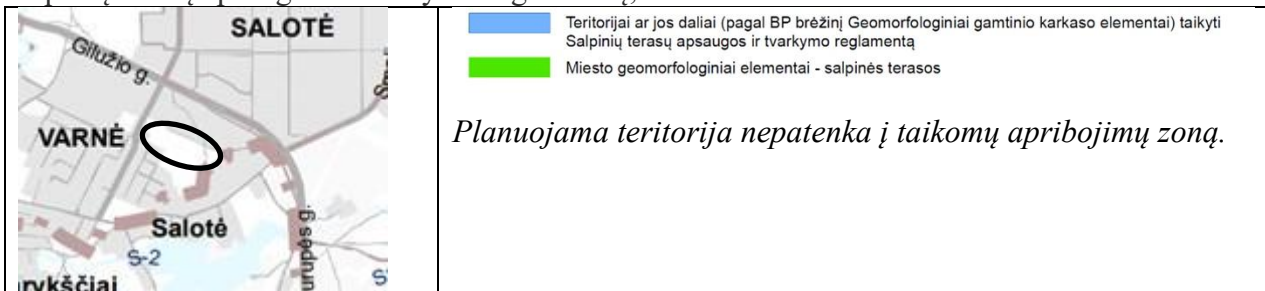
Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas ir Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas planuojamai teritorijai netaikomi.

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



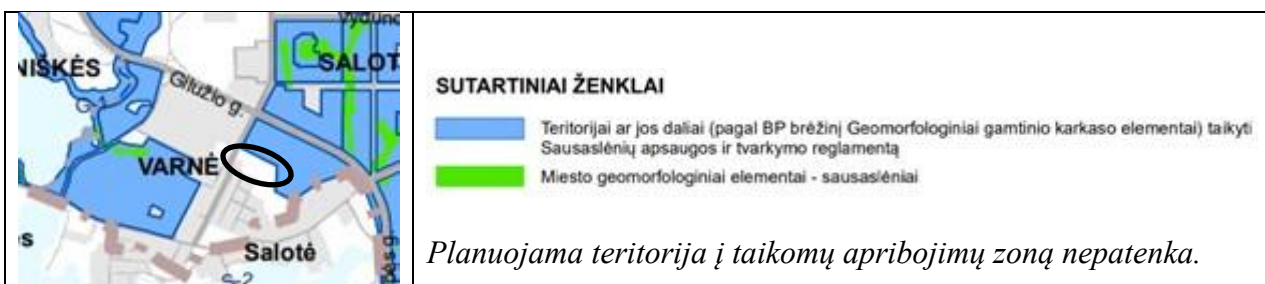
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Tekstinio reglamento Nr. 33 schemos.

**34-**Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Tekstinio reglamento Nr. 34 schemos.

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

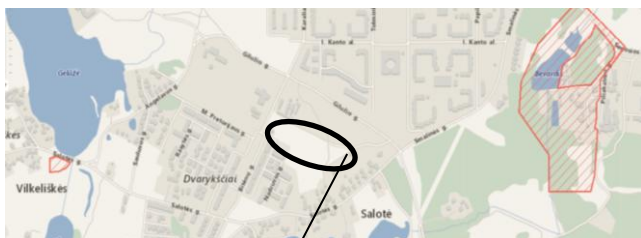


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Tekstinio reglamento Nr. 36 schemos.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).

Nuo planuojamos teritorijos į rytus yra saugoma Pilaitės dvaro sodyba (kodas 914) ir Pilaitės piliavietė (kodas 5645). Vakarų kryptimi, prie Gelūžės ežero saugomas Vilkeliškių piliakalnis (kodas 5645). Nagrinėjamoje teritorijoje gamtos ir kultūros paveldo vertybių nėra (žr.12 pav.).



Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu

Planuojama teritorija

Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra. Pagal Bendrojo plano brėžinį „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“ nustatyta, kad greta planuojamos teritorijos ir yra intensyviai naudojamų želdynų zona Pilaitės (Sudervės slėnio) rajoninis želdynas (želdyno Nr. 2.1.19). Arčiausiai planuojamos teritorijos yra valstybinės reikšmės miškas. Tai Vilniaus miesto urėdijos, Vingio girininkijos administruojami II B grupės specialios paskirties rekreaciniai miško sklypai. Artimiausias vandens telkinys – Salotės ežeras esantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje nutolęs apie 400 m pietų kryptimi. Gamtos vertybių apsaugai Neries upė priskirta Natura 2000 teritorijoms nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 3,6 km.



**ŽELDYNAI**

 Intensyviai naudojami

Planuojama teritorija

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



Planuojama teritorija

Ištrauka iš Regia žemėlapiu.

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių. Želdiniai, kuriems gali turėti įtaką detaliojo plano sprendiniai, yra inventorizuoti ir įvertinti, kurie pateikiami sprendinių dalies prieduose.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

#### 4.1.8 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2023-03-08 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG267192 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių 200 m. pasiekiamumo zonoje yra 4 vnt. Jie yra įrengti nuo planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje Bitėnų gatvėje, šiaurinėje ir pietinėje pusėse esamuose gyvenamuose kvartaluose



Šaltinis <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers>. Ištrauka iš Vilniaus žemėlapių

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant 1 – 2 gaisrinius hidrانتus.

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

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

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

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

Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374

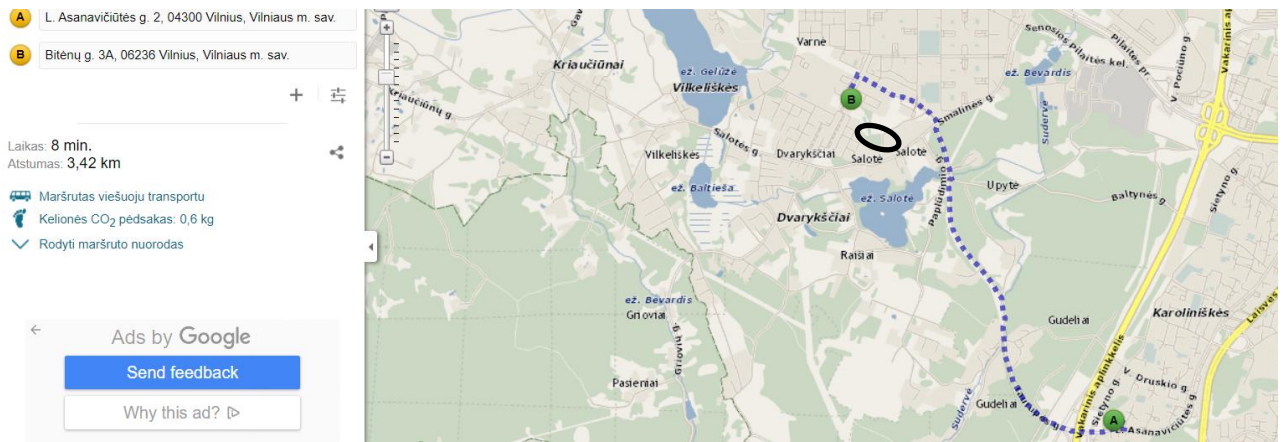
numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti. Privažuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Kelias privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Keliai privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

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

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 1-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda, kurios adresas R. Jankausko g. 2/L. Asanavičiūtės 28. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 3,42 km, atvykimo laikas apie 8 min. (žr.16 pav.).

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374



Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Numatyti sklypą priešgaisrinės gelbėjimo pajėgoms (gaisrinei komandai).
- ★ Esamos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos vieta
- ★ Numatomos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos vieta

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Tekstinio reglamento Nr. 27 schemos.

Bendrojo plano tekstiniam reglamente Nr.27 numatoma priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos vieta greta planuojamos teritorijos.

#### 4.1.9 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2023-03-09 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG267395 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje aukščiausi pastatai numatomi iki 21 m. 1- 6 aukštų aukščio, kurių absoliutinės altitudės nustatomos iki 174,0 metrų.

Projektų vadovė

Rasa Druskiėnė

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Apie 3,2 ha teritorijos Salotės kaime detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-374