Išeities duomenys

Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282) rengiams:

1. 2025-07-30 Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1969/25 „Įsakymas dėl leidimo koreguoti teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinius sklype Ateities g. 4B (kadastro nr. 0101/0017:282) inicijavimo sutarties pagrindu“
2. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi (Ateities g. 4B) 2025-08-04 Nr. A615-84/25
3. Įsakymu dėl administracijos direktoriaus 2025-07-30 įsakymo nr. 30-1969/25 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4a detaliojo plano sprendinius sklype Ateities g. 4b (kadastro nr. 0101/0017:282) inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo 2026-02-11 Nr. 30-361/26.
4. Susitarimu dėl 2025-08-04 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. A615-84/25 pakeitimo 2026-09-05, Nr. A615-124/26.

Rengiant projektą buvo remiamasi :

1. **Normatyviniais aktais** :

- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu Nr.XII-407, įsigaliojusiu 2014-01-01 bei galiojančiais šio įstatymo pakeitimais;
- LR Vyriausybės nutarimu Nr.1267, 2013-12-18 redakcija “Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-8, 2014-01-02, pakeitimas Nr.D1-759, 2014-09-19 bei kiti galiojantys pakeitimai);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

2. **Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais**:

- Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu (reg. Nr. T00086338).
- Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detalusis planas (reg. Nr. T00069397).
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2025-08-04 Nr. A615-84/25.

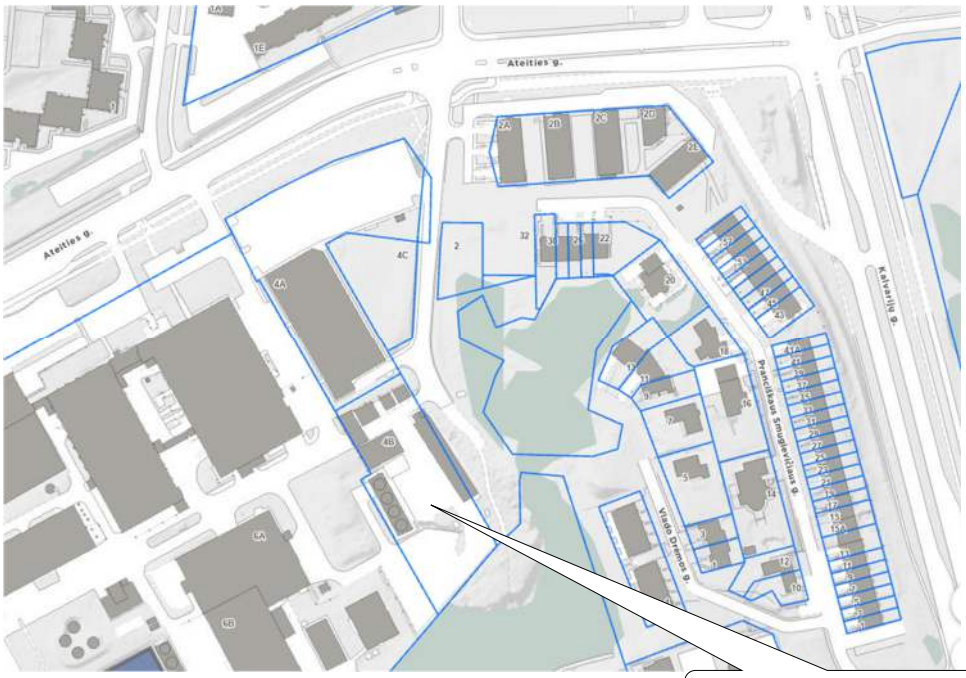
3. **Teritorijų planavimo sąlygomis**:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracija teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40261223 (2025-08-20).
- Nacionalinės žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40437287 (2025-08-22).
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40490504 (2025-08-25).
- AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40493355 (2025-08-25).
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40499461 (2025-08-25).
- AB "Miesto gijos" teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40564401 (2025-08-26).
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40574091 (2025-08-26).
- Uždaroji akcinė bendrovė "Grinda" teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40635019 (2025-08-27).

- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40860666 (2025-09-01).
- Valstybinė miškų tarnyba teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40892503 (2025-09-02).
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40939423 (2025-09-03).
- Aplinkos apsaugos agentūra teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40951070 (2025-09-03).
- UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 43650477 (2025-10-28).

Esanti padėtis

Sklypo, kuriame rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas (kad. Nr. 0101/0017:282), plotas yra 0,4715 ha



Galiojantys teritorijų planavim dokumentai

Bendrieji planai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas T00086338
2. Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo T00087007

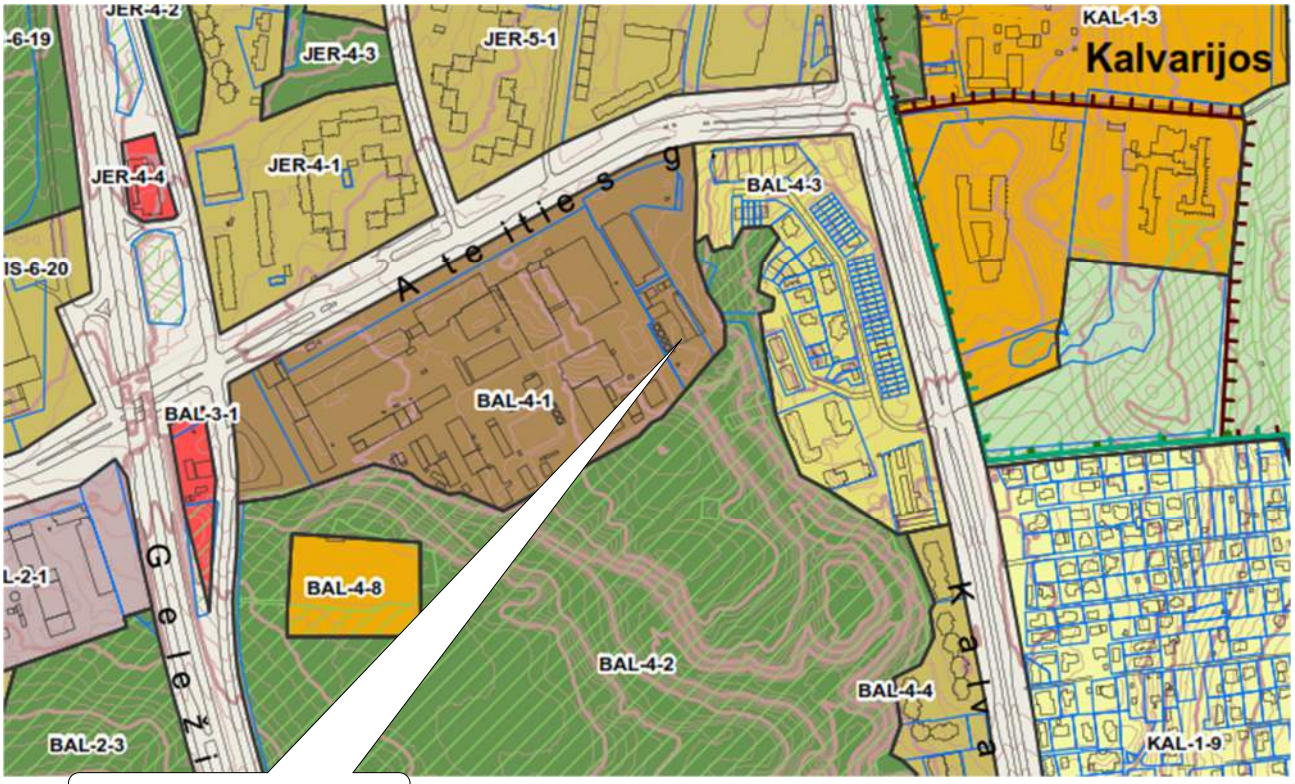
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema T00071421
2. Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00054279
3. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas T00095476
4. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas T00072197

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338

Pagal Vilniaus m. savivaldybės bendrąjį planą koreguojamas sklypas patenka į BAL-4-1 funkcinę zoną.

BAL-4-1 zona priskiriama miesto dalies (rajonų) centro zonai. Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių, komercinė, visuomeninė, rekreacinė, bendro naudojimo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, atskiryjų želdynų teritorijos. Vyraujantis („foninis“) aukštų skaičius - 7, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 9 aukštai. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 35m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 2,5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80%. Tekstiniai reglamentai 08, 32, 33, 36, 39



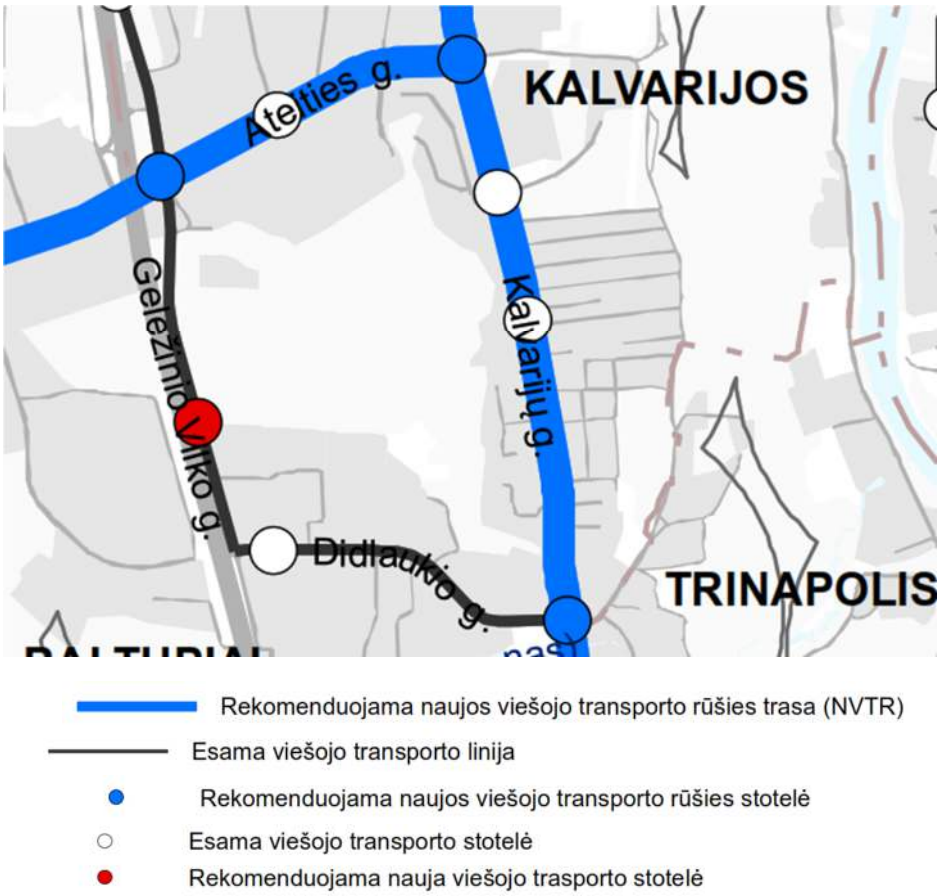
Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2026-11-05

Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema



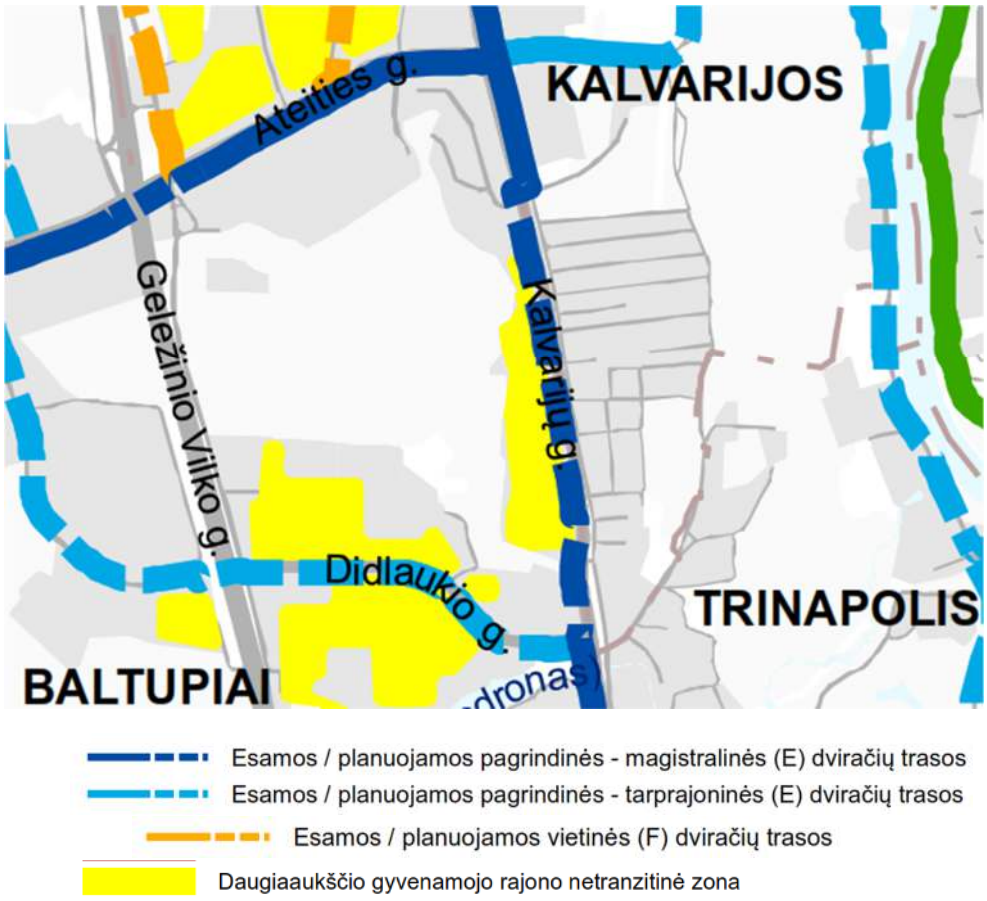
Planuojamoje teritorijoje gatvių kategorijų keitimai nenumatomi Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Susisiekimo sistema. Viešoji transporto maršrutinio tinklo plėtros schema



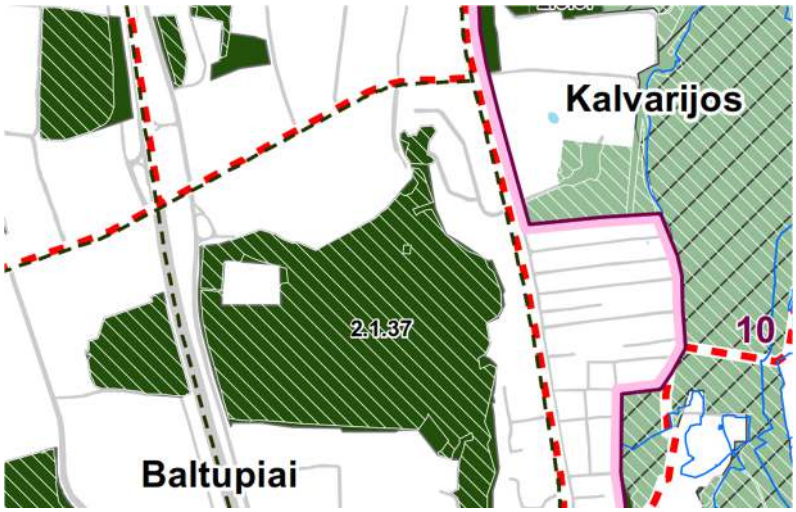
Viešojo transporto plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Esanti viešojo transporto maršrutinio tinklo linija nekeičiama. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema



Dviračių takų plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos



2. RAJONINIAI ŽELDYNAI (~1202,62 ha be kapinių už miesto ribų)			
2.1. Rajoniniai želdynai: PARKAI, SKVERAI, ŽELDYNAI SU PLIAŽAIS (~769,15 ha)			
2.1.37	BAL-4-2	Jamonto/ Baltupiai	37,20

Intensyviai naudojimi

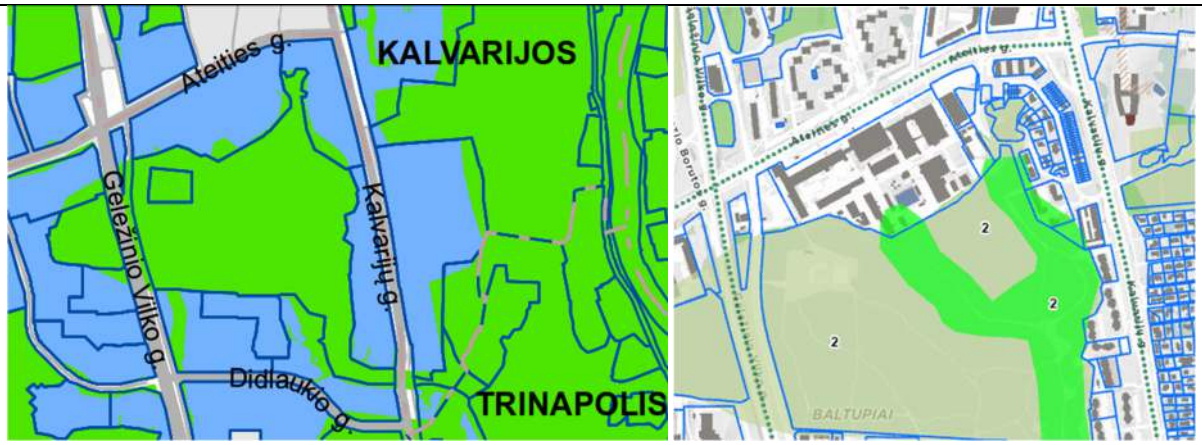
Planuojama teritorija nepatenka į Jamonto parko ribas. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Tekstinis reglamentas Nr. 8



Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Gamtinio karkaso schema. Tekstinis reglamentas Nr. 32



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

Gamtinio karkaso dengiama teritorija

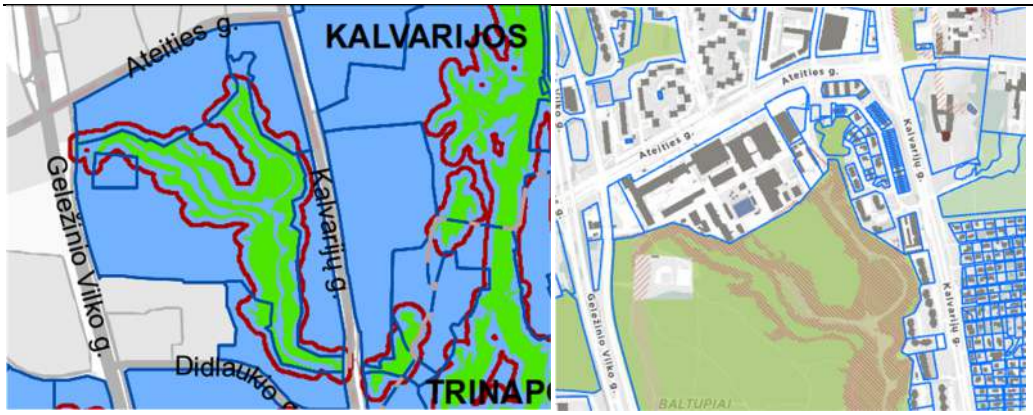
Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

Gamtinio karkaso dengiamoje sklypo dalyje numatoma reglamentinė zona, kurioje užstatymo tankis numatomas iki 30 procentų.

Sklypai yra urbanizuoti, užstatyti pramonės ir gamybiniais pastatais, susisiekimo infrastruktūros statiniais. Nuo sklypo dalies, patenkančiosi į gamtinio karkaso teritoriją, didinamas priklausomųjų želdynų plotas ne mažiau nei 10 procentinių punktų.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Tekstinis reglamentas Nr. 33



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

Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai

Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

Gamtinio karkaso geomorfologiniu elementu pažymėti natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Taikomi šie apribojimai

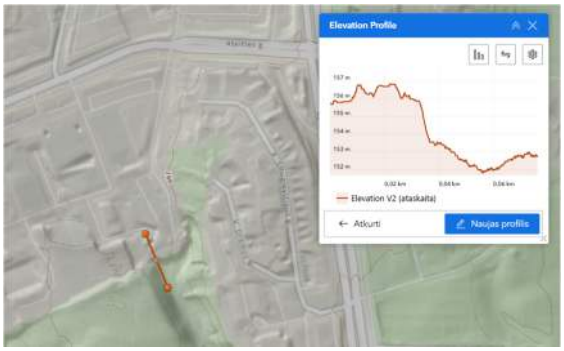
Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griaunant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnį nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių – geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.

Ištraukos iš Lietuvos reljefo žemėlapio ir skersinis šlaito pjūvis.





Vilnius.lt 2024 m. žemėlapis



Fiksuota iš drono. 2025 m.

Planuojamos sklypo dalies, taip pat kaip ir tikslinio kadastrinio sklypo reljefas, pramoninio kvartalo statybos metu (XXa. 7-8 dešimtmetis) buvo intensyviai antropogeniškai performuotas nukasant iškilias (teigiamas), ir užpilant dubias (neigiamas) reljefo formas, ir tuo pačiu suformuojant išlygintą, tersuotą paviršių, kuris įsavintos teritorijos kontakte su pirminio reljefo paviršiumi, pasireiškia kaip statūs 2-4 metrų antropogeninė kilmės šlaitai.

Į tikslinį analizuojamą sklypą (ne į planuojamą teritoriją) patenkanti maža gamtinio karkaso (GK) elementams (vietinės svarbos migracijos koridoriai) priskiriama dalis konstatuoja ne atitinkamo GK elementų ir su jomis susijusių vertybių buvimą, bet kartografiškai nekorektišką GK duomenų sluoksnio naudojimą, kuomet abstraktūs duomenys perkeliami į stambaus mastelio žemėlapį neatitinka realios situacijos (lokalizuojami ant antropogeniškai įsavintos teritorijos). Tai įvertinus, konstatuotina, kad ši GK elemento dalis,esanti ant antropogeniškai stipriai pakeistos teritorijos pagal geoekologinį potencialą priskirtina stipriai pažeistų (degraduotų) kategorijai. Todėl vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-624 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskiryjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo “, nustatyta tvarka.

Konstatuota, kad dalis į tikslinį sklypą ir planuojamą jo dalį patenkančių Vilniaus miesto BP brėžiniuose išskirtų natūralių saugomų šlaitų dėl akivaizdžiai dirbtinės (antropogeninės) kilmės negali būti traktuojami kaip saugotini, ir juo labiau priskirti saugotinų šlaitų sistemai. Išsamios geomorfologinės ir detalios šlaitų analizės pagrindu atlikus jų ribų detalizaciją ir tikslinimą, keičiasi natūralių saugomų šlaitų bendras plotas, jų padėtis, ribų ir su jomis susijusių 15 ir 25m. pločio buferinių apsaugos zonų konfigūracija.

Remiantis Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamojo rašto punktu 71.5.2. konstatuotina, kad naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių situacija, paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griaunant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnį nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine inžinerinių- geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

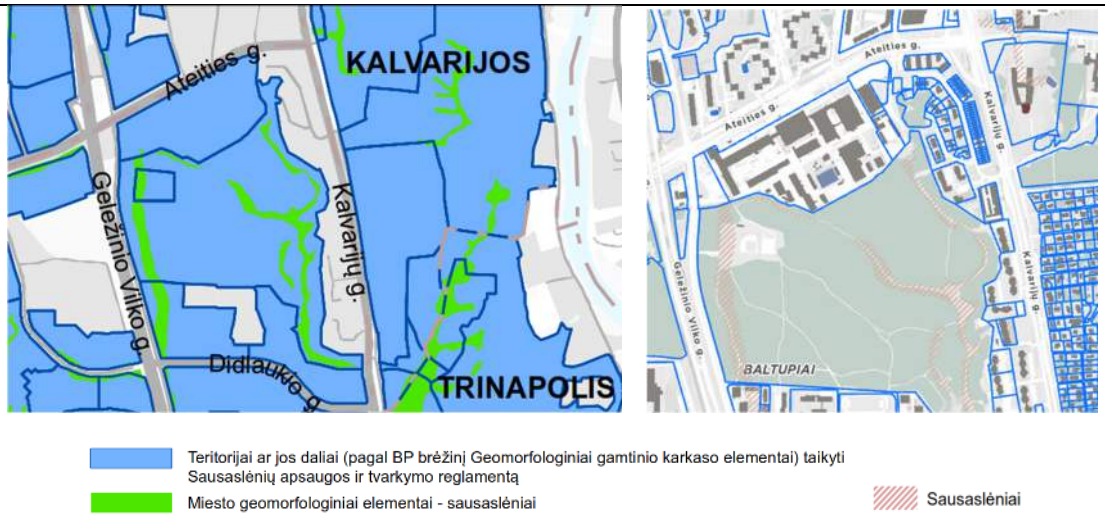
Detaliau žr. „Teritorijos esančios tarp Ateities g. 10, Ateities g. 4A ir Ateities g. 4B ir jos artimos aplinkos gamtinės situacijos vertinimą“. Parengė doc. Dr. R. Skorupskas, 2026 m. bei „Žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaitoje“, kurią parengė UAB „Geotestus“, 2026 m.

Pagrindiniame brėžinyje pažymėtoje 15 metrų šlaito apsaugos zonoje nenumatoma naujų pastatų statyba.

Pagrindiniame brėžinyje pažymėtoje 25 metrų šlaito apsaugos zonoje numatoma galimybė statyti naujus pastatus, kadangi šiuo metu sklype yra pastatai ir inžineriniai statiniai (pastatus žr. NTR Nr. 10/97028). Vystant teritoriją, bus numatomas esančių pastatų griovimas ir galimybė projektuoti naujus statinius.

Naujos kokybės urbanistiniai pastatai, apželdinta sklypo dalis, gyventojams pritaikyta infrastruktūra nesukels neigiamo poveikio sunaikintiems, degradavusiems geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams.

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Tekstinis reglamentas Nr. 36



Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

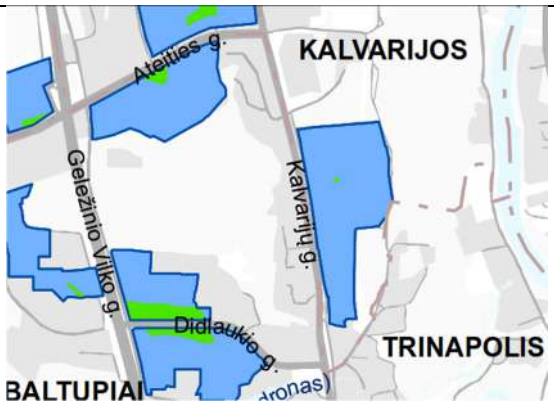
2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokiu atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos;

4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Sausaslėnio zona nepatenka į sklypą. Sausaslėnio dugne upelio nėra. Priklausomųjų želdynų teritorija ir lietaus vandens infiltravimo į gruntą vietos bus parenkamos kituose projektavimo etapuose.

Gyvenamosiose ir centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Tekstinis reglamentas Nr. 39



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

Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną



Intensyviai naudojami želdynai

Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*

*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:
•iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliam ir vidutiniam užstatymo intensyvumui;

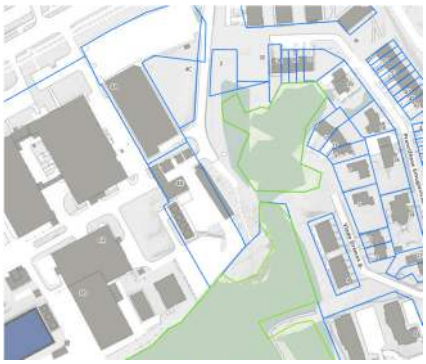
Planuojamas sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną iki 200m pasiekiamumo spinduliu dideliam ir vidutiniam užstatymo intensyvumui.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema, T00071421

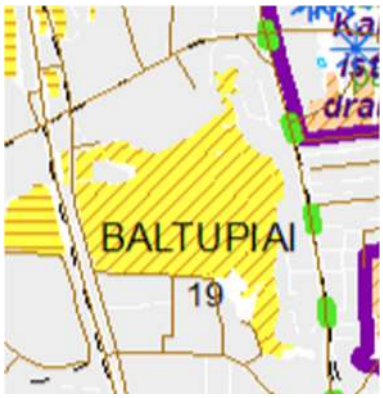
VMS Miškų naudotojai





Valstybinės reikšmės miškai

Miškų grupės ir pogrupiai (projektiniai)



II grupė. Specialios paskirties miškai. B. Rekreaciniai miškai

25 - Miško parkai

Valstybinės reikšmės miškas (miško parkas) nepatenka į planuojamą sklypą.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00054279



Užstatytos teritorijos

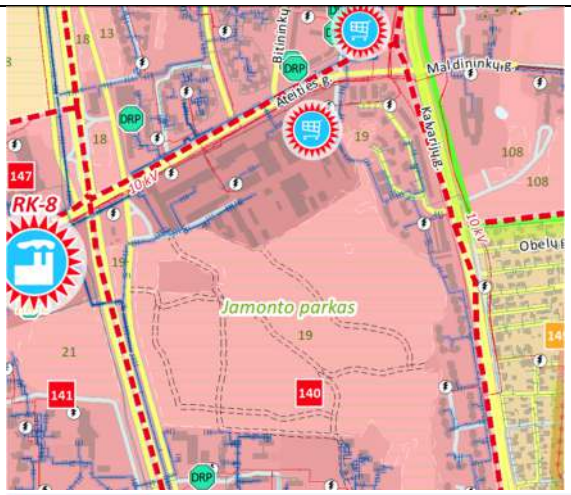
Sodai

Miškai

Planuojamoje teritorijoje saugomų vertybių nėra.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00095476



I. Centralizuoto aprūpinimo šiluma zona

Požeminio šilumotiekio trasa (išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona – išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta)

Planuojami objektai bus prijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197



Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m.

Specialiajame plane nenumatyta dviračių takų planuojamoje teritorijoje. Detalesni dviračių takų sprendiniai bus rengiami vėlesniuose projektavimo etapuose.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617

Negalioja, išregistruotas 2025-09-30.

Sklypo, kuriame rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas (kad. Nr.0101/0017:282), plotas yra 0,47 ha.

Inžinerinės infrastruktūros požiūriu teritorija gerai išvystyta. Sklypo inžineriniai tinklai bus sprendžiami pasirinkus vystymo variantą, apskaičiavus inžinerinius poreikius ir gavus eksploatuojančių organizaciją sąlygas. Visi inžineriniai tinklai bus prijungti prie bendramiestinių inžinerinių tinklų.

Gamtinio ir urbanistinio konteksto analizė

Atliekama gamtinio ir urbanistinio konteksto analizė, siekiant numatyti galimą pastatų aukštį iki 34 m ir laisvo planavimo užstatymo tipą, kaip tai numatyta Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamojo rašto punkte nr. 6:

„Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus:

6.1. didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių,

6.2. užstatymo tipą.“

Nagrinėjamos teritorijos ypatumas yra tas, kad jo visą šiaurinę ribą formuoja Ateities gatvė, o pietinėje, iš dalies ir pietvakarinėje pusėje yra Jomanto parkas, šiandien vertinintinas kaip apleistas miškas. Tai buvusi pramoninė, „Ventos „ gamyklos teritorija, kuri 2019 parengto ir 2019-07-24 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-1563/19 Reg. 112633 patvirtinto detaliuoju planu buvo padalinta į kelis komercinės paskirties sklypus. Visi buvusios gamyklos pastatai bei statiniai buvo privatizuoti įvairių bendrovių bei fizinių asmenų. Žemė priklauso LR ir perduota patikėjimo teise Vilniaus miesto savivaldybei. Žemės sklypo dalys yra išnuomotos 19 juridinių bei fizinių asmenų.

Visa buvusios gamyklos teritorija išskyrus kelis rytinėje bei vakarinėje dalyje esančius pastatus yra aptverta ir miesto gyventojams nelabai pritaikyta. Esamuose gamyklos pastatuose yra įsikūrusios įvairios prekybos, administracinės, transporto, paslaugų, gamybos bei sandėliavimo įmonės.



Nagrinėjamos teritorijos vieta Vilniaus miesto atžvilgiu



Nagrinėjamos teritorijos aplinkos ortofoto







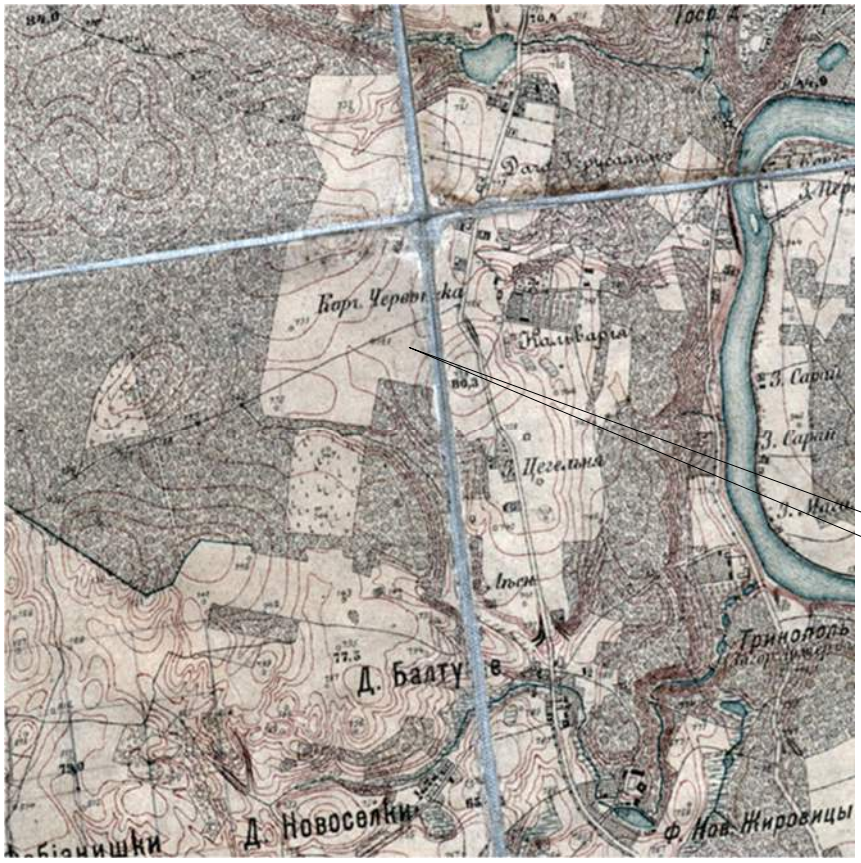


Nagrinėjamos teritorijos aerofoto

Istoriniai duomenys, kultūros paveldo reikalavimai

Istoriškai Vilniaus miestas buvo gana toli nuo analizuojamo sklypo, istoriniai žemėlapiai liudija, kad šio sklypo vietoje buvo dirbami žemės ūkio laukai ir miškas, Jomanto miško sudėtinė dalis. Istorinių duomenų apie buvusiais gyvenvietes šioje vietoje nėra. Kultūros paveldo apribojimų šiame sklype nėra.

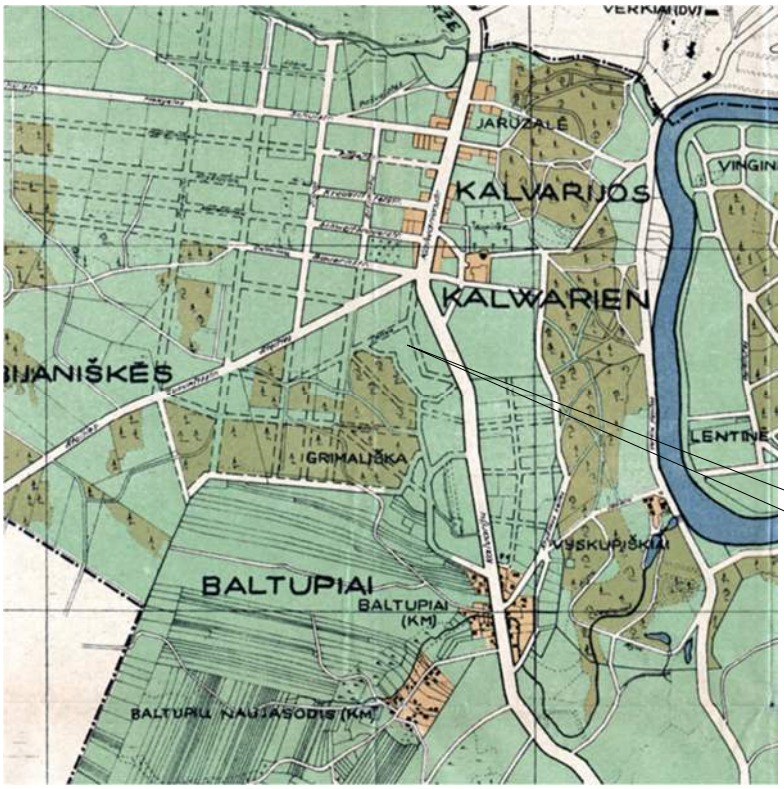
Artimiausios saugomos teritorijos yra kitapus Kalvarijų gatvės ir nagrinėjamas sklypas į vizualinės apsaugos zoną nepatenka.



Vilniaus ir jo apylinkių planai. XIX a. pab.

XIX a. dabartinių Baltupių ir Jeruzalės mikrorajonų sandūroje ties Ateities gatve dominavo kaimiškas kraštovaizdis, būdingas Vilniaus priemiesčiams. Apylinkėse buvo įsikūrę keli dvarai ir kaimai, Iki XIX a. antros pusės Baltupiai buvo kaimas. Kaime įsikūrę naujakuriai vadindavo vietovę Naujakiemiu, o vietiniai, senieji gyventojai-Baltupiais.

Ateities gatvė, esanti tarp Baltupių ir Jeruzalės mikrorajonų, atsirado XX a. antroje pusėje, kai Vilnius sparčiai plėtėsi į šiaurę. 1965 m. Vilniaus miesto generaliniame plane buvo numatyta visiškai rekonstruoti ir užstatyti Baltupių ir Jeruzalės rajonus, todėl buvo tiesiamos naujos gatvės ir statomi gyvenamieji kvartalai.



Vilnius: Plan der Stadt Wilna, 1942 m.

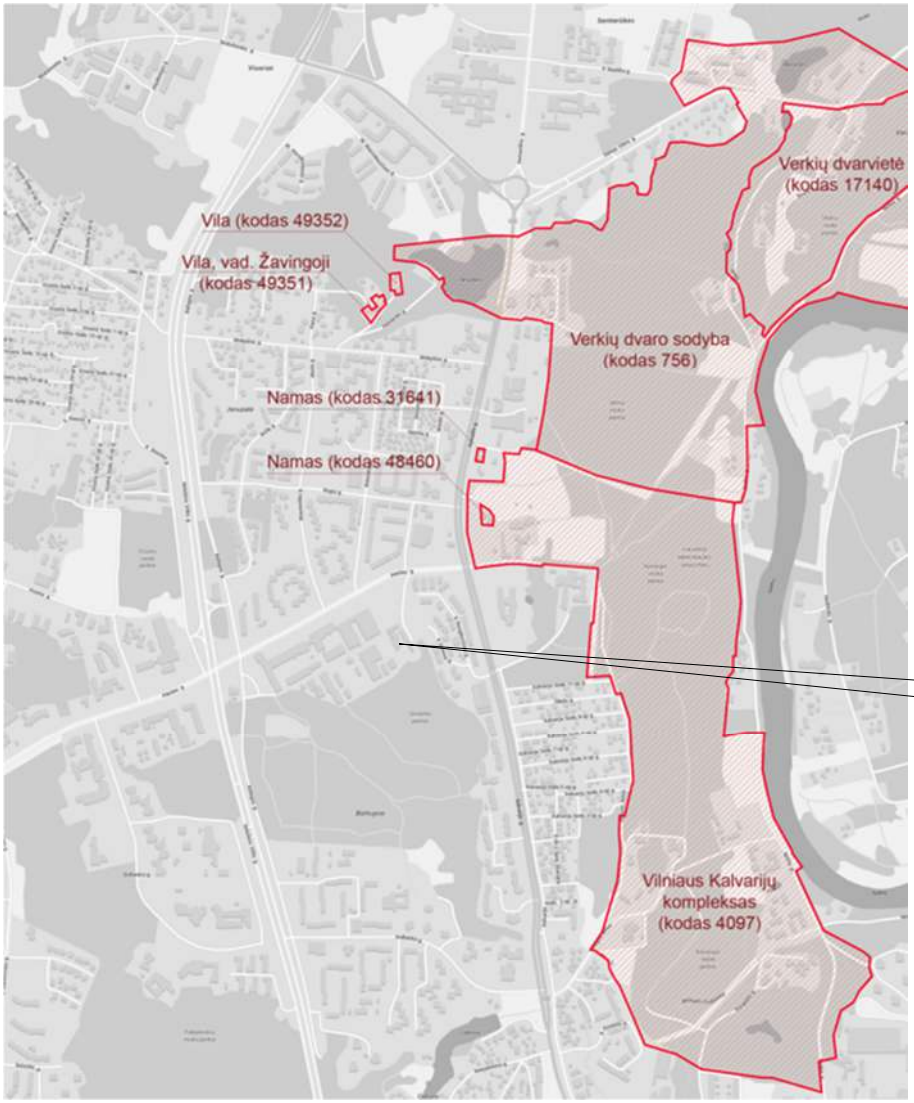
Teritorijoje nuo XX a. vidurio iki paskutinio dešimtmečio veikė mikroschemų gamykla „Venta“. Gamykla tuo metu buvo įrengta atokiau nuo Vilniaus, siekiant sumažinti taršos ir vibracijos poveikį produkcijai. Plečiantis miestui, gamyklą apsupo gatvės, netoliese įrengta padangų restauravimo įmonė.



Ventos gamykla, 1979 m.

Nors nagrinėjama teritorija Ateities g. 4B nepatenka į kultūros paveldo teritoriją, ji ribojasi su išskirtinai svarbiu istoriniu–kultūriniu kraštovaizdžiu. Teritorijai artima Verkių – Kalvarijų kultūrinė struktūra, apimanti plačią teritoriją nuo Verkių dvaro komplekso šiaurėje iki Kalvarijų kryžiaus kelio bei Šv. Kryžiaus bažnyčios

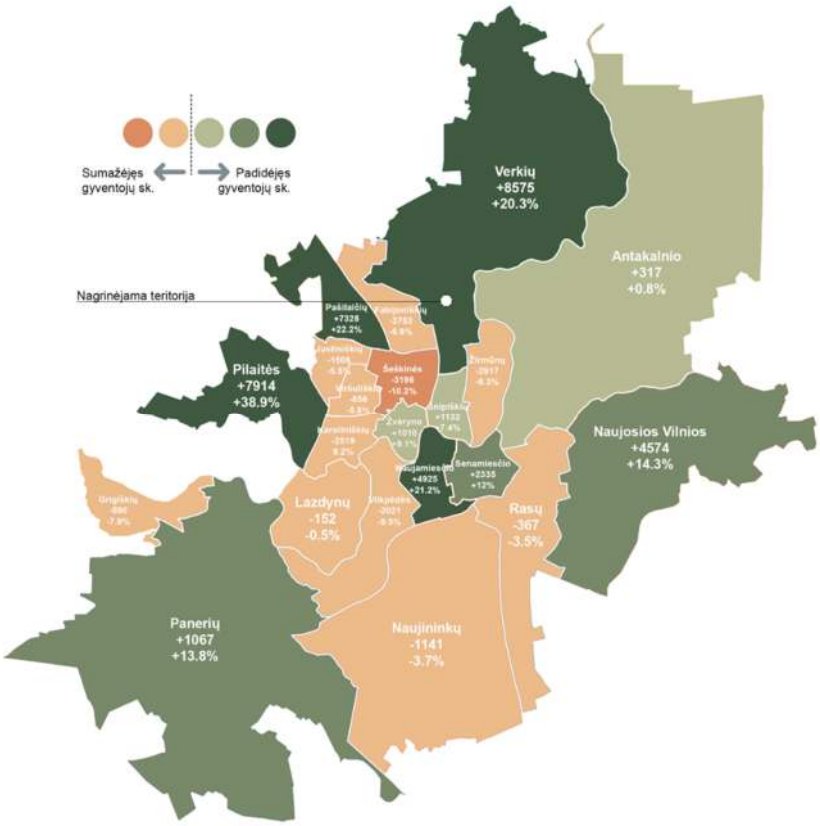
teritorijos pietuose. Į šią zoną patenka Verkių dvaro sodybos kompleksas, Verkių miško parkas su rekreacinėmis struktūromis, Kalvarijų sakralinis kompleksas (Kalvarijos).



Kultūros paveldo objektai

Esama demografinė situacija, socialinė aplinka

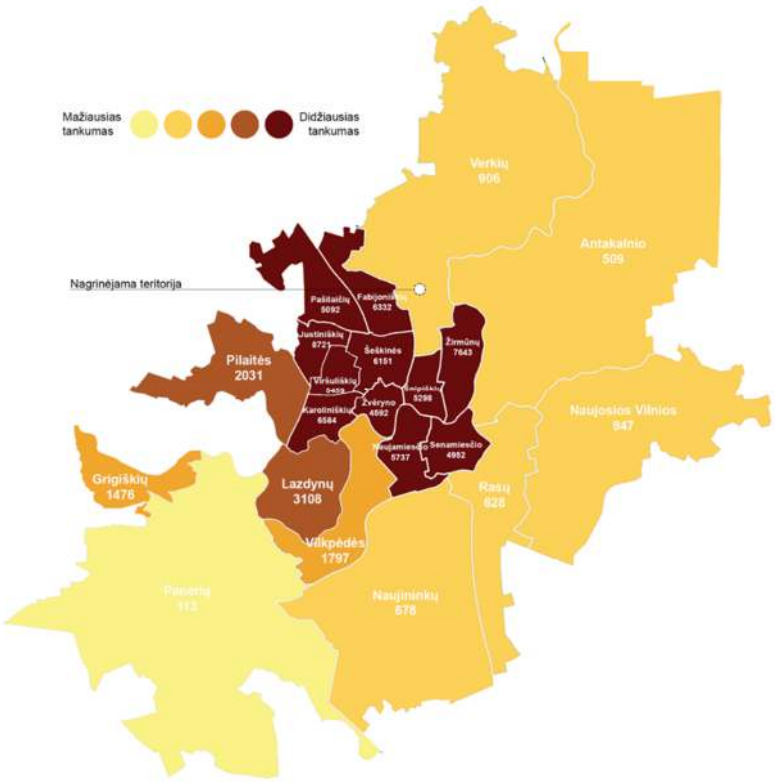
Šiaurėje nuo sklypo esantis Jeruzalės mikrorajonas jau išnaudojo savo plėtros potencialą kaip kad ir pietinėje pusėje santis Baltupių mikrorajonas. Jie iš esmės yra labiau senstantys negu atsinaujinantys mikrorajonai turintys savo struktūroje tiek darželių tiek ir mokyklų, dėl to gyvenamosios statybos plėtra naginėjamame sklype yra palaikytina.



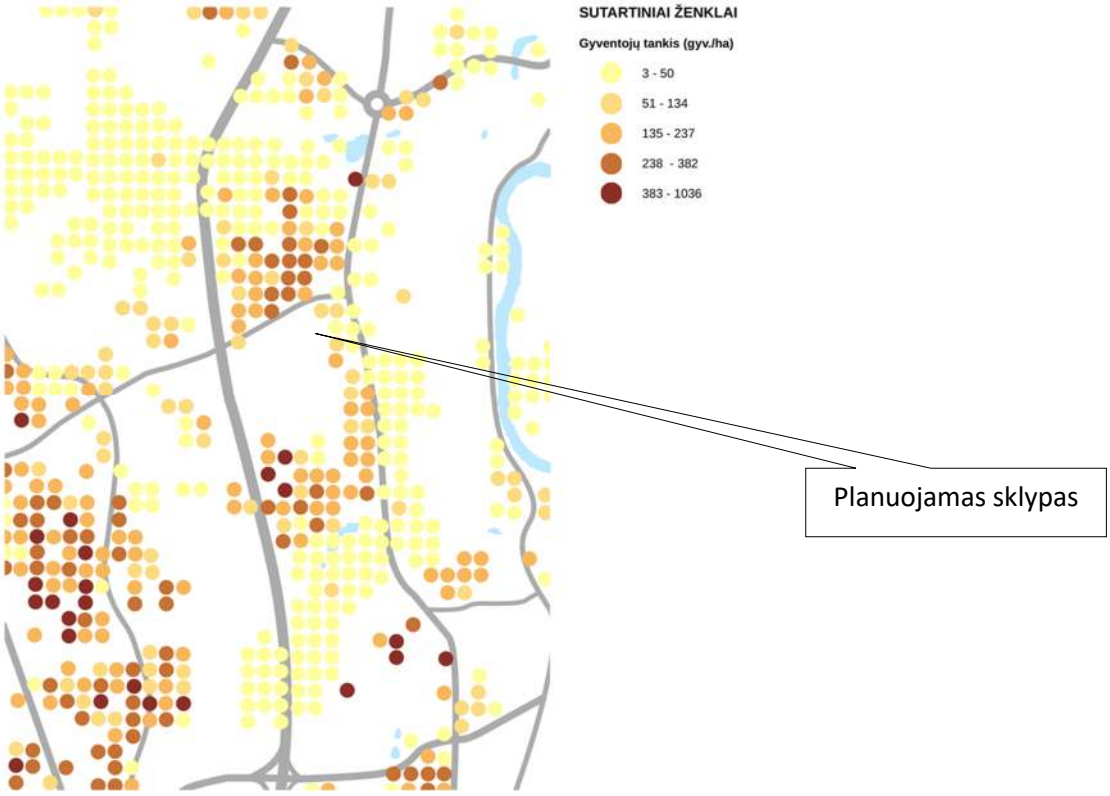
Gyventojų skaičiaus pokytis Vilniaus m. sav. seniūnijose 2011 - 2021 m.

Gyventojų skaičiaus pokytis Vilniuje erdviškai pasiskirstęs labai netolygiai. Sparčiausiai auga šiaurvakariniai Vilniaus miesto pakraščiai ir priemiesčiai, iš dalies ir rytiniai. Senuosiuose daugiabučių rajonuose Vilniaus mieste ir labiau nuo miesto nutolusiose kaimo seniūnijose gyventojų mažėja gan sparčiai.

2025 sausio 1 d. duomenimis, gyventojų tankumas Vilniaus miesto savivaldybėje – 1 515 gyv./km2, t.y. mažesnis nei Kaune ir Klaipėdoje. Tačiau bendras visos miesto savivaldybės gyventojų tankis neatspindi realios situacijos. Atmetus retai gyvenamas seniūnijas ar jų dalis, tankiai gyvenamose miesto seniūnijose gyventojų tankumas yra tarp 3000 ir beveik 9000 (žr. seniūnijų tankumo žemėlapį žemiau). Nors istorinis Vilniaus centras yra kairiajame Neries krante, didžioji miesto gyventojų dalis šiuo metu susitelkusi dešiniajame krante.



Gyventojų tankumas Vilniaus m. sav. seniūnijose

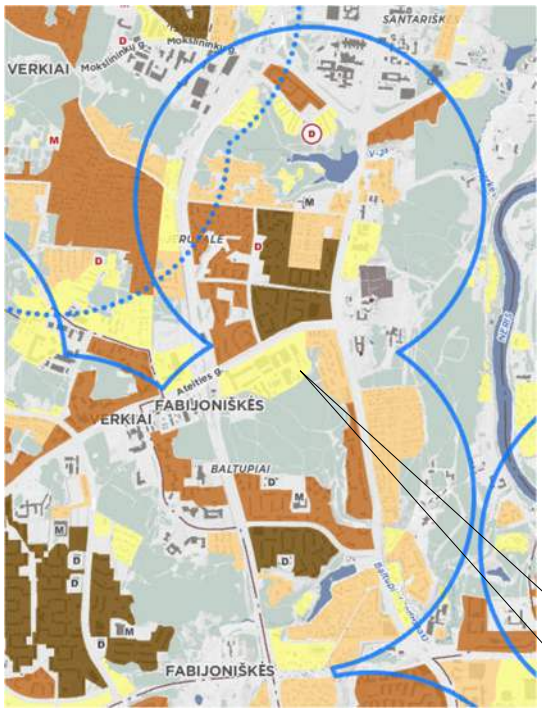


Gyventojų tankumas nagrinėjamoje teritorijoje

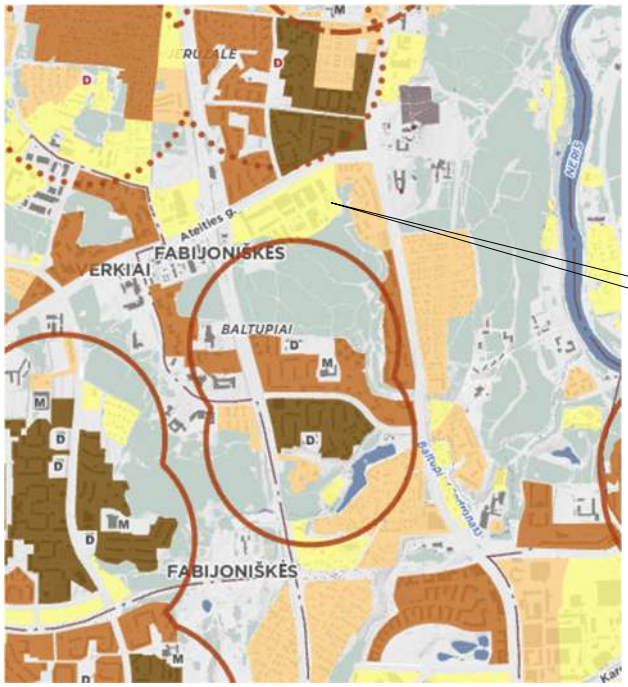
Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2026-11-05



Socialinė infrastruktūra



Bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumas

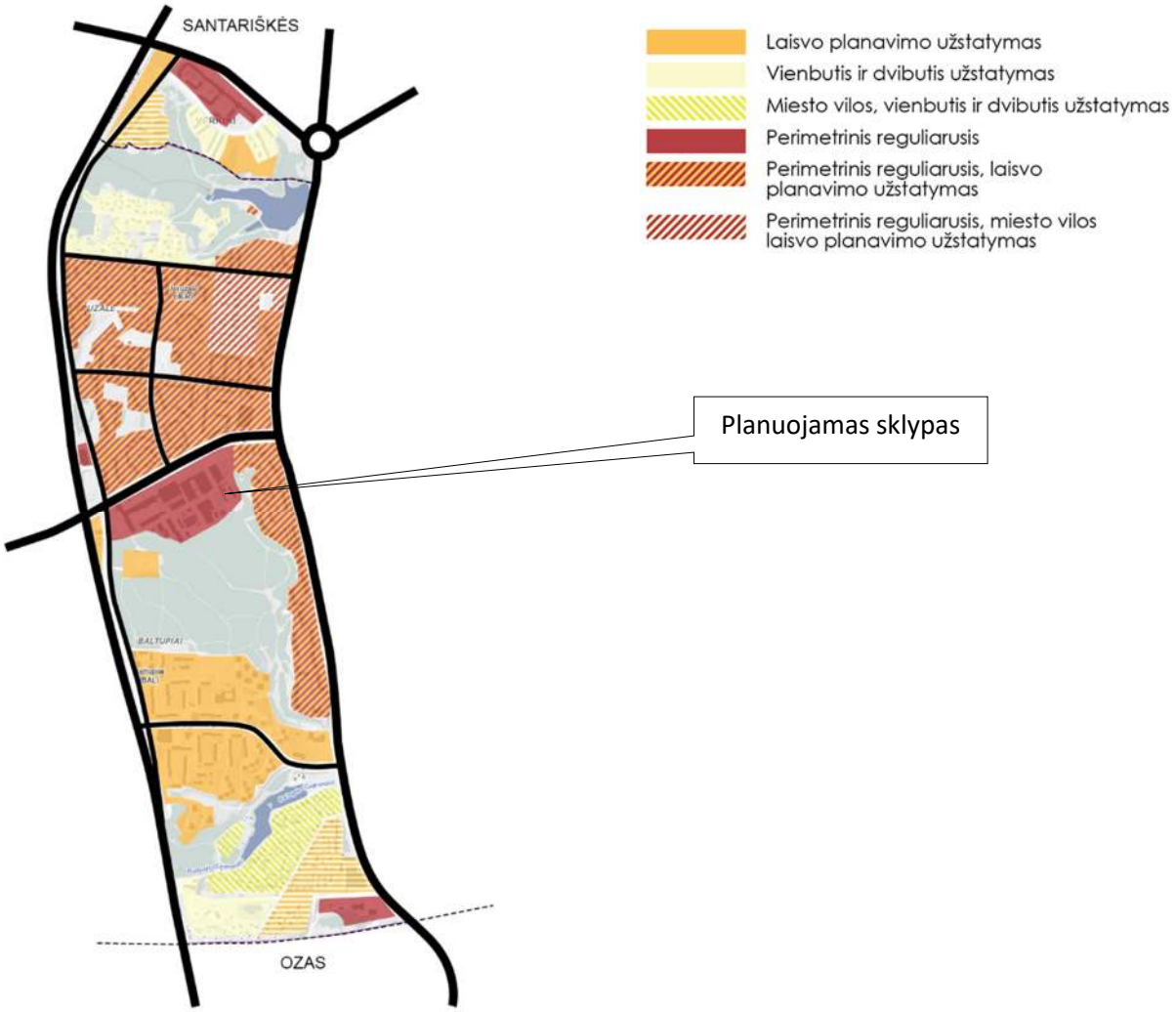


Vaikų darželių pasiekiamumas

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2026-11-05

Aplinkinių teritorijų vyraujantys morfotipai

Aplinkinėse teritorijose yra praktiškai visų morfotipų pastatų – nuo sodybinio tipo vienbučių iki tiek ir laisvo tiek ir perimetrinio planavimo kompleksų. Siekiant urbanistinio integralumo galimi įvairūs sprendimai, tačiau autorių nuomone gyvybingiausios sąsajos su šiaurinėje Ateities gatvės dalyje perimetrine/laisvo planavimo struktūra. Esama nežymiai laike pakitusi gamyklos struktūra neturi jokios urbanistinės vertės.



Užstatymo tipai



Nagrinėjamoje teritorijoje nėra aiškios planavimo struktūros, vyrauja perimetrinis reguliarus ir laisvo planavimo, būdingo 1940-1990 miestų planavimui, užstatymo tipas.

Galimi užstatymo variantai nagrinėjami planuojamame sklype Ateities g. 4B kartu su sklypo Ateities g. 10, kadangi investuotojų planas yra visos gamybinės teritorijos konversija. Planuojamoje teritorijoje ir greta esančiame sklype Ateities g. 10, rengiant urbanistinę koncepciją, nagrinėti keli galimi užstatymo tipo variantai.

Uždaros gamyklos teritorija šalia miesto centrinės dalies gana unikalioje gamtinėje situacijoje neatitinka bendrų Vilniaus piliečių interesų. Galimai vienintelis postūmis šios situacijos pokyčiui yra daugiabučių gyvenamųjų namų statyba pakankamo dydžio sklypo dalyje kad inicijuotų likusio sklypo dalies virsmą. Sklypas iš pietryčių, pietų ir pietvakarių pusių apsuptas Jomanto miško/parko. Sklypas sudaro Jomanto plokštikalnio iš trijų pusių ribojamo ledynmečių tirpsmo suformuotomis, besileidžiančiomis Neries link giliomis raguvomis bazę. Pietvakarinėje sklypo dalyje raguvos viršutinė briauna sutampa su sklypo riba ir dalis sklypo patenka į šlaitų apsaugos zoną. Vilniaus miesto viešasis interesas būtų esamų gamybinių pastatų, darkančių kraštovaizdį transformacija į erdviškai bei tūriškai priimtinesnius pastatus šioje gamtinėje aplinkoje. Tai labiausia padėtų užtikrinti būsimų pastatų multikryptiškumas bei skirtingas aukštingumas.

Ieškant optimaliausių būsimo užstatymo variantų pradžioje buvo nagrinėjamos galimybės remiantis ortogonalinio perimetrinio planavimo principais. Kaip atskaitos tašku pasiremiama funkcine ašimi – Centrine gatve ir urbanistinis audinys kuriamas tik iš vidinės sklypo struktūros.



Formuojami keli kvartalai, kuriuose formuojamas perimetrinis užstatymas ir vertinamas būtinosios insoliacijos poreikis būsimų butų bei namų planavimui. Minimaliai galima kiekvieną iš kvartalų planuoti aplink vidaus kiemą remiantis perimetrinio planavimo principais. Tačiau pilnai uždarant perimetrą galiniuose pastatuose atsiranda vietų kuriuose nėra galimybės projektuoti butus dėl nepakankamos insoliacijos. Šiame

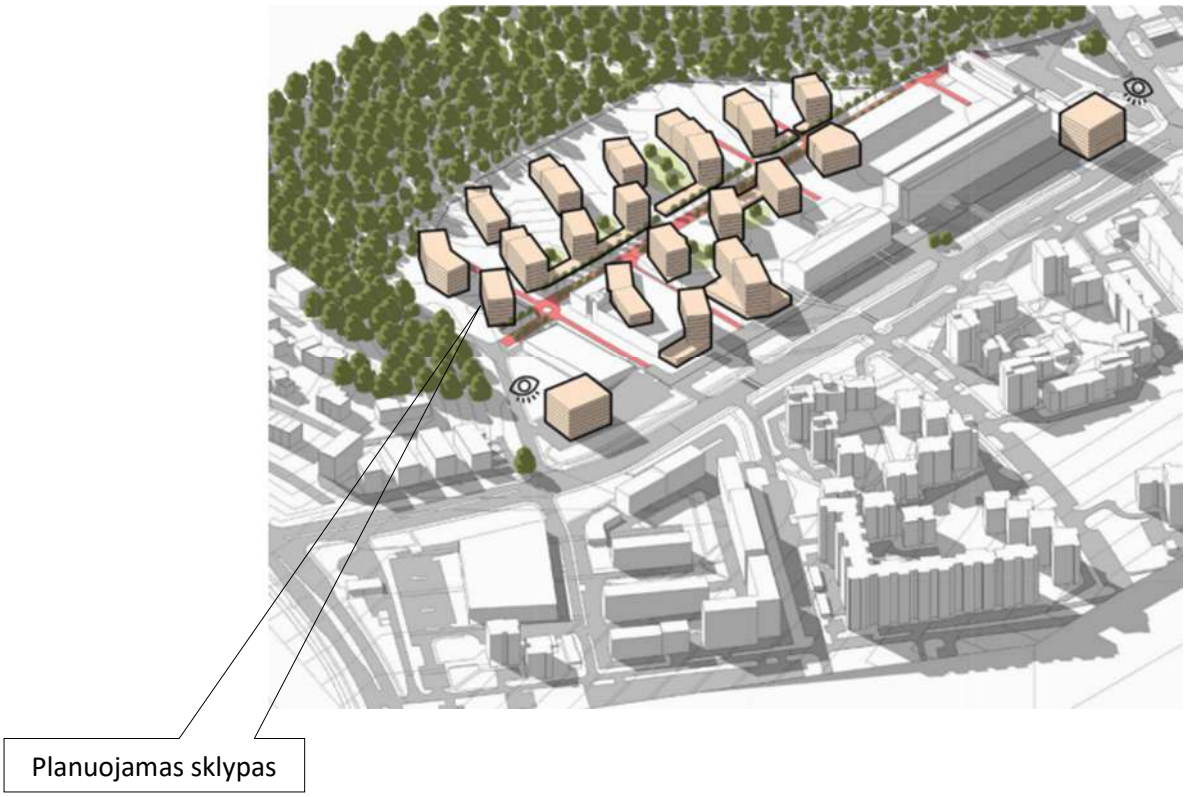
variante siūloma sukurti kvartalinę struktūrą aplink pusiau uždarus kiemus.



Galimi ir kiti perimetrinio planavimo variantai, bet urbanistinė struktūra būtų gana nuobodi, nesuteikianti kvartalui individualumo bei identiteto. Be to, dėl nepalankios orientacijos daugiabučių namų statyba būtų ne tokia palanki gyventojams ir brangesnė. Dėl šių priežasčių buvo ieškoma kitų, labiau tiek su Jeruzalės mikrorajonu tiek ir su Jomanto mišku/parku sietinų variantų.

Nagrinėtas kitas variantas, derinant perimetrinį ir laisvą užstatymo planavimą. Pastatai pasukti kitoje Ateities g. pusėje esančių daugiabučių namų kryptimi, maksimaliai gerinant butų insoliavimą bei kuriant kvartalų intrigą. Centrinės gatvės kryptimi ir šiaurės – pietų kryptimi orientuotų pastatų fasadų persipynimas sukuria individualų, nenuobodų ir lengvai atpažįstamą erdvės kaitos pojūtį.





Vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimas

Aplinkinėse teritorijose yra praktiškai visų morfotipų pastatų – nuo sodybinio tipo vienbučių iki tiek ir laisvo tiek ir perimetrinio planavimo kompleksų. Siekiant urbanistinio integralumo galimi įvairūs sprendimai, tačiau autorių nuomone gyvybingiausios sąsajos su šiaurinėje Ateities gatvės dalyje perimetrine/laisvo planavimo struktūra. Dabartinė sklype esanti nežymiai laike pakitusi gamyklos struktūra neturi jokios urbanistinės vertės.

Pagal Vilniaus BP teritorijai nustatytas 7 aukštų foninis užstatymas (iki 20 proc. pastatatais užstatyto ar planuojamo užstatyti ploto kvartale gali būti iki 9 aukštų). Jeruzalės mikrorajone prie Ateities gatvės yra daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksai kurių aukštingumas kinta nuo 5 iki 10 aukštų. Šia paradigma vadovaujamasi siūlant aukštingumo įvairovę analizuojamoje sklypo dalyje. Siekiant vizualinio Ateities gatvės perspektyvų balanso, dalyje sklypo siūlomas akcentinis užstatymas - 9 aukštai.

Ieškant darnių Ateities g. 4B sklypo sprendinių neišvengiamai reikia vertinti, kiek jie koreliuoja su planuojama Ateities g. 10 urbanistine koncepcija, patvirtinta 2025-12-29 VMSA, reg. Nr. A51-211379/25. Teikiant galimus architektūrinius pasiūlymus šiame nedideliame sklype Ateities g. 4B kartu yra interpretuojami Ateities g. 10 komponavimo principai.


Planuojamas sklypas


Planuojamas sklypas


Planuojamas sklypas



Teritorijos aksonometriniai vaizdai

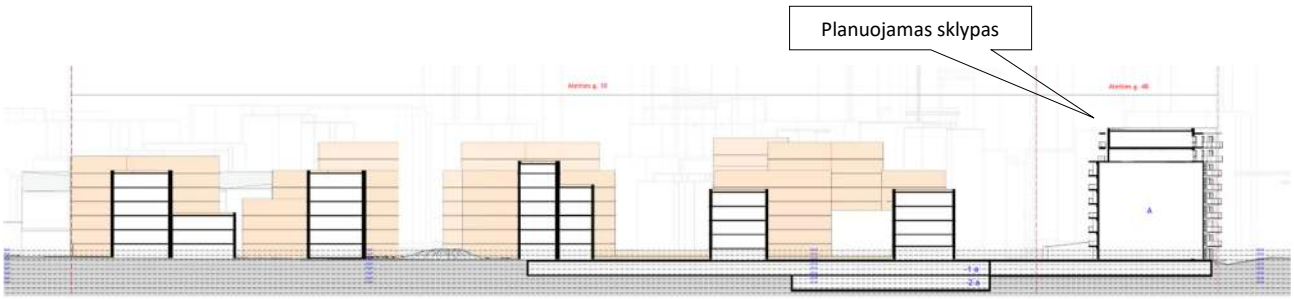
Nagrinėjami dviejų dydžių kvartalai: iki Ateities g. ir iki planuojamos vidinės gatvės (mažesnis kvartalas). Abu variantai generuoja išvadą, kad planuojami 8-9 aukštų pastatai (viršijantys foninį užstatymą) sudaro 3 procentus nuo foninio užstatymo pastatų (iki 7 aukštų)



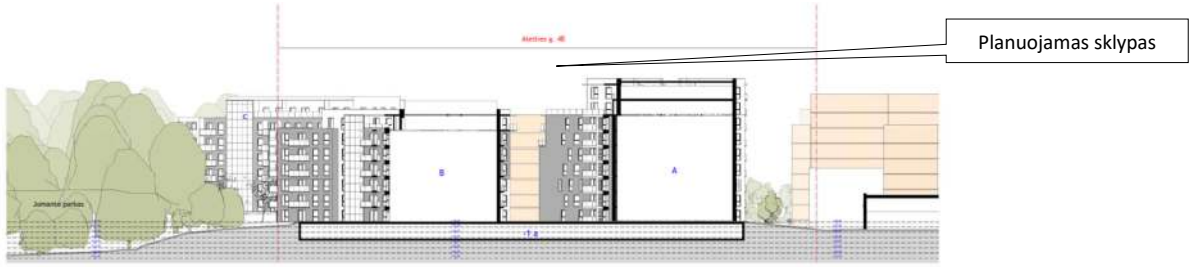
Kvartalo aukštingumo įvertinimas

Pastatų iki 7 aukštų užstatymo plotas: 30 133 m² (97%)
Pastatų nuo 8 iki 9 aukštų užstatymo plotas: 881 m² (3%)





Skersinis teritorijos pjūvis



Išilginis pjūvis per sklypą Ateities g. 4B



Ateities g. Išklotinė

Sklypų Ateities g. 10 ir Ateities g. 4B konversijos urbanistinė koncepcija pristatyta Vilniaus regioninei architektūros tarybai. 2026-03-25 gauta išvada, kurioje apibendrinama, kad koncepcijoje siūlomi sprendiniai formuoja vertingą urbanistinę struktūrą, kuri yra tinkamai ir pakankamai pagrįsta (žr. RAT išvadą).

Apibendrinat analizę, daromos išvados:

1. **Siūlomų sklypo Ateities g. 4B pastatų aukštingumas sklandžiai įsilieja į planuojamos vystyti teritorijos urbanistinį audinį, nedisonuoja su aplinkiniu užstatymu, kuria nuoseklų, harmoningą užstatymą.**
2. **Laisvo planavimo principas daro teigimą įtaką vidaus erdvių ir vaizdų į parką atvėrimui. Laisvo planavimo pastatų galimybės įrašymas į teritorijų planavimo dokumentus yra pagrįstas ir ateityje formuotų vertingą urbanistinę struktūrą.**

Siūlomi sprendiniai

Sklypo detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai priimti remiantis anksčiau minėtais normatyviniais dokumentais, atitinka numatytus reikalavimus gatvių tinklo struktūrai, sklypų žemės naudojimo ir užstatymo būdui. Šiuo detaliojo plano koregavimu nustatomas teritorijos naudojimo tipas, tikslinami žemės naudojimo būdai, nustatant prioritetinį ir kitą galimą žemės naudojimo būdą, tikslinami kiti teritorijos naudojimo reglamentai, nustatyti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais.

Detaliojo planavimo uždaviniai: nekeičiant nustatytos žemės sklypo naudojimo paskirties, pakoreguoti žemės sklypo naudojimo būdą, užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą ir kitus reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

- funkcinės zonos pavadinimas – miesto dalies centro zona
- teritorijos naudojimo tipas - GC-mišri centro teritorija
- žemės naudojimo paskirtis –kita.

Sklypas nr. 1 (plotas 4715 kv. m):

- Prioritetinis žemės naudojimo būdas – G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos); kitas galimas žemės naudojimo būdas – K (komercinės paskirties objektų teritorija);
- leistinas pastatų aukštis iki 34 m
- užstatymo tankis sklype iki 55%;
- užstatymo intensyvumas sklype iki 2,0;

- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai); lp – laisvo planavimo.
- priklausomieji želdynai ir želdynų teritorijos - ne mažiau 32% sklypo ploto (G2 žemės naudojimo būdui); ne mažiau 12% sklypo ploto (K žemės naudojimo būdui);
- statinių paskirtys:

  (G2) gyvenamieji pastatai: daugiabučių, įvairių socialinių grupių pastatų paskirties grupės pastatai;
  (K) negyvenamieji pastatai: komercinės, administracinės, visuomeninės pastatų paskirties grupės pastatams. Viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, administracinės paskirties pastatams.

Sklypo reglamentinė zona nr. 1a (plotas 2139 kv. m):

- leistinas pastatų aukštis iki 34 m
- užstatymo tankis iki 60%

Sklypo reglamentinė zona nr. 1b (plotas 1791 kv. m):

- leistinas pastatų aukštis iki 26 m
- užstatymo tankis iki 60%

Sklypo reglamentinė zona nr. 1c (plotas 785 kv. m):

- leistinas pastatų aukštis iki 26 m
- užstatymo tankis iki 30%;

Servitutai:

- s1- 546 kv m servitutas. Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

Sveikatos apsauga

Vadovaujamasi Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-09-03 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40939423.

Punktas Nr. 1. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu žemės sklypui taikomos įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis).

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NTR:

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2026-11-05

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Punktas Nr. 2. Planuojama teritorija yra inžineriniu atžvilgiu gerai išvystytoje teritorijoje. Šalia sklypo yra visi pastatams ir inžineriniams statiniams aprūpinti reikalingi centralizuoti inžineriniai tinklai. Projektuojami pastatai bus jungiami prie centralizuotų miesto vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo inžinerinių tinklų, pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Sprendiniai konkretizuojami kituose projektavimo etapuose.

Buitinių atliekų tvarkymui numatoma įrengti patalpas arba aikšteles konteineriams prie planuojamų pastatų, išlaikant normatyvinius atstumus iki pastatų langų ir (ar) durų. Vietos bus konkretizuojamos techninio projekto stadijoje. Numatomi atskiri, atitinkamai paženklinti, konteineriai atliekų rūšiavimui: popieriui, stiklui, plastikui ir bendroms šiukšlėms, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Punktas Nr. 3. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje numatomos vykdyti veiklos sukeliamas L_{dienos}, L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis vertintų artimiausių esamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2026.

Prognozuojama, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuosiančio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas dėl planuojamos teritorijos padidėsiantis autotransporto srautas, sukeliamas $L_{dienos,}$ L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis vertintų artimiausių esamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinio dydžio, reglamentuojamo pagal HN 33:2026.

Detaliau žr. „Triukšmo lygio ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitą“. Rengiant techninius darbo projektus, konkretizuojant planuojamus sprendinius bus atliekamas patikslintas transporto triukšmo ir oro kokybės vertinimas.

Punktas Nr. 4. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos pribojimai. Teritorijoje numatomi daugiabučiai su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte.

Punktas Nr. 5. Planuojant automobilių stovėjimo aikšteles bus išlaikomi atstumai pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32^1 lentelės reikalavimus. Gyvenamųjų pastatų artimoje aplinkoje nėra ir neplanuojami. Aikštelių išdėstymas, įvažiavimų, išvažiavimų vietos bus detalizuotos kitoje projektavimo stadijoje.

Civilinė aviacija

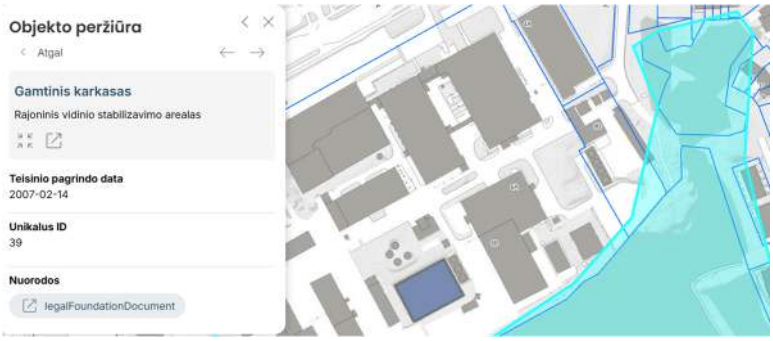
Vadovaujamasi VšĮ Transporto kompetencijų agentūros 2025-08-26 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40574091.

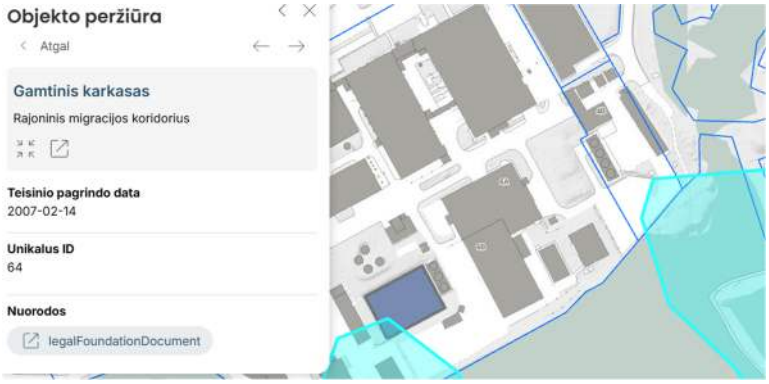
Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamam sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis). Detaliuoju planu nustatomas leistinas pastatų aukštis iki 34m (192.50) neprieštarauja išduotoms Teritorijų planavimo sąlygoms, kuriose nurodyta, kad maksimalus statinių su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 m altitudės.

Aplinkos apsauga

Vadovaujamasi Aplinkos apsaugos agentūros 2025-09-03 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40951070.

Punktas Nr. 1. Nagrinėjama teritorija yra intensyviai urbanizuota, užstatyta gamybinės, pagalbinio ūkio, kitais inžineriniais statiniais. Planuojamo žemės sklypo dalį (785 kv m) dengia gamtinis karkasas – rajoninis vidinio stabilizavimo arealas, rajoninis migracijos koridorius. Gamtinis karkasas stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo.





Gamtinio karkaso dengiamai sklypo daliai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų 11 punkto reikalavimai, bei vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais, priklausomųjų želdynų plotas – ne mažiau 30 procentų. Gamtinio karkaso dengiamai sklypo daliai didinamas želdynams priskiriamas plotas - 10 procentinių punktų.

a) Priklausomųjų želdynų ploto skaičiavimas G2 žemės naudojimo būdui:

Priklausomųjų želdynų plotas gamtinio karkaso dengiamai sklypo daliai - 40 proc:

785 m^2 x 0,4 = 314 m^2

Priklausomųjų želdynų plotas likusiai sklypo daliai - 30 proc:

3930 m^2 x 0,3 = 1179 m^2

Bendras privalomas priklausomųjų želdynų plotas visam sklypui ne mažiau 32%:

1493 m^2 / 4715 m^2 = 0,32 x 100 = 32%

b) Priklausomųjų želdynų ploto skaičiavimas K žemės naudojimo būdui:

Priklausomųjų želdynų plotas gamtinio karkaso dengiamai sklypo daliai - 20 proc:

785 m^2 x 0,2 = 157 m^2

Priklausomųjų želdynų plotas likusiai sklypo daliai - 10 proc:

3930 m^2 x 0,1 = 393 m^2

Bendras privalomas priklausomųjų želdynų plotas visam sklypui ne mažiau 12%:

550 m^2 / 4715 m^2 = 0,12 x 100 = 12%

Gamtinio karkaso dengiamoje teritorijoje numatoma reglamentinė zona, kurioje užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

Nacionalinė žemės tarnyba

Koreguojamo teritorijų planavimo dokumento sprendiniai parengti vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, galiojančiais specialiaisiais planais.

Esant poreikiui, esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos užstatymo zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bus sprendžiamas kitoje projekto rengimo stadijoje, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengti projektiniai pasiūlymai ar techninis darbo projektas, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Servitutai bus nustatomi sudarant sutartis, konkretizavus inžinerinio aprūpinimo sprendinius pagal išduotas technines sąlygas.

Geologija ir žemės gelmės

Punktas Nr. 1. Įvertinus geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijas, vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos viešai prieinama informacija, planuojamoje teritorijoje neaptinkama naudingųjų iškasenų ar požeminio vandens telkinių. Atlikti žvalgybiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, žr. 01_BD_8 (geologiniai tyrimai.pdf).

Susisiekimo komunikacijos

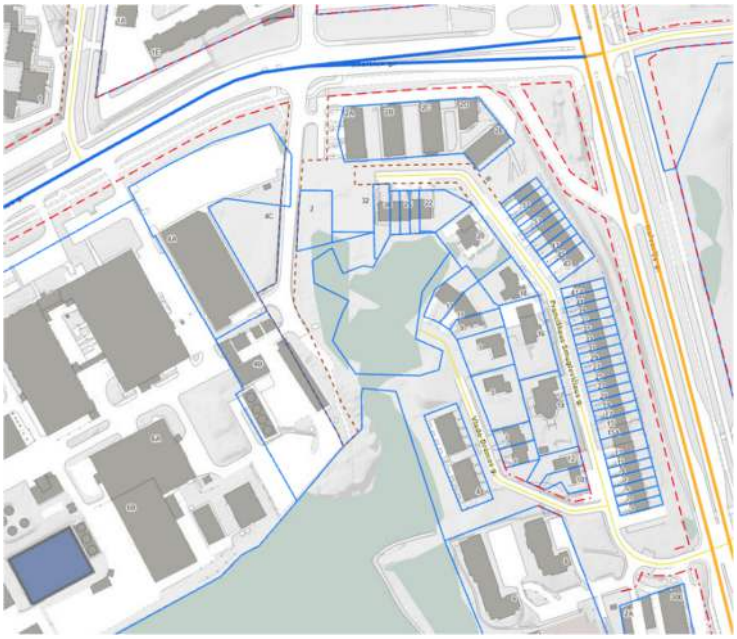
Planuojamos teritorijos susisiekimas vyksta per B kategorijos Ateities gatvę.

Ateities g., tęsinyje pavadinta Laisvės pr., atlieka svarbų šiaurės - vakarų transporto koridoriaus vaidmenį. Šis koridorius jungia Geležinio Vilko g. šiaurinėje miesto dalyje su Oslo g. pietinėje miesto dalyje. Netoli planuojamos teritorijos B kategorijos Ateities g. per dviejų lygių sankryžą jungiasi su A kategorijos Geležinio Vilko g. Susisiekimo sistema papildyta patogiai įrengtais magistraliniais dviratininkų takais, besitęsiančiais palei Ateities g. ir Kalvarijų g.

Atstumas tarp Ateities gatvės raudonųjų linijų yra ~50 - ~54m. Esantis akligatvis link planuojamos teritorijos Ateities g. 4B yra ~200m atstumu nuo Kalvarijų / Ateities gatvių sankryžos. Kalvarijų g yra C

kategorijos gatvė. Sankryža su akligatviu ir Ateities gatve reguliuojama šviesoforu. Visi parametrai atitinka nustatytus STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“, pakeitimai nenumatomi.

Greta nagrinėjamos teritorijos yra išvystyta susisiekimo infrastruktūra – tiek privačiu, tiek visuomeniniu transportu.



Gatvių kategorijų schema

Privažiavimui iki planuojamo sklypo nustatytos rekomendacinės raudonosios linijos. Atstumas tarp raudonųjų linijų kinta nuo ~12m iki ~18m.

Planavimo dokumentuose nenumatoma keisti gatvių raudonųjų linijų ribas, kadangi gatvė nepatenka į planuojamos teritorijos ribą.

Bendrieji privažiavimo parametrai, kurie bus tikslinami rengiant atskirą statybos projektą susisiekimo komunikacijoms, pasirašius paramos paslaugomis sutartį su Savivaldybe:

- eismo juostų skaičius - 2;
- važiuojamoji dalis – 5,50m (2,75+2,75 m);
- pėsčiųjų šaligatvis lygiagrečiai važiuojamajai daliai – 2,25 m;
- pėsčiųjų šaligatvio jungtis su esančiu pėsčiųjų taku Jomanto parke;
- privažiavimo akligatvyje numatoma lengvųjų automobilių apsisukimo aikštelė.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatoma galimybė projektuoti eismo jungtį į sklypą Ateities g. 10 per sklypą Ateities g. 4B. Šio tikslo įgyvendinimui numatoma įvažiavimo / išvažiavimo galimybė šiaurinėje sklypo dalyje ties rytine ir vakarine sklypo ribomis. Taip pat projektuojamas 14 metrų pločio servitutas, suteikiantis teisę eiti / važiuoti per sklypo dalį, tiesti inžinerines komunikacijas.

Šiuo metu atliekamas sklypo Ateities g. 10 detaliojo plano koregavimo projektas (reg. Nr. K-VT-13-25-547), kuriame numatomas galimybė eismo jungčiai per sklypą Ateities g. 4B.

Automobilių stovėjimo aikštelės bus įrengtos sklypo ribose ir tenkins STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytus reikalavimus.

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas:

Pastatai	Parkavimo norma	Parkavimo skaičius
		Poreikis pagal STR
Daugiabučiai gyvenamieji namai (planuojama apie 150 butų, bendras butų plotas apie 8200 m^2, bendras pastatų plotas apie 8800 m^2)	1 vnt/1 butui	150 vnt.
Planuojama teritorija patenka į prioritetinę kompaktišką teritoriją apie miesto centrą	K_{min} – 0,75	**113 vnt.**

* - patalpų plotai šiam skaičiavimui užsiduoti sąlyginai, jie bus tikslinami vėlesnėse projektavimo stadijose ir pagal tai nustatomas tikslus parkavimo vietų poreikis.

Vėlesniuose projektavimo etapuose, konkretizuojant sprendinius, automobilių stovėjimo vietos bus projektuojamos išlaikant atstumus nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, kaip tai reglamentuota STR „2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai

Vadovaujamasi Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2025-08-25 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40490504.

Gaisrinės technikos įvažiavimas į sklypą ir privažiavimai prie statinių

Privažiuoti prie pastatų ir gaisrinių hidrantų naudojamos esamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir su pritaikytomis kelio dangomis.

Keliai privažiuoti prie pastatų įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galėtų patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas. Kelio plotis numatomas ne siauresnis kaip 3,5 m., aklakeliai (jei tokie bus numatomi) turės apsisukimo aikštelę, ne mažesnę nei 16x16m. Tose vietose, kur reikės pastatyti automobilinį keltuvą, bus įrengiama 6 m pločio važiuojamoji dalis. Kur nenumatomas keltuvų pastatymas, kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip - 3,5 m, o aukštis - 4,5 m.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti visada bus laisvi, tam užtikrinti bus statomi specialūs ženklai, kurių vietos konkretizuojamos vėlesnėse projekto stadijose.

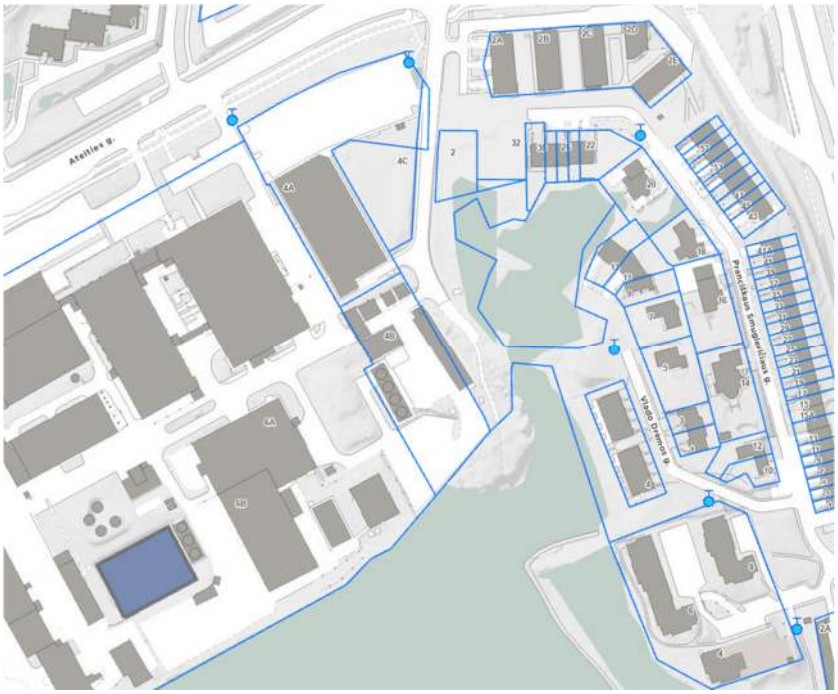
Lauko gaisrinio vandentiekio vandens šaltiniai gaisrui gesinti

Gaisro gesinimas užtikrinamas iš ne mažiau kaip dviejų hidrantų (vertinant 200 m pasiekiamumą kiekvienam pastato perimetro taškui). Visas vandens kiekis iš hidrantų tūri būti užtikrintas nevertinant vieno iš jų veikimo. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti esančius bei projektuojamus gaisrinius hidrantus. Gesinimas numatomas iš ne mažiau kaip dviejų priešgaisrinių hidrantų kiekvienam pastato perimetro taškui,

esančių žiediniame I kategorijos patikimumo vandentiekio tinkle . Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinių hidrantų iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis 200 m. Hidrantų vandens tiekimo debitas gaisro metu ir gesinimo trukmė nustatomi vėlesnėse projekto stadijose.

Naudojant esamus hidrantus turi būti gautos vandentiekio įmonės sąlygos dėl reikiamo vandens debito užtikrinimo. Projektuojant naujus hidrantus, jie turi būti tušti antžeminiai, su atskiriamaisiais įtaisais (C tipas). Šių gaisrinių hidrantų vandens srauto koeficientas Kv turi būti lygus 140. Gaisriniam hidrantui sujungti su gaisrine technika turi būti naudojamos 77 mm skersmens jungiamosios movos, o jų tipas parenkamas pagal priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos naudojamas movas. Tušti antžeminiai gaisriniai hidrantai turi būti nudažyti raudona spalva. Hidrantai įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto ir ne arčiau kaip 5 m iki pastatų sienų. Hidrantai turi būti įrengiami žiediniame vandentiekyje, I kategorijos patikimumo tinkle.

Esančių hidrantų schema



Saugūs atstumai tarp statinių

Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo projektuojamo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas, m, iki pastato, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 3-oji komanda), esanti Ateities g. 17, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 2,0 km. Valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba turi pakankamai technikos ir įrangos bei personalo ir yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems incidentams objekte likviduoti (turima visa reikiama technika gaisrams gesinti bei gelbėjimo darbams atlikti). Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) – (2,0/40)·60 = 3,0 min. Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3 min. 40 s), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), pirmosios gesinimo priemonės į gaisravietę gali būti patiektos ~10 min. bėgyje.



Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gairinės saugos pagrindiniai reikalavimai". Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio aspektais

Urbanistiniu požiūriu planuojamų pastatų tūriai kokybiškai pakeis bendrą urbanistinį audinį, atvers erdves esamų sklypų ir apylinkių gyventojams.

Pagrindinės susisiekimo trasos nesikeis. Vidinių gatvių tinklas užtikrins saugesnį pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimą planuojamoje teritorijoje.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma draudžiama veikla, kuri sukeltų neigiamą poveikį geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams, esantiems urbanizuotoje teritorijoje.

Papildomi teritorijos naudojimo apribojimai

1. Žemės sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

2. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

3. Pastatai žemės sklype turi būti projektuojami taip, kad būtų išlaikyti teisės aktuose nustatyti planuojamo ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai.

4. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510: 2011, Nr. 23-1137) nustatytų reikalavimų.

5. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir atstumai nuo planuojamų automobilių aikštelių, įvažiavimų į jas iki aplinkinių pastatų bus nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Įvažiavimų ir išvažiavimų į/iš sklypo parametrai gali kisti, jų vietos konkretizuojamos statinio statybos projekte.

6. Statiniai turi būti išdėstyti sklype vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 reikalavimais.

7. Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių.

8. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

9. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1 (modifikuojama pagal kontekstą). Santykis gali būti modifikuojamas pagal kontekstą, remiantis 10 Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklėse nustatytais principais.

10. Įvažiavimų / išvažiavimų į / iš D, Ds kategorijos gatvių ar kitos teritorijos vietų gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", išskyrus servitutinius įvažiavimus, išvažiavimus.

11. Kai detaliajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais detaliajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo

dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

1. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Šiame aiškinamajo rašto skyriuje aprašoma „Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koreguojamų sklype Ateities g. 4B (kadastrinis nr. 0101/0017:282)“ planuojamos inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:

1.1.Elektros tinklai

AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-08-25 dieną išduotos planavimo sąlygos Nr. REG40493355.

Šiose sąlygose yra nurodoma:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Atsakant į šį reikalavimą paaiškiname, kad planuojamame sklype nėra AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ elektros ir dujų tinklų, todėl jiems nėra numatomi servitutai.

Sklype yra neveikiantys 10 kV elektros kabeliai. Juos numatoma naikinti.

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Atsakant į šį reikalavimą paaiškiname, kad planuojamame sklype nėra AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ elektros ir dujų tinklų, todėl šis reikalavimas nėra aktualus.

3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Atsakant į šį reikalavimą paaiškiname, kad sklype yra neveikiantys 10 kV elektros kabeliai. Juos numatoma naikinti. O 0,4 kV elektros kabelį šalia sklypo numatoma perkelti, kad netrukdytų kitiems tinklams.

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių.

Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Atsakant į į šį reikalavimą paaiškiname, kad sklype numatėme inžinerinės infrastruktūros koridorių, tranzitiniams tinklams tiesti ir prijungimo tinklams atvesti.

5. Esant būtinybei ir poreikiui, planuojamoje teritorijoje Bendrovės personalui bet kuriuo paros metu laisvai prieinamose vietose, išskirti žemės sklypus ir/ar jų atitinkamas dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploatavimo, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki sklypo, kuriame bus įrengta suplanuota transformatorinė.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų

skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Kadangi konkrečiam objektui prisijungimo sąlygos nebuvo gautos, tikslūs elektros prijungimo sprendiniai bus detalizuoti sekančioje projektavimo stadijoje. Tačiau dabar suvestiniame inžinerinių tinklų plane numatome elektros kabelių atvedimą iš netoliese esamos elektros transformatorinės nr. MT-2484. Esant poreikiui kitoje projektavimo stadijoje numatant jos rekonstravimą.

1.2. Dujų tinklai

Dujų tinklų sklype nėra. Įsivesti dujas poreikio irgi nėra, todėl jie nėra planuojami.

1.3. Apšvietimo tinklai

Gatvės apšvietimo tinklų sklype nėra. Todėl nei iškėlimas nei prijungimas prie Vilniaus miesto gatvės apšvietimo elektros tinklų neplanuojamas.

1.4. Ryšių tinklai

Telia Lietuva, AB 2025-08-25 planavimo sąlygos Nr. REG40499461.

Pagal šias sąlygas numatomi šie sklypo detaliojo plano ryšių tinklų sprendiniai:

8.1- rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;

8.2- nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;

8.3 - naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

8.4 -išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų

trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų

perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

Atsakant į visus šiuos reikalavimus, paaiškiname, kad į teritorija ateina vienas ryšių kabelis, kuris netenkina pagal savo parametrus ir numatomas naikinti.

Į planuojamą teritoriją planuojama atvesti naują ryšių šviesolaidinį įvadą iš Ateities gatvėje esančio ryšių infrastruktūros tinklo. Šulinio nr. T171.

1.5. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas

AB „Vilniaus vandenys“ 2025-10-28 planavimo sąlygos Nr. Nr. REG43650477.

Pagal šias sąlygas numatomi šie sklypo detaliojo plano vandentiekio ir nuotekų tinklų sprendiniai:

Kadangi pagal pagrindinį detaliojo plano brėžinį planuojamas požeminis užstatymas sutampa su sklypo ribomis, o kitame projektavimo etape bus numatomas požeminis automobilių parakavimas, todėl visi esami UAB „Vilniaus vandenys“ ir abonentiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti, o tranzitiniai tinklai perkelti į tinklams skirtą koridorių.

Objekto prijungimui prie vandentiekio tinklų detaliojo plano apimtyje planuojama įrengti vieną vandentiekio įvadą.

Pagal sąlygų reikalavimą - Vandens tiekimą numatome nuo esamų d400 mm vandentiekio tinklų šalia sklypo, (prel. koord. x=6067551, y=582018), numatant prisijungimo vietoje kamerą su uždaromąja armatūra.

Sąlygų reikalavimai gaisrų gesinimui:

Poreikis: lauko 25 l/s; vidaus 5,4 l/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s; vidaus 5,4 l/s.

Užsakovas privalo:

-Lauko gaisrų gesinimo poreikiui numatyti priešgaisrines talpas.

-Jei pastato vidaus gaisrų gesinimas numatytas tik gaisriniais čiaupais – vidaus gaisrų gesinimą

numatyti nuo esamų žiedinių d400 mm vandentiekio tinklų šalia sklypo.

-Jei pastato vidaus gaisrų gesinimui numatyta stacionari gaisrų gesinimo sistema – vidaus gaisrų

gesinimui numatyti priešgaisrines talpas.

Vadovaujantis šiais reikalavimais vidaus gaisrų gesinimas ir bus projektuojamas vėlesnėje projekto stadijoje:

Jei pastato vidaus gaisrų gesinimas numatytas tik gaisriniais čiaupais – vidaus gaisrų gesinimą

numatyti nuo esamų žiedinių d400 mm vandentiekio tinklų šalia sklypo.

Jei pastato vidaus gaisrų gesinimui numatyta stacionari gaisrų gesinimo sistema – vidaus gaisrų

gesinimui bus numatytos priešgaisrinės talpos.

Lauko gaisrų gesinimui numatomi 2 priešgaisriniai hidrantai ant esamų žiedinių d400 d400 mm vandentiekio tinklų šalia sklypo. Priešgaisrinės talpos lauko tinklų gesinimui nenumatomos. Jos numatomos būna tik vietovėse, kuriose nėra pakankamo skersmens žiedinių tinklų. Čia viską turime.

Buitinės nuotekos

Visi esami UAB „Vilniaus vandenys“ ir abonentiniai buitinių nuotekų tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti, o tranzitiniai tinklai perkelti į tinklams skirtą koridorių.

Nuotekų nuleidimas iš sklypo, pagal sąlygas numatytas į esamus d800 mm nuotekų tinklus šalia sklypo.

Projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto metu gali būti tikslinama išvado vieta ir skaičius priklausomai nuo architektūrinių sprendinių.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų techninių darbo projektų rengimui, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų perkėlimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

1.6. Lietaus tinklai

UAB „Grinda“ 2025-08-27 planavimo sąlygos Nr. REG40635019.

Vadovaujantis šiomis sąlygomis, lietaus tinklų nuleidimas į centralizuotus miesto lietaus nuotekų tinklus galimas tik per debito reguliavimo talpą, išleidžiamo lietaus debitą apribojant iki 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuotekų surinkimas sklype sprendžiamas požeminio aukšto ribose įrengiant lietaus kaupimo rezervuarą ir planuojamą leistino debito siurblinę.

Kadangi pagal pagrindinį detaliojo plano brėžinį planuojamas požeminis užstatymas sutampa su sklypo ribomis, o kitame projektavimo etape bus numatomas požeminis automobilių parakavimas, todėl visi esami UAB „Grinda“ ir abonentiniai lietaus nuotekų tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti, o tranzitiniai tinklai perkelti į tinklams skirtą koridorių.

Paviršines nuotekas nuvedame į iš sklypo iškeliamus lietaus tinklus. Pasijungiame į perklojamus d 800 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklus.

Projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto metu gali būti tikslinama išvado vieta priklausomai nuo architektūrinių sprendinių.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų techninių projektų rengimui, lietaus nuotekų tinklų perkėlimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

1.7. Šilumos tinklai

AB "Miesto gijos" 2025-08-26 planavimo sąlygos Nr. REG40564401.

Planuojama teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922.

Vadovaujantis šiomis sąlygomis šilumos tinklų įvadas į sklypą projektuojamas prisijungiant prie Nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø48,3 mm tarp ŠK08210-47/1 ir pastato Ateities g. 4B.

Esami šilumos tinklai ateinantys į sklypą demontuojami.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų techninių darbo projektų rengimui, šilumos tinklų demontavimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

Prisijungimo prie inžinerinių tinklų vietos ir sprendiniai tikslinami statinių projektų rengimo metu, pagal technines sąlygas.

Projekto vadovas inžinerinei daliai Tomas Karosas, at. Nr. 13519.