

SKLYPO PERGALĖS G. 40A (KADASTRO NR. 0101/0064:179) IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALUSIS PLANAS

I DALIS. BENDRIEJI DUOMENYS

1. Bendrieji duomenys

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo Pergalės g. 40A (kadastro Nr. 0101/0064:179) ir gretimos teritorijos detalusis planas.

Planuojamos teritorijos aprašymas: apie 2,89 ha teritorija, apimanti žemės sklypą Pergalės g. 40A (kadastro Nr. 0101/0064:179) ir gretimą laisvą valstybinę žemę.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius.

Planavimo iniciatorius: UAB „Arikus“, įmonės kodas 304942166, Senasis Ukmergės kel. 4, Užubalių k., Vilniaus r.

Detaliojo plano rengėjas: MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el. p. andrius@archus.lt.

Planavimo tikslas ir uždaviniai: suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypą; suformuotame žemės sklype nustatyti žemės naudojimo paskirtį ir galimus naudojimo būdus pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą; visoje planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV): nereikalingas, nebus atliekamas.

Detaliojo plano koncepcijos rengimas: nebus rengiama.

2. Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas

Detalusis planas rengiamas remiantis šiais dokumentais:

- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, 2024-08-09 Nr. A615-80/24.
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-25 įsakymas Nr. 1943/24 „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-06-17 įsakymo Nr. A30-2554/22 „Dėl leidimo inicijuoti žemės sklypų Pergalės g. 40 (kadastro Nr. 0101/0064:836), Pergalės g. 40A (kadastro Nr. 0101/0064:179), Pergalės g. 42 (kadastro Nr. 0101/0064:181), sklypo (kadastro Nr. 0101/0064:180) ir gretimos teritorijos detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“.

Teritorijų planavimo sąlygas išdavė šios institucijos:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Nr. A676-97/24(2.15.1.21E-TPS);
 - AB „Telia Lietuva“, Nr. REG23383706;
 - UAB „Grinda“, Nr. REG23456806;
 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Nr. REG23513621;
 - UAB „Vilniaus vandenys“, Nr. REG23513692;
 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Nr. REG23521553;
 - Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, Nr. REG55055560;
 - AB „Via Lietuva“, Nr. REG23862026;
 - AB „Energijos skirstymo operatorius“, Nr. REG23957454.
-

3. Detalųjį planą pagrindžianti medžiaga

Detaliojo plano sprendiniai parengti remiantis šiais pagrindžiančiais dokumentais, kurie sudaro detaliojo plano bylos dalį ir yra įkeliami į TPDRIS sistemą:

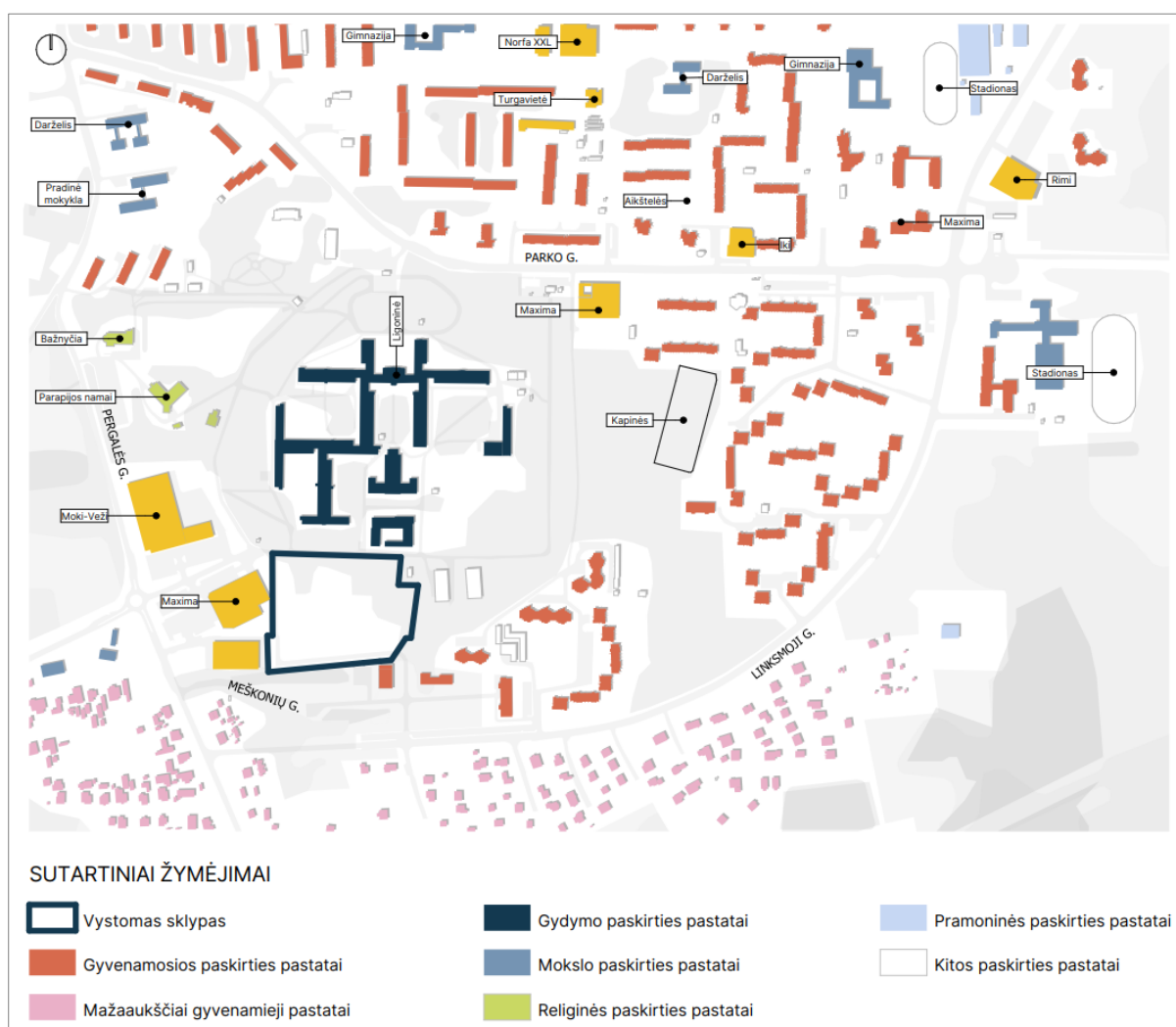
- 1) Priešprojektiniai pasiūlymai ir urbanistinė analizė – parengė UAB „313 architektai“. Pagrindžia užstatymo zoną, statybos ribas, aukštingumo ir urbanistinės koncepcijos sprendinius.
- 2) Medžių inventorizacijos ir būklės vertinimo ataskaita – parengė MB „Karija“, 2025 m. Pagrindžia saugotinų medžių sąrašą, būklės įvertinimą ir sprendinius dėl želdynų išsaugojimo.
- 3) Triukšmo ir oro taršos vertinimo ataskaita – parengė UAB „Ekostruktūra“, 2023 m. birželio mėn. Pagrindžia sprendinius dėl triukšmo ir oro taršos rodiklių atitikimo higienos normoms.
- 4) Atskirųjų želdynų sklypo formavimo skaičiavimas – parengė MB „Archus“. Pagrindžia atskirųjų želdynų sklypo (Nr. 3) plotą pagal Bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr. 39.
- 5) Gretimų sklypų užstatymo rodiklių analizė – parengė MB „Archus“. Pagrindžia detaliuoju planu nustatomą užstatymo tankį konteksto analizės pagrindu.

formavimasis dėl aplaužymo ar netinkamų augimo sąlygų. Bendras želdyno būklės įvertinimas – nepatenkinamas, nors teritorijoje auga gausus brandžių, stambių medžių masyvas, sudarantis vertingą miesto želdyną.

III DALIS. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

6. Urbanistinė koncepcija

6.1. Urbanistinio konteksto analizė ir užstatymo tipologijos pagrindimas



Užstatymo tipologija. Šaltinis: UAB „313 architektai“ priešprojektiniai pasiūlymai ir urbanistinė analizė

Detalioju planu numatoma daugiabučių gyvenamųjų namų su gyvenamosios aplinkos paslaugų patalpomis statyba. Planuojamas užstatymas interpretuoja ir tęsia artimiausiame kontekste susiklosčiusią urbanistinę struktūrą.

Planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje, sklype Pergalės g. 42 (kadastro Nr. 0101/0064:181), suformuotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, besiribojantis su Pergalės gatve. Pietinėje pusėje sklypuose Meškonių g. 10 ir Meškonių g. 14 nustatytas gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdas. Šiaurinėje pusėje esantis Vilniaus psichiatrijos ligoninės statinių kompleksas formuoja stambų 3–4 aukštų pastatų masyvą. Platesnėje nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja sovietmečiu suformuota daugiabučių namų tipologija: 5–9 aukštų pastatai, komponuoti laisvo planavimo principu su pusiau uždarais kiemais ir želdynų masyvais tarp pastatų.

Planuojamas laisvo planavimo (lp) užstatymo tipas atitinka Bendrojo plano funkcinėje zonoje NVL-13-8 nustatytus leidžiamus užstatymo tipus ir koreliuoja su vyraujančia aplinkinių daugiabučių namų kvartalų tipologija, kurioje pastatai komponuojami laisvai erdvėje, išlaikant optimalią insoliaciją ir formuojant pusiau uždarus kiemus. Rytinėje sklypo dalyje užstatymo linija prisitaiko prie esančių brandžių medžių kontūrų.

6.2. Aukštingumo reglamentai ir jų pagrindimas

Detaliojo plano sprendiniai nustato vienodą 5 aukštų (iki 19 m) maksimalų pastatų aukštį visoje planuojamoje teritorijoje. Toks aukštingumo sprendinys atitinka artimiausiame kontekste vyraujančią pastatų aukštį – aplinkiniuose daugiabučių namų kvartaluose dominuoja penkiaaukščiai sovietmečio pastatai, o gretimas sklypas Pergalės g. 42 taip pat užstatytas penkiaaukščiais gyvenamaisiais namais. Planuojamas 5 aukštų aukštis visapusiškai atitinka Bendrojo plano funkcinę zoną NVL-13-8 nustatytą vyraujančią (foninę) pastatų aukštį.

6.3. Vizualinis poveikis ir santykis su kultūros paveldo objektu

Planuojamo užstatymo santykis su šiaurinėje pusėje esančiu Vilniaus psichiatrijos ligoninės statinių kompleksu (kultūros paveldo kodas 43616) yra vienas esminių urbanistinės koncepcijos aspektų. Siekiant išsaugoti kultūros paveldo objekto vizualinį integralumą ir erdvinę autonomiją, planuojamas užstatymas maksimaliai atitraukiamas nuo šiaurinės sklypo ribos, už kurios prasideda komplekso teritorija. Atstumas tarp planuojamos statybos ribos ir artimiausio saugomo komplekso pastato – apie 67 m, o planuojami pastatai nepatenka į komplekso apsaugos ar vizualinės apsaugos zonas.

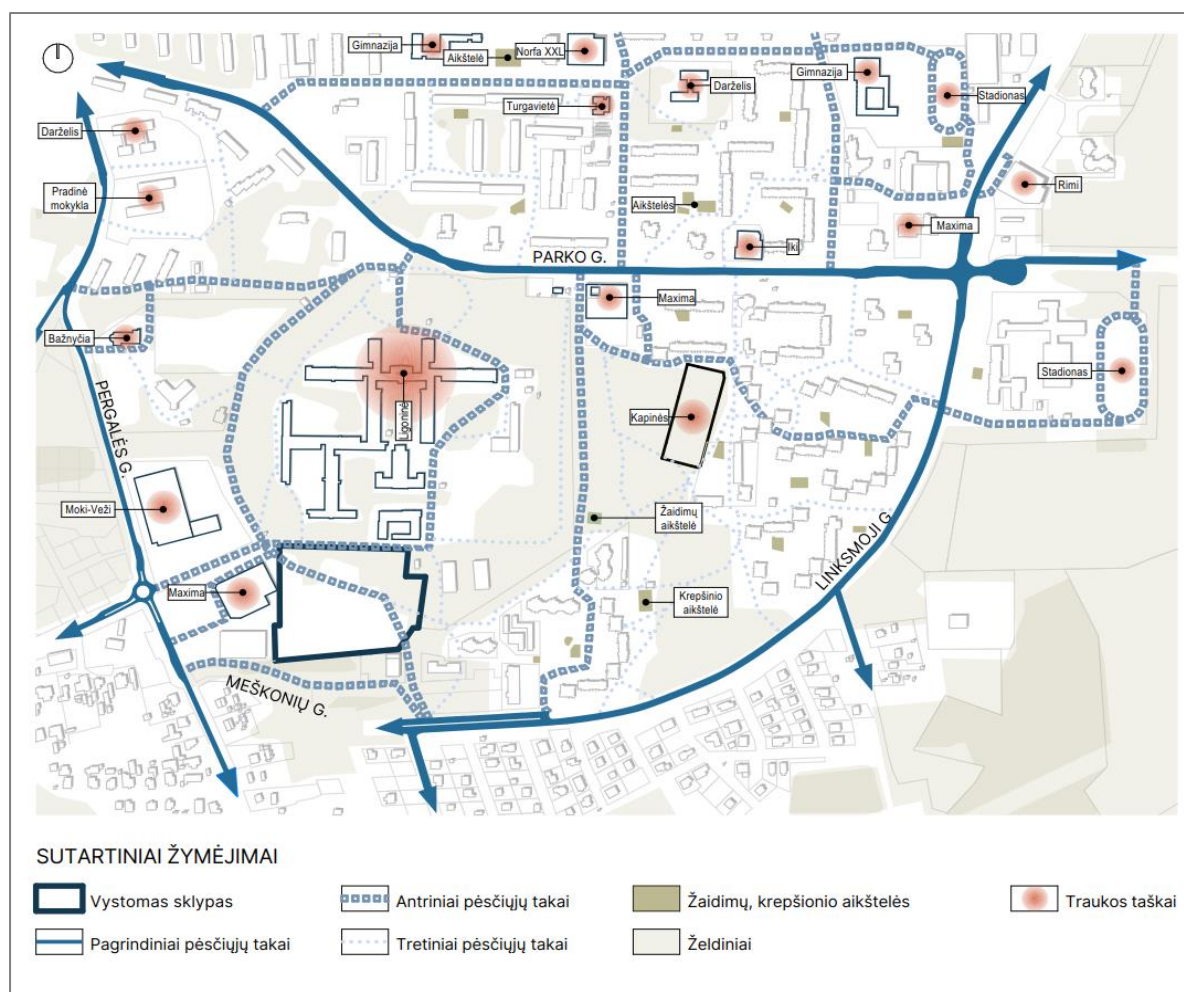
Detaliojo plano sprendiniai nustato maksimalų 5 aukštų (iki 19 m) pastatų aukštį, tačiau pagal UAB „313 architektai“ parengtus priešprojektinius pasiūlymus numatoma pastatų aukštingumą laipsniškai mažinti nuo 5 aukštų iki 3, artėjant šiaurinės sklypo ribos ir ligoninės komplekso kryptimi. Toks aukštingumo gradavimas užtikrina sklandų erdvinį perėjimą tarp planuojamo užstatymo ir 3–4 aukštų ligoninės pastatų, kartu sumažinant vizualinį kontrastą tarp naujosios ir esamosios statybos.

Planuojamo užstatymo vizualinis poveikis aplinkai įvertintas remiantis 3D vizualizacijomis iš pagrindinių rakursų gatvės lygmenyje. Vizualizacijos patvirtina, kad ligoninės komplekso pastatai iš aplinkinių gatvių perspektyvų praktiškai nesimato – juos užstoja esami želdynų masyvai ir gretimų sklypų užstatymas. Dėl šios priežasties planuojamas užstatymas neturės neigiamo vizualinio poveikio kultūros paveldo objektui ir nepadarys įtakos jo vertingosioms savybėms – simetrinei pastatų kompozicijai abipus centrinės ašies, takų sistemai ir parkinei želdynų struktūrai.



Planuojamas užstatymas. Šaltinis: <https://3d.vilnius.lt/>

6.4. Daugiafunkciškumas ir paslaugų pasiekiamumas



Pėsčiųjų ryšiai. Šaltinis: UAB „313 architektai“ priešprojektiniai pasiūlymai ir urbanistinė analizė

Vadovaujantis VMSA teritorijų planavimo sąlygų 8.7 punkto reikalavimu siekti teritorijos naudojimo daigafunkciškumo, detaliojo plano sprendiniai formuoja mišrios paskirties gyvenamąją aplinką, kurioje kasdienės paslaugos ir rekreacija yra pasiekiamos pėsčiomis.

Planuojamų pastatų pirmieji aukštai numatyti gyvenamosios aplinkos paslaugų patalpoms, formuojant aktyvų gatvės perimetrą palei planuojamą gatvę ir Pergalės gatvę. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas (G2) sudaro galimybę šiose patalpose įrengti smulkias prekybos, paslaugų ar visuomenines funkcijas, tokiu būdu papildant artimiausioje aplinkoje esančią komercinę infrastruktūrą. Galutinis pirmųjų aukštų funkcinis sprendimas bus priimtas statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į rinkos poreikius ir architektūrinius sprendinius.

Planuojamos teritorijos kontekstas yra palankus daigafunkcei gyvenimo aplinkai formuoti. Gretimame sklype Pergalės g. 40 veikiantis prekybos centras užtikrina kasdienių maisto prekių ir buitinių reikmenų prieinamumą – jis pasiekiamas per 3–5 minutes pėsčiomis. Kitoje Pergalės gatvės pusėje veikiantys prekybos ir paslaugų objektai formuoja komercinę gatvės išklotinę, kuri detaliojo plano sprendiniais bus papildyta naujomis paslaugų patalpomis planuojamos teritorijos pusėje.

Viešojo transporto infrastruktūra aplinkoje yra pakankama. Pergalės gatvėje kursuoja autobusų maršrutai Nr. 14 ir 58, jungiantys Naujosios Vilnios seniūniją su miesto centru ir geležinkelio stotimi; Džiaugsmo gatvėje – maršrutai Nr. 31 ir 122; Linksmojoje gatvėje – maršrutai Nr. 115 ir 122. Artimiausios viešojo transporto stotelės pasiekiamos per 5 minutes pėsčiomis nuo planuojamos teritorijos. Šių maršrutų tinklas užtikrina tiesioginį susisiekimą su centrine miesto dalimi, Naujosios Vilnios geležinkelio stotimi ir gretimais rajonais.

Rekreacijos galimybės yra palankios. Pavilnių regioninio parko teritorija prasideda apie 500 metrų šiaurės vakarų kryptimi ir yra pasiekama per 10 minutes pėsčiomis, suteikdama prieigą prie vertingų gamtinių teritorijų. Detaliuoju planu suformuotas 2 350 kvadratinių metrų atskirųjų želdynų sklypas su brandžių medžių masyvu papildo viešųjų žaliųjų erdvių tinklą ir užtikrina artimos rekreacijos galimybes tiesiogiai planuojamos teritorijos gyventojams. Švietimo įstaigos Naujosios Vilnios seniūnijoje pasiekiamos per 10–15 minučių pėsčiomis arba 5 minutes viešuoju transportu.

Dviračių infrastruktūra šiuo metu artimiausioje aplinkoje nėra įrengta, tačiau vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais ir Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu Pergalės, parko ir Linksmojoje gatvėse numatytos rajoninės ir vietinės kategorijų dviračių trasos. Šių trasų realizacija reikšmingai padidins teritorijos pasiekiamumą darnaus judumo priemonėmis ir sustiprins ryšius su platesniu miesto dviračių tinklu.

Vertinant bendrą paslaugų pasiekiamumą, planuojama teritorija atitinka daigafunkcės gyvenamosios aplinkos principą: kasdienės prekės pasiekiamos per 5 minutes pėsčiomis, viešasis transportas – per 5 minutes, gamtinė rekreacija – per 5 minutes, švietimo įstaigos – per 15 minučių. Detaliojo plano sprendiniai – gyvenamosios aplinkos paslaugų patalpos pirmuosiuose aukštuose, viešas atskirųjų želdynų sklypas ir pėsčiųjų jungtys per teritoriją – papildomai stiprina teritorijos daigafunkciškumą ir užpildo trūkstamas funkcijas artimiausioje aplinkoje.

Sklypas 0101/0064:177	440051895355 0101/0064:177	7 737	I	50	1,0	0	Neužstatytas; TPD aukštis 8 m
Pergalės g. 42	440052360997 0101/0064:181	6 519	K	—	—	≈35,5	Sandėlis-dirbtuvės 1 a.
Pergalės g. 40	440052362480 0101/0064:836	13 578	K	—	—	27,9	Prekybos centras 1 a. (užst. 3 787 m ²)
Pergalės g. 36	440038037993 0101/0064:154	19 046	K	—	—	28,6	Parduotuvė 1 a. (užst. 5 443 m ²)
Parko g. 21	440038996699 0101/0064:158	197 672	V	—	—	≈10,9	Vilniaus psichiatrijos ligoninės kompleksas (KPD 43616)

Atlikta analizė atskleidžia tris skirtingus planuojamos teritorijos aplinkos užstatymo rodiklių dėsningumus.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2) pagal žemės sklypo formavimo aplinkybes skiriamos į dvi grupes. Pirmąją grupę sudaro sklypai, kuriems galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais nustatyti užstatymo reglamentai — dominuojantis nustatomas užstatymo tankis yra 50 %, užstatymo intensyvumas — 1,5–1,6. Šiai grupei priklauso gretimi sklypai Meškonių g. 10 ir Meškonių g. 14 (abu neužstatyti) bei Linksmoji g. 139 (įgyvendintas, faktinis užstatymo tankis — 28,6 %, t. y. neišnaudotas reglamento maksimumas).

Antrąją grupę sudaro seni daugiabučiai, sovietmečiu pastatyti laisvoje valstybinėje žemėje, kuriems atskiri žemės sklypai suformuoti vėliau, jau egzistuojant pastatams. Šiems sklypams užstatymo tankio reglamentas teritorijų planavimo dokumentais nebuvo nustatomas, o faktinis užstatymo tankis (Linksmoji g. 121 — 15,2 %; Linksmoji g. 133 — 19,2 %) atspindi pastatų užimto ploto santykį su vėliau aplink juos suformuoto sklypo plotu, todėl yra atsitiktinio dydžio. Daliai analogiškų sovietmečio daugiabučių, esančių netoli planuojamos teritorijos, atskiri žemės sklypai apskritai nesuformuoti, todėl jų faktinio užstatymo tankio įvertinti negalima.

Komercinės paskirties sklypuose palei Pergalės gatvę užstatymo tankio reglamentai per teritorijų planavimo dokumentus nėra nustatyti. Faktinis užstatymo tankis yra 27,9–35,5 % ir susiformavęs iš stambių vieno aukšto prekybos bei sandėliavimo objektų.

Parko g. 21 sklypas yra specifinė istoriškai susiformavusi visuomeninės paskirties teritorija — Vilniaus psichiatrijos ligoninės statinių kompleksas, kurio nedidelis faktinis užstatymo tankis (≈10,9 %) nulemtas paviljoninio tipo komplekso, suformuoto kaip parkinėje aplinkoje erdviai išdėstytų atskirų pastatų sistemos. Šis sklypas, vertinant užstatymo intensyvumo rodiklius, nesudaro tiesioginio lyginamojo konteksto planuojamai teritorijai.

Detalioju planu nustatomas 40 % užstatymo tankis yra pagrįstas šios analizės rezultatais. Jis neviršija gretimuose G2 paskirties sklypuose per teritorijų planavimo dokumentus nustatyto 50 % reglamento, t. y. atitinka gyvenamosios paskirties teritorijų kontekste įtvirtintą reglamentavimo lygį, kartu jo nepasiekiant. Sprendinys taip pat dera su faktiniu užstatymo tankiu gretimuose komercinės paskirties sklypuose (27,9–35,5 %) ir užtikrina nuosaikų

urbanistinį intensyvumą, atsižvelgiant į gretimybėje esantį kultūros paveldo objektą bei planuojamoje teritorijoje esančius vertingus medžių masyvus.

7. Teritorijos naudojimo reglamentai

Planuojamoje teritorijoje formuojami penki žemės sklypai. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, detaliuoju planu nenustatomas teritorijos naudojimo tipas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas (būdai).

Sklypams Nr. 1, 3, 4 ir 5, kuriuose pastatų statyba nenumatoma, leistinos statinių paskirtys atskirai nenustatomos — galimi atitinkamą žemės naudojimo būdą atitinkantys inžineriniai statiniai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“.

7.1. Sklypas Nr. 1 (4 520 m²)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT). **Naudojimo būdas:** susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). **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); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Servitutas S1.1 (4 520 m²)

Sklypas Nr. 1 atitinka pagrindinio brėžinio sprendiniuose pavaizduotą planuojamą Skaidiškių gatvės tęsinio dalį, aptarnausiančią formuojamą gyvenamąją teritoriją (sklypą Nr. 2) ir atskirųjų želdynų sklypą Nr. 3. Vadovaujantis pagrindinio brėžinio tekstiniu reglamentu, sklypas Nr. 1, patenkantis į gatvės raudonąsias linijas, turi būti perduotas Vilniaus miesto savivaldybei pagal paramos sutartį. Servitutas S1.1 nustatomas laikotarpiui iki sklypo Nr. 1 perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei momento – po perdavimo gatvė tampa viešąja, atvira visuomenei, ir servituto S1.1 galiojimas automatiškai nutrūksta.

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215). Viešpataujantys daiktai: formuojamas sklypas Nr. 2; formuojamas sklypas Nr. 3 (atskirųjų želdynų teritorija – užtikrinamas transporto privažiavimas ir pėsčiųjų priėjimas bendro naudojimo želdynų sklypo aptarnavimui ir lankymui). Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1. Inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Viešpataujantis daiktas: tranzitiniai inžineriniai tinklai (vandentiekis ir šilumos tinklai). Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1.

7.2. Sklypas Nr. 2 (20 110 m²)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT). **Naudojimo būdas:** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Užstatymo reglamentai:

- Maksimalus pastatų aukštis: 19 m, altitudė 196,10 m;
- Maksimalus aukštų skaičius: 5;
- Maksimalus užstatymo tankis (UT): 40 %;
- Maksimalus užstatymo intensyvumas (UI): 1,0;
- Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp);
- Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės: 40 %;
- Priklausomųjų želdynų dalis: ≥ 30 %.

Maksimalaus pastatų aukščio altitudė nustatyta apytiksliai, remiantis toponuotraukoje šalia statybos ribų matomais žemės paviršiaus aukščiais. Įvertinus 13 charakteringų taškų reikšmes (175,76 m; 176,85 m; 176,92 m; 177,02 m; 177,04 m; 177,15 m; 177,29 m; 177,31 m; 177,40 m; 177,41 m; 177,46 m; 177,49 m; 177,50 m), vidutinis žemės paviršiaus aukštis statybos zonoje ir riboje sudaro **177,12** m. Nedidelis reljefo pokytis nesukuria prielaidų diferencijuoti aukštingumo reglamentą skirtingoms sklypo dalims, todėl visam sklypui taikomas bendras maksimalaus aukštingumo reglamentas: 19 m nuo vidutinio žemės paviršiaus, pastatų viršaus altitudė – 196,10 m (suapvalinta nuo 196,12 m).

Leistinos statinių paskirtys: daugiabučiai gyvenamieji pastatai (STR 1.01.03:2017, grupė 2.1); įvairių socialinių grupių pastatai (STR 1.01.03:2017, grupė 3.1).

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose (G2) leistina gyvenamosios aplinkos paslaugų veikla pastatų pirmuosiuose aukštuose (nedidelio ploto komercinės, paslaugų, viešojo maitinimo ar kitos gyvenamajai aplinkai derančios funkcijos). Konkreti pirmųjų aukštų paskirtis, jų proporcija bendrame pastatų plote ir išdėstymas sklype bus sprendžiami rengiant statybos projektą.

Detaliajame plane statybos zona ir statybos riba suformuotos remiantis priešprojektiniais pasiūlymais ir urbanistine analize, kurią parengė UAB „313 architektai“. Statybos zona ir riba iš esmės atitinka priešprojektinių pasiūlymų sprendinius, tačiau nustatytos plačiau, siekiant statybos projekto rengimo stadijoje užtikrinti pakankamą atsargą architektūrinių sprendinių tikslinimui.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Automobilių stovėjimo vietos sklype Nr. 2 preliminarai numatomos pastatų viduje (požeminiame ar pirmame aukšte užstatymo viduje), siekiant racionaliai panaudoti sklypo teritoriją ir išsaugoti želdynams bei pėsčiųjų zonoms skirtą plotą. Ribotas antžeminis parkavimas galimas aptarnaujančiam transportui, svečių automobiliams ir neįgaliesiems

pritaikytoms vietoms. Konkreti stovėjimo vietų organizacija, jų proporcija ir išdėstymas sklype detalizuojami statybos projekto rengimo stadijoje.

Servitutas S2.1 (6504 m²)

Sklypo rytinėje dalyje ir centrinėje dalyje tarp statybos zonų nustatomas servitutas, užtikrinantis pėsčiųjų tranzitinį susisiekimą per planuojamą teritoriją bei prieigą prie atskirųjų želdynų sklypo Nr. 3. Servitutas sudaro sąlygas gretimų teritorijų gyventojams patekti prie Pergalės gatvės prekybos infrastruktūros ir viešojo transporto stotelių, taip pat prieiti prie bendro naudojimo želdynų teritorijos. Servituto zona rytinėje dalyje apima brandžių medžių masyvą, o centrinėje dalyje formuoja pėsčiųjų jungtį tarp planuojamų pastatų grupių.

Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202). Viešpataujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 3 (atskirųjų želdynų teritorija). Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 2. Servitutas užtikrina pėsčiųjų prieigą prie atskirųjų želdynų sklypo Nr. 3 per planuojamą daugiabučių gyvenamąją teritoriją, taip pat tranzitines pėsčiųjų jungtis tarp aplinkinių teritorijų ir Pergalės gatvės infrastruktūros.

7.3. Sklypas Nr. 3 (2 350 m²)

Sklypas Nr. 3 formuojamas kaip atskirųjų želdynų sklypas, vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 39 ir atskirųjų želdynų sklypo formavimo skaičiavimo priedu.

Sklypo Nr. 3 plotas – 2 350 m² – apskaičiuotas vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 39, taikant 10 m²/gyventojui atskirųjų želdynų normą teritorijos daliai, nepatenkančiai į 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (8 581 m², 38,21 % gyvenamosios teritorijos ploto). Remiantis 2021 m. Lietuvos statistikos duomenimis (2,33 gyventojų/butui Vilniaus m. sav.), nustatyta, kad nepatenkančioje dalyje planuojama apie 101 butas ir 235 gyventojai. Pilnas skaičiavimo pagrindimas pateiktas dokumente „Atskirųjų želdynų sklypo formavimo skaičiavimas“ (žr. AR skyrių „Detalų planą pagrindžianti medžiaga“).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT). **Naudojimo būdas:** atskirųjų želdynų teritorijos (E). **Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės:** 40 %. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Atskirųjų želdynų sklypo Nr. 3 aptarnavimas (privažiavimas aptarnaujamam transportui) numatomas per planuojamą sklypą Nr. 2. Dėl gausiai apželdintos teritorijos įvažiavimo kelio vieta ir trasa turi būti tikslinamos statybos projekto rengimo metu, įvertinus medžių išsidėstymą ir jų būklę. Pėsčiųjų prieiga prie sklypo Nr. 3 užtikrinama per planuojamą servitutą S2.1 sklype Nr. 2 (žr. AR skyrių 7.2).

Servitutas S3.1 (2350 m²)

Visam atskirųjų želdynų sklypui nustatomas servitutas, įgyvendinantis Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 reikalavimą — užtikrinti atskirųjų želdynų prieigą gyvenamosios teritorijos daliai (sklypui Nr. 2), nepatenkančiai į Bendrojo plano nustatytą 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Atsižvelgiant į tai, kad sklypo Nr. 3 atskirųjų želdynų (E) paskirtis savaime

užtikrina viešąją teritorijos prieinamumą, servituto turinys realizuoja tiek sklypo Nr. 2 gyventojų, tiek visuomenės rekreacinius poreikius.

Servituto turinys: teisė lankyti rekreacines teritorijas (kodas 211 pagal VI Registrų centro patvirtintą servitutų klasifikatorių). Viešpataujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 2. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 3. Servituto ribos sutampa su sklypo Nr. 3 ribomis ir pažymėtos pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje.

7.4. Sklypas Nr. 4 (504 m²)

Sklypas Nr. 4 formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje, siekiant užtikrinti susisiekimo infrastruktūros plėtrą – šis sklypas skirtas planuojamos gatvės (Skaidiškių gatvės tęsinio) šiaurinei daliai įrengti ir eksploatuoti.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT). **Naudojimo būdas:** susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). **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); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

7.5. Sklypas Nr. 5 (1 427 m²)

Sklypas Nr. 5 formuojamas laisvoje valstybinėje neužstatytoje žemėje. Šis sklypas skirtas bendro naudojimo teritorijai, užtikrinančiai viešosios infrastruktūros funkcionavimą planuojamoje teritorijoje.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT). **Naudojimo būdas:** bendro naudojimo teritorijos (B). **Priklausomųjų želdynų dalis:** ≥ 15 %. **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); požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutas S5.1 (489 m²)

Nustatomas vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23513692. Servitutu užtikrinama esamų tranzitinių vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zona bei aptarnavimo galimybė. Servituto plotis atitinka Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus vandentiekio ir nuotekų infrastruktūros apsaugos zonoms.

Servituto turinys: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222); viešpataujantis daiktas – esami tranzitiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai; tarnaujantis daiktas – formuojamas sklypas Nr. 5.

7.6. Tekstiniai reglamentai ir pastabos

Medžiai ir želdynai

1. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną ar susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų (apsaugos) zonas, šalinimas ar persodinimas galimas rengiant statybos projektą, įvertinus planuojamų statinių ar inžinerinių tinklų išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. Numatant saugotinių medžių kirtimą ar kitokį pašalinimą, šiems darbams turi būti gautas savivaldybės leidimas, vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 (Žin., 2008, Nr. 17-611).

2. Dėl medžių, patenkančių į statybos zoną, statybos ribą ar inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų koridorius, tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto rengimo metu.

Užstatymo reikalavimai

3. Vėlesnėse projektavimo stadijose statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ (3.2 p.): 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas, išlaikant reikalavimą kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinti po 0,5 m.

Inžineriniai tinklai

4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus detalizuojamas statinių statybos projekto metu, 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.

Susisiekimas ir parkavimas

5. Privalomas automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

6. Įvažiavimai ir išvažiavimai į planuojamus sklypus iš ribojančių gatvių gali būti tikslinami statybos projekto rengimo metu, išlaikant atstumus ir reikalavimus, nustatytus STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Gaisrinė sauga

7. Vėlesnėse projektavimo stadijose būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančiais teisės aktais ir normomis, rengiant statinių techninius projektus. Prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m, ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m, taip pat kai kiemai yra uždari ar pusiau uždari.

Atliekų tvarkymas

8. Rengiant techninį darbo projektą būtina tikslinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus ir reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

Sklypų formavimas

9. Žemės sklypas Nr. 1, patenkantis į gatvės raudonąsias linijas, turi būti perduotas Vilniaus miesto savivaldybei pagal paramos sutartį.

8. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai

8.1. Transporto judėjimas ir gatvių tinklas

Susisiekimo dalies sprendiniai parengti vadovaujantis VMSA Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. A676-97/24(2.15.1.21E-TPS). Planuojama teritorija yra Naujosios Vilnios seniūnijoje, ties Pergalės (B kategorija), Džiaugsmo (C kategorija), Linksmoji (C kategorija) ir Meškonių (D kategorija) gatvėmis. Gatvių techniniai parametrai pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Ribojančių gatvių techniniai parametrai

Nr.	Gatvė	Kat.	Eismo juostų sk.	VD plotis, m	RL plotis, m	Viešasis transportas	Intensyvumas, aut./h
1	Pergalės g.	B	2	7,0	40–42	14, 58	470
2	Džiaugsmo g.	C	2	7,5	20	31, 122	440
3	Linksmoji g.	C	2	9,5	17–31	115, 122	160
4	Meškonių g.*	D	–	–	16–17	–	–

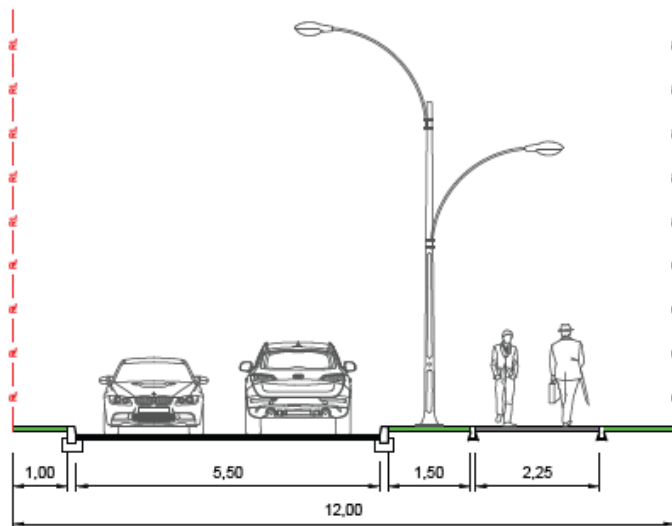
*Meškonių gatvės šiuo metu nėra, jai suformuotos tik raudonosios linijos.

Planuojama teritorija yra miesto dalyje, kurioje vyrauja mažaaukštė statyba, todėl aplinkinėse gatvėse eismo intensyvumas nėra aukštas. Linksmosios gatvės transporto eismas ateityje didės realizavus trūkstamą gatvės atkarpą ir įjungus ją į Pergalės gatvę, tačiau poreikio platinti gatves iki keturių eismo juostų nėra.

Pėsčiųjų infrastruktūra šiuo metu išvystyta nepakankamai: Džiaugsmo ir Linksmojoje gatvėse nėra šaligatvių, Pergalės gatvėje iš vakarinės pusės šaligatvis yra 1,5 m, iš rytinės – 2,5 m pločio. Dviračių infrastruktūros šiuo metu nėra, tačiau vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais numatoma įrengti dviračių trasas Pergalės, Parko ir Linksmojoje gatvėse.

8.2. Planuojama gatvė ir patekimai į sklypą

Planuojama gatvė (Skaidiškių gatvės tęsinys) aptarnaus suformuotą gyvenamąją teritoriją. Gatvė prasideda nuo Pergalės gatvės ir užbaigiama planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje [akligatviu su apsisukimo aikšte / ties planuojamos teritorijos riba]. Transporto eismui numatoma 5,50 m pločio važiuojamoji gatvės dalis. Planuojamos gatvės raudonosios linijos – 12–15 m pločio. Siūlomi gatvės sprendiniai yra rekomendacinio pobūdžio ir bus tikslinami kitose projektavimo stadijose.

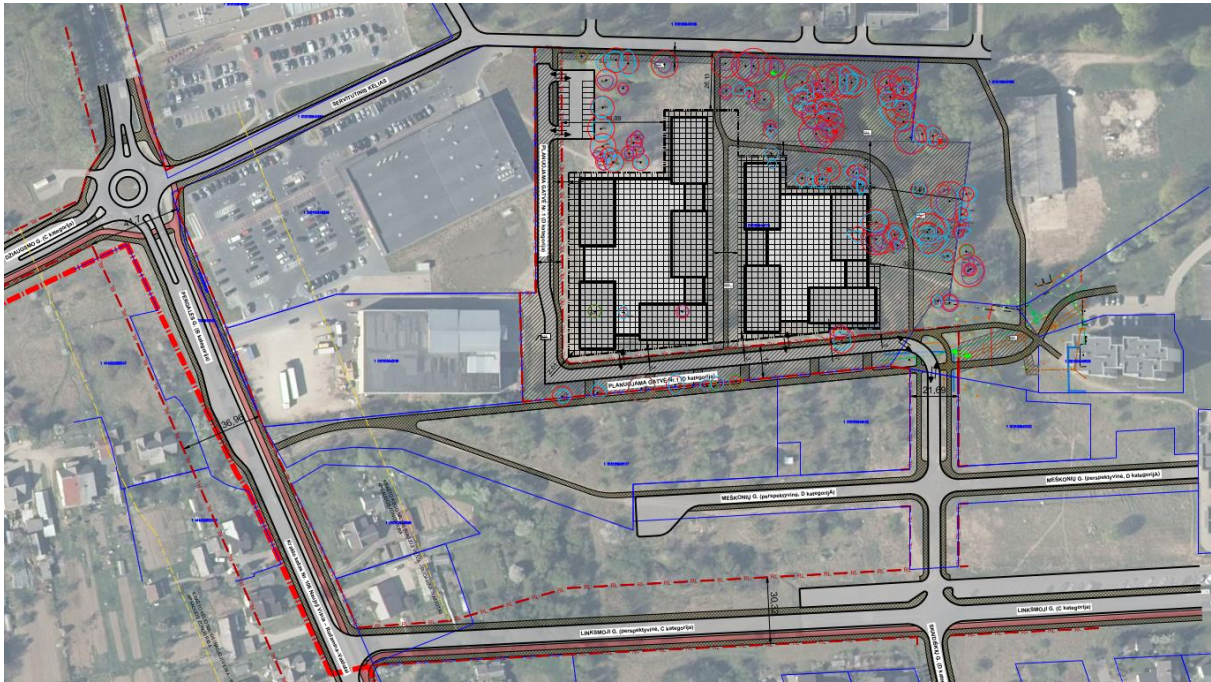


Planuojamos gatvės principinis skersinis profilis

Vilniaus miesto bendrajame plane numatytas Linksmosios gatvės įjungimas į Pergalės gatvę, tačiau šio sprendinio realizacijai reikalingas privataus žemės sklypo išpirkimas. Meškonijų gatvė į Pergalės gatvę neįjungiama dėl neatitikimo STR 2.06.04:2014 reikalavimams, todėl užbaigiama akligatviu su apsisukimo aikšte.

Patekimas į gyvenamosios teritorijos sklypą Nr. 2 numatomas iš planuojamos gatvės; įvažiavimų-išvažiavimų vietos pažymėtos susisiekimo brėžinyje. Atskirųjų želdynų sklypo Nr. 3 aptarnavimas (privažiavimas aptarnaujamam transportui) numatomas per planuojamą sklypą Nr. 2 (žr. AR skyrių 7.3). Įvažiavimai į sklypus iš D kategorijos gatvių parodyti preliminarieji ir gali būti tikslinami statybos projekto rengimo metu, įvertinant planuojamų statinių išdėstymą ir eismo organizavimą sklype.

Sklypai Nr. 1 ir Nr. 4, patenkantys į planuojamos gatvės raudonąsias linijas, rekomenduojami perduoti Vilniaus miesto savivaldybei pagal paramos sutartį – po perdavimo gatvė taps viešąja susisiekimo infrastruktūra, atvira visuomenei (žr. AR skyrius 7.1 ir 7.4).



Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai

8.3. Pėsčiųjų ir dviračių susisiekimas

Per planuojamą teritoriją formuojamos dvi pagrindinės pėsčiųjų jungtys: (i) palei planuojamą gatvę (sklypas Nr. 1) – tranzitinis ryšys tarp Pergalės gatvės infrastruktūros (prekybos centro, viešojo transporto stotelių) ir gretimame sklype Parko g. 21 esančio servitutinio kelio; (ii) per sklypą Nr. 2 nustatomą pėsčiųjų servitutą S2.1 – tranzitinis ryšys tarp aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir atskirųjų želdynų sklypo Nr. 3. Šiomis jungtimis sudaromos prielaidos vėlesnėse projektavimo stadijose suprojektuoti nepertraukiamą, tiesioginį ir patogų kasdienį pėsčiųjų susisiekimą užtikrinančius takus.

Artimiausios viešojo transporto stotelės Pergalės gatvėje pasiekiamos per 3–5 minutes pėsčiomis nuo planuojamos gyvenamosios teritorijos, prieiga užtikrinama per planuojamą gatvę ir servitutą S2.1.

Nors artimiausioje aplinkoje esamų dviračių takų nėra, vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu Pergalės, Parko ir Linksmojoje gatvėse numatytos dviračių trasos. Dviračių parkavimo vietos prie planuojamų pastatų bus numatytos statybos projekto rengimo stadijoje vadovaujantis STR 2.06.04:2014 ir Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 patvirtintomis susisiekimo dviračiais projektų rengimo rekomendacijomis.

8.4. Universali prieiga

Detalioju planu įtvirtinamas universalios prieigos principas: planuojamos gatvės (sklypas Nr. 1), pėsčiųjų servituto S2.1 ir atskirųjų želdynų sklypo Nr. 3 sprendiniai vėlesnėse projektavimo stadijose turi būti projektuojami kaip bebarjeriai maršrutai, prieinami visoms visuomenės grupėms, įskaitant asmenis su judėjimo ar sensorine negalia, vyresnio amžiaus žmones ir vaikus. Konkretūs universalaus dizaino techniniai sprendiniai (pandusai, vedimo paviršiai, šviesoforinis ženklavimas, ilgesniuose maršrutuose – poilsio vietos) turi būti suprojektuoti statybos projekto rengimo stadijoje, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimais.

9. Aplinkos apsauga ir želdynai

9.1. Nelaidžios dangos

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano funkciniai zonai NVL-13-8 nustatytu reglamentu, visiems planuojamos teritorijos sklypams (Nr. 1–5) nustatoma didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40 %. Sklypams, kuriuose nelaidžios dangos viršys 40 % ploto, privalomai taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas ir (arba) infiltravimas, įskaitant požeminį.

Galimi kompensacinių priemonių sprendiniai apima lietaus vandens infiltravimo įrenginius ir sulaikymo zonas, pralaidžias dangas, žaliuosius stogus, dangų su aukštu saulės atspindžio koeficientu naudojimą, šešėlinius želdinius pėsčiųjų ir stovėjimo zonose. Konkretūs sprendiniai detalizuojami statybos projekto rengimo stadijoje, siekiant mažinti šilumos salos efektą, palaikyti paviršinių nuotekų valdymą ir užtikrinti palankias mikroklimato sąlygas viešosiose erdvėse.

9.2. Želdynai

Esama situacija

Planuojamos teritorijos želdynų sudėtis ir būklė detalčiai aprašyta §5.6 (esamos būklės dalyje), remiantis MB „Karija“ 2025 m. parengta medžių inventorizacijos ataskaita. Toliau aprašomi sprendiniai dėl priklausomųjų želdynų normos įgyvendinimo, itin saugotinių medžių apsaugos ir medžių tvarkymo statybos metu.

Priklausomųjų želdynų normos įgyvendinimas

Pagal Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (suvestinė redakcija nuo 2024-12-06), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose (G2) taikoma ne mažiau kaip 30 % priklausomųjų želdynų norma nuo bendro žemės sklypo ploto.

Sklypas Nr. 2 iš dalies nepatenka į Bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemoje nurodytą 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 39, tokiu atveju privalomai formuojamas atskirųjų želdynų sklypas. Atskirųjų želdynų sklypo ploto skaičiavimas pateikiamas atskirame priede. Kadangi atskirųjų želdynų sklypas suformuotas, sklypui Nr. 2 taikoma pagrindinė 30 % norma.

Itin saugotini medžiai

Teritorijoje išskirti 13 itin saugotinių medžių, pasižyminčių vidutine ar gera būkle ir dideliu kamieno skersmeniu. Itin saugotini medžiai nepatenka į numatytą statybos zoną ir išsidėstę tiek rytinėje, tiek vakarinėje sklypo dalyse:

K2 – paprastasis klevas, Ø 31/42 cm, h = 15 m, būklė vidutinė, laja 4-2-4-4 m; K3 – paprastasis klevas, Ø 46/58 cm, h = 16 m, būklė vidutinė, laja 4-3-5-5 m; K4 – paprastasis klevas, Ø 39/49 cm, h = 17 m, būklė vidutinė, laja 6-3-6-4 m; L8 – mažalapė liepa, Ø 44/48 cm, h = 16 m, būklė vidutinė, laja 5-4-4-5 m; L9 – mažalapė liepa, Ø 50/59 cm, h = 19 m, būklė vidutinė, laja 5-5-4-4 m; L10 – mažalapė liepa, Ø 48/56 cm, h = 21 m, būklė vidutinė, laja 4-4-4-5 m; L36 – mažalapė liepa, Ø 62/70 cm, h = 26 m, būklė vidutinė, laja 6-6-6-2 m (kamienas turi skilimo ir drevių požymių, reikalingas lajos suveržimas); L37 – mažalapė liepa, Ø 55/71 cm, h = 26 m, būklė vidutinė, laja 4-8-5-2 m; K72 – paprastasis klevas, Ø 48/59 cm, h = 21 m, būklė vidutinė, laja 2-3-5-5 m; K76 – paprastasis klevas, Ø 52/67 cm, h = 24 m, būklė vidutinė, laja 4-5-9-9 m; K98 – paprastasis klevas, Ø 38/52 cm, h = 24 m, būklė vidutinė, laja 2-3-6-6 m; G99 – kalninė guoba, Ø 56/76 cm, h = 24 m, būklė vidutinė, laja 1-9-8-4 m; K102 – paprastasis klevas, Ø 47/54 cm, h = 18 m, būklė vidutinė, laja 4-4-4-4 m.

Pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje itin saugotini medžiai pažymėti pastorinta lajos projekcija ir šaknų apsaugos zona.

Medžių apsauga statybos metu

Statybos metu visi saugotini ir itin saugotini medžiai turi būti saugomi vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 patvirtintu Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo tvarkos aprašu. Tiesiant inžinerinius tinklus po itin saugotinais medžiais, tinklai privalo būti klojami prastūmimo būdu, išvengiant atvirų tranšėjų kasimo ir šaknų sistemos pažeidimo.

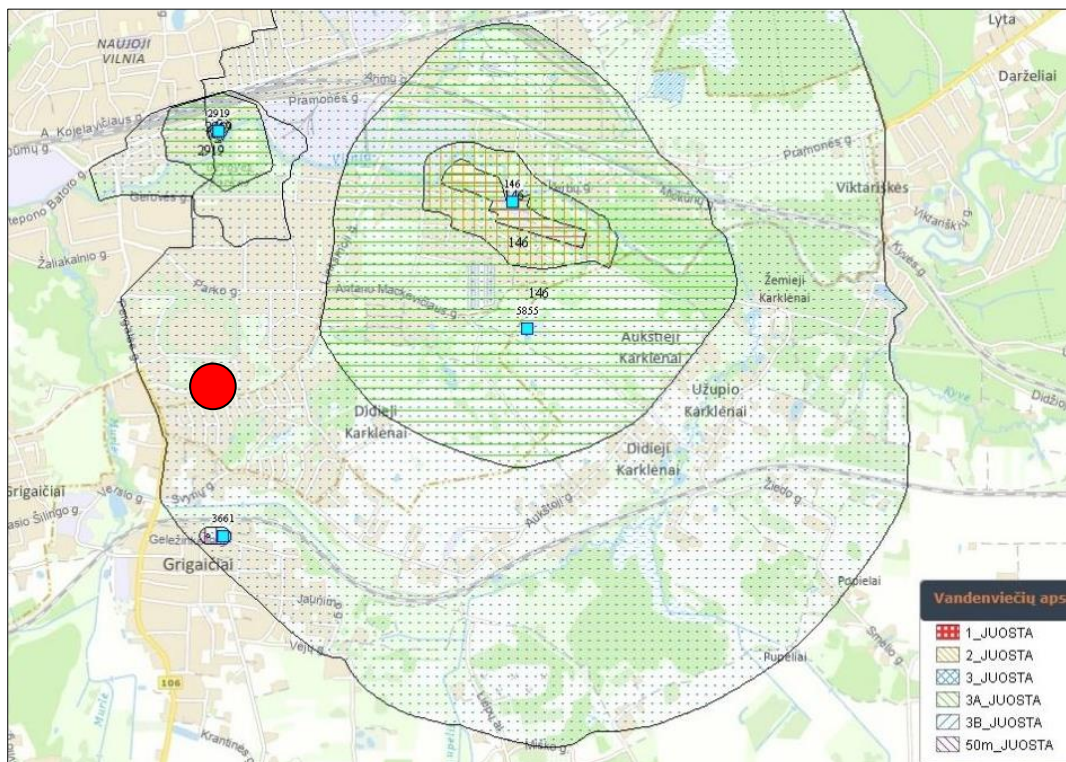
Medžiai, patenkantys į statybos zoną ir nepriskirti itin saugotiniams, bus tvarkomi statybos projekto rengimo stadijoje. Geros būklės medžiai saugomi prioritetine tvarka. Negalimų išsaugoti medžių kompensacija numatoma naujų medžių sodinimu teritorijoje vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės nustatyta tvarka.

Žaliosios infrastruktūros sisteminė integracija. Detaliojo plano sprendiniai prisideda prie miesto žaliojo karkaso tęstinumo: atskirųjų želdynų sklypas Nr. 3 (2 350 m²) rytinėje teritorijos dalyje susietas su esamais brandžių medžių masyvais ir formuoja ekologinio ryšio jungtį tolyn į apie 500 m atstumu esančio Pavilnių regioninio parko teritoriją; sklypo Nr. 5 bendrojo naudojimo teritorija (1 427 m²) papildo žaliąją teritorijos struktūrą pietvakarinėje dalyje; planuojamos teritorijos rytiniame ir vakariniame pakraščiuose išsaugomas vietinių medžių rūšių masyvas

(paprastasis klevas, mažalapė liepa, karpotasis beržas, kalninė guoba, paprastasis uosis), užtikrinantis biologinę įvairovę ir daugiasluoksnę augmenijos struktūrą urbanizuotoje aplinkoje.

9.3. Vandenviečių apsaugos zonos

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos informacija, požeminio vandens vandenviečių ir naudingų iškasenų planuojamoje teritorijoje nėra. Visa planuojama teritorija patenka į Naujosios Vilnios vandenvietės (kodas 146) 3B juostą. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio požeminiam vandeniui. Sklypams nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).



Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis. Šaltinis Lietuvos geologijos tarnyba (www.lgt.lt/epaslaugos/)

9.4. Gamtinio karkaso elementai

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą ir nesiriboja su jo geomorfologiniais elementais, todėl papildomi aplinkosauginiai reikalavimai, susiję su gamtinio karkaso apsauga, netaikomi.

10. Sveikatos apsauga

10.1. Triukšmo vertinimas ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano rengimo metu atliktas triukšmo vertinimas (UAB „Ekostruktūra“, 2023 m. birželio mėn.), taikant NMPB-Routes-96 ir ISO 9613-2 skaičiavimo metodikas bei CADNA A programinę įrangą. Vertinimas atliktas pagal Lietuvos higienos normą HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Pagrindiniai triukšmo šaltiniai planuojamos teritorijos aplinkoje yra autotransporto srautas aplinkiniuose gatvėse, gretimo prekybos centro „Maxima“ vykdoma veikla bei ant jo stogo esantys šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo įrenginiai. Eismo intensyvumo duomenys priimti remiantis Vilniaus miesto savivaldybės strateginio triukšmo kartografavimo duomenimis.

Transporto infrastruktūros keliamo triukšmo modeliavimo rezultatai parodė, kad ties triukšmingiausiu daugiabučio fasadu prognozuojami triukšmo lygiai siekia 61,3 dB(A) dienos metu, 59,7 dB(A) vakaro metu ir 54,2 dB(A) nakties metu pirmame aukšte, mažėjant aukštesniuose aukštuose iki 57,9 dB(A) dienos metu penktame aukšte. Šios vertės neviršija HN 33:2011 nustatytų ribinių verčių transporto sukeliama triukšmui gyvenamųjų pastatų aplinkoje: 65 dB(A) dienos metu, 60 dB(A) vakaro metu ir 55 dB(A) nakties metu. Vidiniuose kiemuose prognozuojami triukšmo lygiai siekia 52,6 dB(A) dienos metu, 50,9 dB(A) vakaro metu ir 45,4 dB(A) nakties metu.

Stacionarių triukšmo šaltinių keliamo poveikio analizė parodė, kad didžiausią įtaką daro ant prekybos centro stogo esanti vandeninė šalčio mašina. Triukšmo lygiai priartėja prie ribinių verčių nakties laikotarpiu, tačiau viršijimų nėra prognozuojama. Vidiniame kieme prognozuojami triukšmo lygiai nuo stacionarių šaltinių siekia 33,6 dB(A) dienos metu ir 33,6 dB(A) nakties metu, neviršijant ribinių verčių.

Preliminarus triukšmo vertinimas buvo atliktas 2023 metais, kai projekte buvo numatyti 4–9 aukštų pastatai su 262 butais ir 296 automobilių stovėjimo vietomis. Dabartiniais detaliojo plano sprendiniais nustatytas vienodas 5 aukštų (19 metrų) aukštis su 265 butais. Sumažinus pastatų aukštumą, triukšmo poveikis aukštesniuose aukštuose sumažėja, todėl atlikto vertinimo rezultatai yra konservatyvūs ir taikytini dabartiniams sprendiniams.

Remiantis STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“, naujos statybos pastatų minimali patalpų akustinė klasė turi būti „C“, kurios langų akustinė varža svyruoja nuo 33 iki 37 dB. Statybos projekto rengimo metu rekomenduojama visuose butuose numatyti rekuperacinę vėdinimo sistemą, sudarančią galimybę vėdinti patalpas neatidarant langų.

10.2. Oro kokybė

Atliekant detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimą (UAB „Ekostruktūra“, 2023 m. birželio mėn.), įvertinta planuojamos ūkinės veiklos įtaka aplinkos oro kokybei. Pastatų šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų, todėl vienintelis taršos šaltinis yra planuojamo komplekso gyventojų ir lankytojų generuojamas autotransportas.

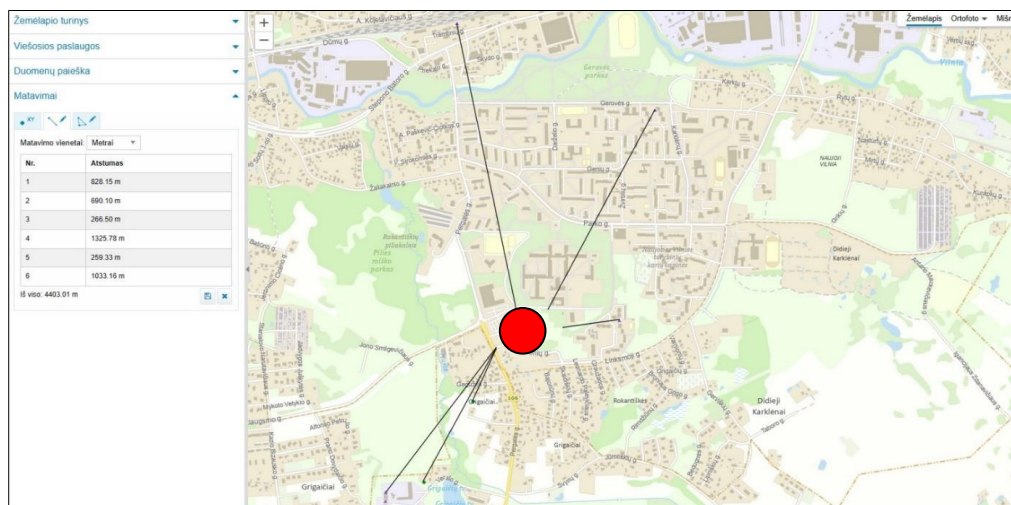
Teršalų emisijos kiekiai apskaičiuoti pagal EMEP/EEA emission inventory guidebook 2020 metodiką, o sklaida aplinkoje sumodeliuota ISC-AERMOD-View programine įranga. Foninė oro tarša įvertinta remiantis Vilniaus miesto taršos žemėlapiams.

Modeliavimo rezultatai parodė, kad esant blogiausiomis meteorologinėms sąlygoms maksimalios teršalų koncentracijos neviršija nustatytų ribinių verčių. Anglies monoksido (CO) maksimali koncentracija su fonine tarša sudaro 288,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kas atitinka 0,03 ribinės vertės (10 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Azoto dioksido (NO_2) metinė koncentracija su fonine tarša sudaro 11,98 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kas atitinka 0,30 ribinės vertės (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Kietųjų dalelių KD10 metinė koncentracija su fonine tarša sudaro 22,22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kas atitinka 0,56 ribinės vertės (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Kietųjų dalelių KD2,5 metinė koncentracija su fonine tarša sudaro 9,11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kas atitinka 0,46 ribinės vertės (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Planuojama ūkinė veikla turės neženklų įtaką teršalų koncentracijos padidėjimui aplinkos ore, dominuojanti išliks foninė tarša.

10.3. Insoliacija

Planuojama teritorija apsupta didelių sklypų su laisvai išdėstytais pastatais, todėl neigiamos įtakos esamų pastatų natūraliam apšvietimui detaliojo plano sprendiniai neturės. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų yra apie 80 metrų rytų kryptimi. Šis atstumas yra pakankamas, kad planuojami 5 aukštų pastatai neužstotų natūralaus apšvietimo esamiems gretimų sklypų pastatams. Detalūs insoliacijos skaičiavimai bus atliekami statybos projekto rengimo stadijoje, užtikrinant projektuojamų ir gretimų statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę pagal Lietuvos higienos normos HN 76:2010 reikalavimus.

10.4. Elektromagnetinis laukas



Elektromagnetinio lauko energijos srauto tankio matavimų duomenys (žemėlapis). Šaltinis: www.geoportal.lt

Artimiausias radiotechninis objektas yra apie 250 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos. Šis atstumas yra pakankamas, kad radiotechninio objekto sukuriama elektromagnetinio lauko parametrai planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normos HN 80:2015 nustatytų ribinių verčių. Planuojamoje teritorijoje esantiems požeminiams ir orinės elektros tinklams nustatytos apsaugos zonos, o gyvenamieji pastatai projektuojami už elektros tinklų apsaugos zonų ribų.

10.5. Geriamasis vanduo ir nuotekos

Vandentiekio sistema numatoma centralizuota, prijungiant teritoriją prie esamų vandentiekio tinklų ir užtikrinant saugaus geriamojo vandens tiekimą gyventojams. Buitinės nuotekos tvarkomos centralizuotai, prijungiant teritoriją prie miesto nuotekų tinklų. Planuojama teritorija patenka į Naujosios Vilnios vandenvietės (kodas 146) 3B apsaugos juostą, tačiau planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio požeminiam vandeniui neturės.

10.6. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje nėra objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Planuojama teritorija nepatenka į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatytas gretimų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuriai reikėtų atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo.

11. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos vertinimas

Planuojamoje teritorijoje registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, sklypas nepatenka į jokių kultūros paveldo objektų apsaugos zonas ar vizualinės apsaugos zonas.

Artimiausioje aplinkoje, Parko g. 21, yra valstybės saugomas vietinio reikšmingumo nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – Vilniaus psichiatrijos ligoninės statinių kompleksas (kodas 43616). Pažymėtina, kad arčiausiai planuojamos teritorijos ribos esantys ligoninės pastatai nėra įtraukti į Kultūros paveldo registrą – artimiausias saugomo komplekso pastatas nuo planuojamos teritorijos ribos nutolęs apie 41 m. Ligoninės kompleksą supantys tankūs želdynų masyvai, kurie patys yra viena iš komplekso vertingųjų savybių, sukuria vizualinį barjerą tarp saugomo komplekso ir planuojamos teritorijos.

Planuojamas užstatymas neturės neigiamo poveikio komplekso vertingosioms savybėms – simetrinei pastatų kompozicijai abipus centrinės ašies, takų sistemai ir parkinei želdynų struktūrai, – kadangi planuojama teritorija yra nutolusi nuo komplekso centrinės kompozicinės ašies ir nematoma iš pagrindinių vizualinių taškų. Planuojami pastatai nepatenka į komplekso apsaugos ar vizualinės apsaugos zonas.

Statybos metu aptikus archeologinių radinių ar kitų kultūros paveldo vertybių, apie tai nedelsiama pranešti Kultūros paveldo departamentui ir sustabdomi darbai iki kompetentingų institucijų sprendimo.

Urbanistinio konteksto tęstinumas. Detaliojo plano sprendiniai tęsia charakteringą Naujosios Vilnios šiaurinės dalies urbanistinę logiką, kurią formuoja laisvo planavimo daugiabučių užstatymas su bendro naudojimo želdynais tarp pastatų. Nustatomas 5 aukštų (19 m) pastatų aukštingumas dera su gretimuose Parko gatvės daugiabučių kvartaluose dominuojančiu masteliu, o laisvo planavimo (lp) užstatymo tipas tęsia šiai vietai istoriškai susiklosčiusią erdvinę struktūrą. Atskirųjų želdynų sklypo ir pėsčiųjų servitutų formavimas atliepia vietos bendruomenei svarbią laisvai prieinamų žaliųjų erdvių tradiciją.

12. Aerodromo apsaugos zona

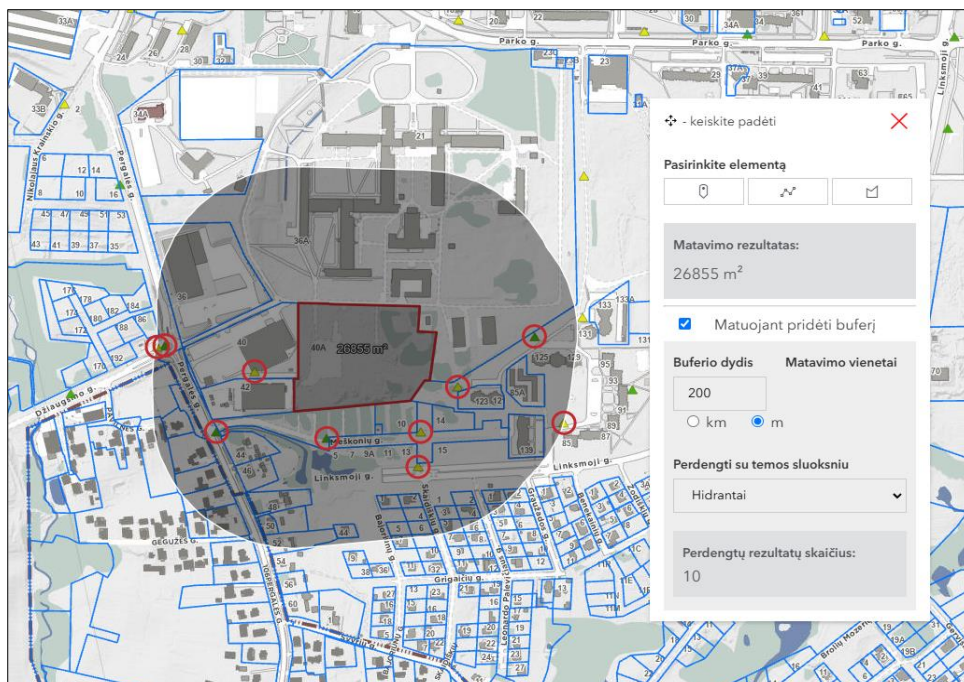
Vadovaujantis 2026-05-28 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG55055560, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Sklypams nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neturi viršyti 281 m. Planuojamas 5 aukštų, iki 19 m aukščio užstatymas, kurio absoliutinė altitudė siekia iki 196,10 m, šio apribojimo neviršija. Teritorijų planavimo sąlygos galioja iki 2029-05-28.

13. Gaisrinės saugos sprendiniai

Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjamas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių gaisrams gesinti išdėstymas, gaisrinės technikos privažiavimo keliai, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas ir atstumai iki valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos.

13.1. Lauko gaisrinis vandentiekis

Lauko gaisrų gesinimas (30 l/s) planuojamas nuo esamų hidrantų Meškonių gatvės ir Džiaugsmo gatvės aplinkoje. Statybos projekto rengimo metu būtina įvertinti esamų hidrantų pasiekiamumą; esant netinkamiems atstumams, numatyti papildomus hidrانتus — ne mažiau kaip 2 hidrantai, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje. Tikslius išorės gaisrų gesinimo vandens poreikius bei hidrantų skaičių ir išdėstymą nustatys statybos projektas.



Hidrantų schema. Šaltinis www.vilnius.lt

13.2. Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbų sąlygos planuojamoje teritorijoje turi būti užtikrinamos vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XV skyriaus nuostatomis. Privažiavimo keliai prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinių ir gaisrinių hidrantų turi atitikti Taisyklių 148 punkto reikalavimus — naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, pritaikytos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažavimui.

Planuojamoje teritorijoje privažavimas gaisrinei technikai užtikrinamas per planuojamą gatvę (Skaidiškių gatvės tęsinys) ir esamas gretimas gatves. Detalūs privažavimo kelių parametrai — plotis, aukščio gabaritai, aklakelių sprendiniai ir privažavimo pusių skaičius — turi būti nustatomi statinių statybos projektų stadijoje, atsižvelgiant į konkrečius projektinius sprendinius, pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudę ir Taisyklių 148 punkto reikalavimus. Tarp pastatų ir privažavimo kelių negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, o privažavimo keliai ir aikštelės privalo būti visada laisvi.

13.3. Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų nėra. Nuo planuojamos statybos zonos iki artimiausių gretimų pastatų yra apie 29 m; atstumas tarp planuojamų statybos zonų — ne mažiau kaip 6 m.

Detalūs gaisro plitimo ribojimo sprendiniai bus nagrinėjami statybos projekto stadijoje, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338, galiojanti suvestinė redakcija nuo 2020-05-01). Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones — aklasienių arba priešgaisrinių sienų įrengimą. Šis reikalavimas galioja ir rekonstruojamų esamų pastatų atvejais.

13.4. Atstumas iki priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos

Planuojama teritorija iki artimiausios 4-osios Vilniaus priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Pergalės g. 31) yra nutolusi 0,7 km. Esant 50 km/val. greičiui, pirmieji gelbėjimo automobiliai atvyks per apie 3 minutes. Įvertinus pranešimo laiką (2 min.), normatyvinį išvykimo laiką (1 min.) ir normatyvinį kovinio išsidėstymo laiką (1 min.), gesinimo darbai bus pradėti per apie 7 minutes.

14. Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai parengti vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ (Nr. REG23513692), AB „Energijos skirstymo operatorius“ (Nr. REG23957454), AB „Telia Lietuva“ (Nr. REG23383706) ir UAB „Grinda“ (Nr. REG23456806) išduotomis teritorijų planavimo

sąlygomis. Galutiniai techniniai sprendiniai detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines prisijungimo sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

Planuojamos teritorijos orientaciniai inžineriniai poreikiai (nurodyti teritorijų planavimo sąlygose): šalto vandens kiekis – 11 m³/val., suminis vandens kiekis – 26,2 m³/val. (230 m³/d.); buitinių nuotekų kiekis – 26,2 m³/val. (230 m³/d.); šilumos poreikis – 2,606 MW (šildymui 0,096 MW, karštam vandeniui 1,76 MW, vėdinimui 0,75 MW); elektros poreikis – 3 950 kW III kat. ir 150 kW II kat.; vandens poreikis lauko gaisrų gesinimui – 30 l/s; lauko elektroninių ryšių vartotojų skaičius – 272 vnt.

14.1. Vandentiekis

Vandentiekio sistema numatoma centralizuota. Vandentiekimą planuojama prijungti prie esamų privačių d 355 mm žiedinių vandentiekio tinklų Pergalės g. 40A sklype, iš anksto gavus privačių tinklų savininko raštišką sutikimą. Esamiems d 200–355 mm vandentiekio tinklams sklype numatytos tinklų apsaugos ir aptarnavimo zonos bei servitutai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr. XIII-2166) dešimtoju skirsniu. Per planuojamą teritoriją einantys tranzitiniai vandentiekio tinklai, kuriems nustatytos apsaugos zonos, statybos projekto metu numatomi iškėlimui už statybos ribos arba jiems užtikrinama nepertraukiama eksploatacija. Konkretūs prisijungimo sprendiniai detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus UAB „Vilniaus vandenys“ prisijungimo sąlygas.

14.2. Buitinės nuotekos

Buitinių nuotekų sistema numatoma centralizuota. Nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 400 mm nuotekų tinklus šalia Meškonių gatvės (preliminari prisijungimo vieta: šulinys Nr. 61, koordinatės x = 6 061 425, y = 591 458). Esamiems d 200 mm ir d 1 200 mm nuotekų tinklams bei jų apsaugos zonoms, patenkančioms į planuojamos teritorijos statybos ribą, numatomas iškėlimas už statybos ribos. Esamiems d 400 mm nuotekų tinklams sklype numatytos tinklų apsaugos ir aptarnavimo zonos bei servitutai vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo dešimtoju skirsniu. Lietaus nuotekų nuleidimas į buitinių nuotekų tinklus draudžiamas. Galutiniai sprendiniai detalizuojami statybos projekto metu.

14.3. Paviršinės nuotekos

Paviršinių nuotekų sistema numatoma vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (TPDR Nr. T00096473) nuostatomis ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymas Nr. 1D-193) bei STR 2.07.01:2003 reikalavimais. Pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą mažinantys sprendiniai: vandeniui laidžios dangos, švarių paviršinių nuotekų sugerdinimas į gruntą. Detaliajame plane numatoma surinktas paviršines nuotekas nukreipti į infiltracinį ir debito reguliavimo įrenginį sklypo ribose, iš kurio išleidžiamas momentinis debitas į esamą d 1 500 mm tinklą neturi viršyti 10 % bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio. Esamam d 1 500 mm paviršinių nuotekų tinklui, patenkančiam į statybos ribą, numatomas

iškėlimas. Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius privaloma pateikti peržiūrėjimui UAB „Grinda“. Konkretūs sprendiniai, įskaitant infiltracinio įrenginio vietą ir parametrus, detalizuojami statybos projekto metu, atlikus geologinius tyrimus.

14.4. Šilumos tiekimas

Planuojama teritorija patenka į I centralizuoto šilumos tiekimo zoną pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo (TPDR Nr. T00095476) sprendinius. Naujų pastatų prijungimas prie centralizuoto šilumos tiekimo tinklų numatomas prisijungiant prie šilumotiekio Ø 325 mm tarp mazgų ŠK08343 ir ŠK08344. Lokalių kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių bei dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, statyba ir įrengimas neleidžiami. Per planuojamą teritoriją einantiems esamiems šilumos tinklams nustatytos apsaugos zonos ir servitutai. Visi techniniai sprendiniai tikslinami statybos projekto rengimo stadijoje pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

14.5. Elektros energijos tiekimas

Elektros energijos tiekimas numatomas iš centralizuotų elektros tinklų. Planuojamos teritorijos statybos zonoje veikiančių elektros skirstomųjų tinklų nėra. Statybos projekto rengimo metu privaloma: išlaikyti normatyvinius vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų vadovaujantis Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis (LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93); numatyti inžinerinius koridorius kiekvieno formuojamo sklypo prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių, užtikrinant, kad elektros skirstomieji tinklai nepatektų po planuojamais statiniais ar gatvės važiuojamąja dalimi. Modulinės tranzitinės transformatorinės (MTT) vieta bus parenkama statybos projekto rengimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamų statinių išdėstymą ir tinklų konfigūraciją; tuo pat metu bus nustatomi reikiami servitutai tiek MTT aikštelei, tiek 0,4 kV skirstomųjų tinklų trasoms. Konkretaus objekto prijungimo sąlygos gaunamos iš AB „Energijos skirstymo operatorius“ prieš rengiant statybos projektą.

14.6. Elektroninių ryšių infrastruktūra

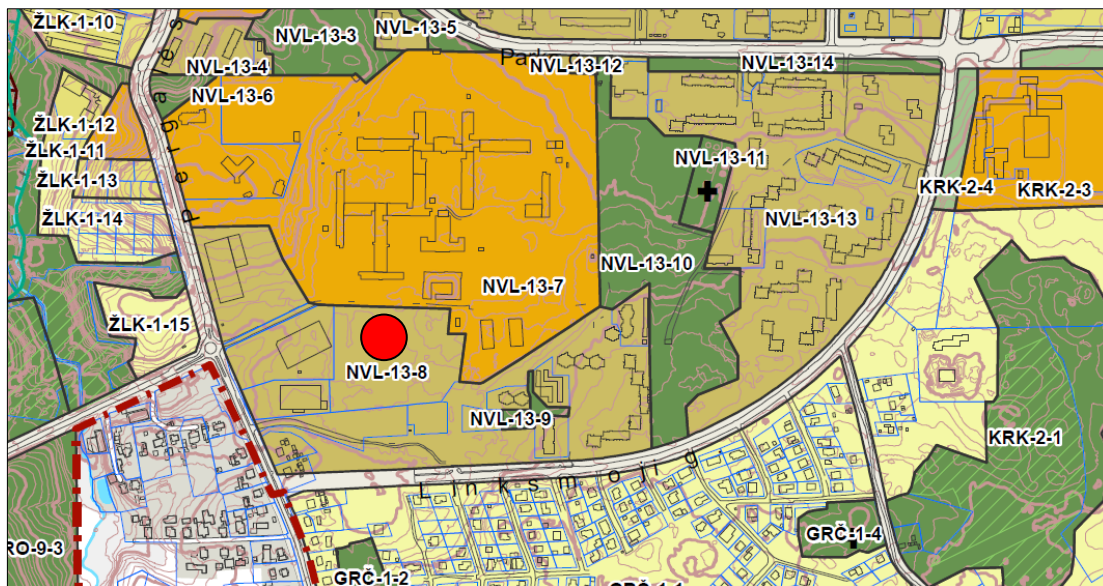
Elektroninių ryšių infrastruktūros sprendiniai turi būti parengti statybos projekto stadijoje, gavus tinklų operatorių AB „Telia Lietuva“ ir kitų tiekėjų technines sąlygas. Statybos projekto metu turi būti numatytos kabelių kanalų trasos, apsaugos zonos ir reikiami servitutai, užtikrinantys 272 lauko elektroninių ryšių vartotojų pajungimą.

IV DALIS. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

15. Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPDR Nr. T00086338, patvirtintas 2021-06-08;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPDR Nr. T00072197, patvirtintas 2014-07-11;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, patvirtinta 2013-12-11 Nr. 1-1572;
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, TPDR Nr. T00095476, patvirtintas 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922;
- Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPDR Nr. T00096473, patvirtintas 2025-11-19 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1491;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, patvirtinta 2014-06-18 Nr. 1-1898;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR Nr. T00075982.

16. Atitikimas Bendrojo plano sprendiniams



Bendrojo plano ištrauka

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo zoną NVL-13-8. Šiai zonai nustatomi šie užstatymo ir naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas: GG; GM; PA; SI;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;
- žemės naudojimo būdai: G2; K; V; R; B; I2; E;
- vyraujantis (foninis) pastatų aukštis: 5 aukštai;
- didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 9;
- didžiausias leistinas pastatų aukštis: 35 m;
- užstatymo tipai: mv; lp;
- didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas: 1,2;
- minimalus sklypo dydis naujai statybai: 1 000 m²;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis: 40 %;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 5 000 m².

Taikomi tekstiniai reglamentai: 01, 02, 03, 05, 08, 20, 33, 39.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas Bendrojo plano reglamentams:

Numatytas žemės naudojimo būdas G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos) atitinka Bendrojo plano funkicinei zonai NVL-13-8 nustatytus leidžiamus naudojimo būdus. Žemės naudojimo būdai I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), B (bendro naudojimo teritorijos) ir E (atskirųjų želdynų teritorijos) taip pat atitinka Bendrojo plano nuostatas.

Nustatytas laisvo planavimo (lp) užstatymo tipas atitinka Bendrojo plano funkicinei zonai NVL-13-8 leistinus užstatymo tipus. Vyraujantis 5 aukštų (19 m) pastatų aukštis atitinka Bendrojo plano nustatytą foninį aukštį. Nustatytas UI 1,0 neviršija Bendrojo plano nustatyto maksimalaus UI 1,2. Nustatytas UT 40 % atitinka daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms nustatytą normatyvinę reikšmę. Visiems planuojamiems sklypams nustatyta didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės — 40 %. Reglamentas atitinka Bendrojo plano nustatytą sąlyginį maksimumą.

Vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 39, planuojamos teritorijos daliai, nepatenkančiai į 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, suformuotas atskiras 2 350 m² atskirųjų želdynų sklypas. Skaiciavimo metodika ir rezultatai pateikiami atskirame priede.

Gamtinio karkaso geomorfologinių elementų apsaugos zona (tekstinis reglamentas Nr. 33) planuojamai teritorijai netaikoma, kadangi teritorija nepatenka į Vilniaus miesto šlaitų apsaugos zoną.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas kitiems Bendrojo plano tekstiniams reglamentams:

Reglamentas Nr. 01 (gretimybės) — sprendinių poveikis gretimybėms įvertintas §6.3 (kultūros paveldas), §10.1 (triukšmas) ir §10.3 (insoliacija). Neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms nenumatoma.

Reglamentas Nr. 02 (želdynų ir žaliųjų jungčių struktūros) — žr. §9.2. Suformuotas atskirųjų želdynų sklypas Nr. 3 (2 350 m²) ir išsaugomas brandžių medžių masyvas servituto S2.1 zonoje sklype Nr. 2; ekologiniai ryšiai su Pavilnių regioninio parko želdynais išlaikomi.

Reglamentas Nr. 03 (esami medžiai) — atlikta medžių inventurizacija ir būklės vertinimas (žr. §5.6 ir §9.2); statybos zona pritaikyta prie itin saugotinių medžių išsidėstymo.

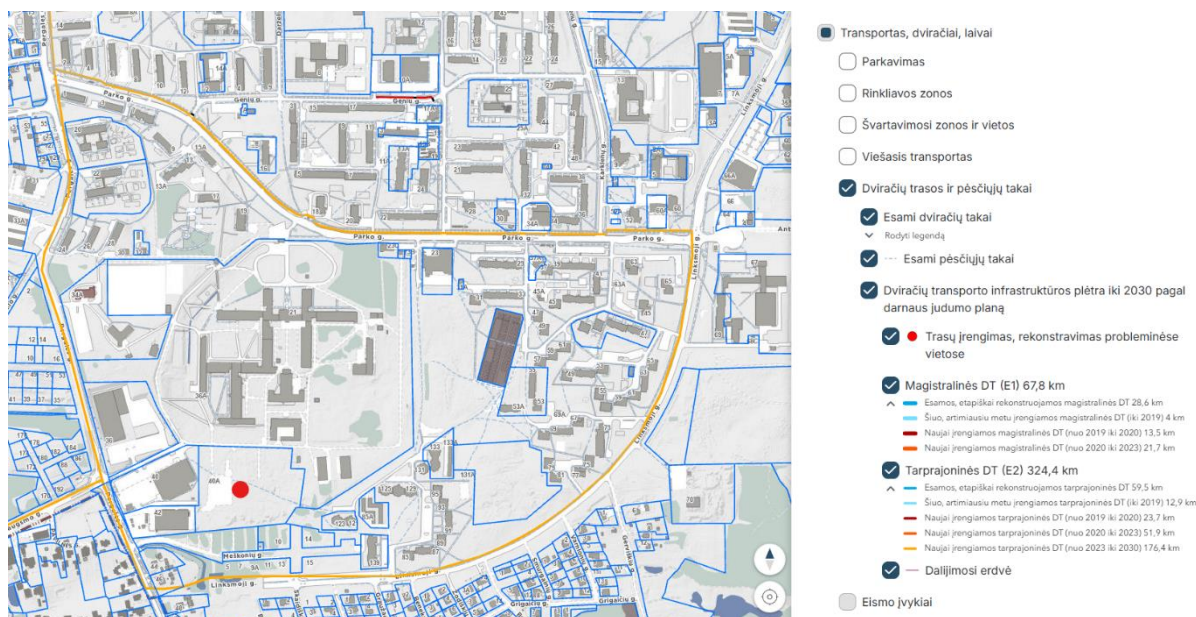
Reglamentas Nr. 05 (užstatymo tipologija) — žr. §6.1 ir §6.5; planuojamas laisvo planavimo užstatymo tipas atitinka aplinkinių daugiabučių namų kvartalų tipologiją, užstatymo rodikliai pagrįsti gretimų sklypų konteksto analize.

Reglamentas Nr. 08 (inžineriniai tinklai ir susisiekimas) — žr. §8 ir §14; sprendiniai parengti vadovaujantis tinklus eksploatuojančių organizacijų teritorijų planavimo sąlygomis.

Reglamentas Nr. 20 (susisiekimo organizavimas) — žr. §8; planuojama gatvė (Skaidiškių gatvės tęsinys) integruojama į esamą gatvių tinklą, užtikrinama prieiga prie viešojo transporto stotelių, formuojamas pėsčiųjų ryšių tinklas per servitutą S2.1.

17. Atitikimas specialiųjų planų sprendiniams

17.1. Atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui



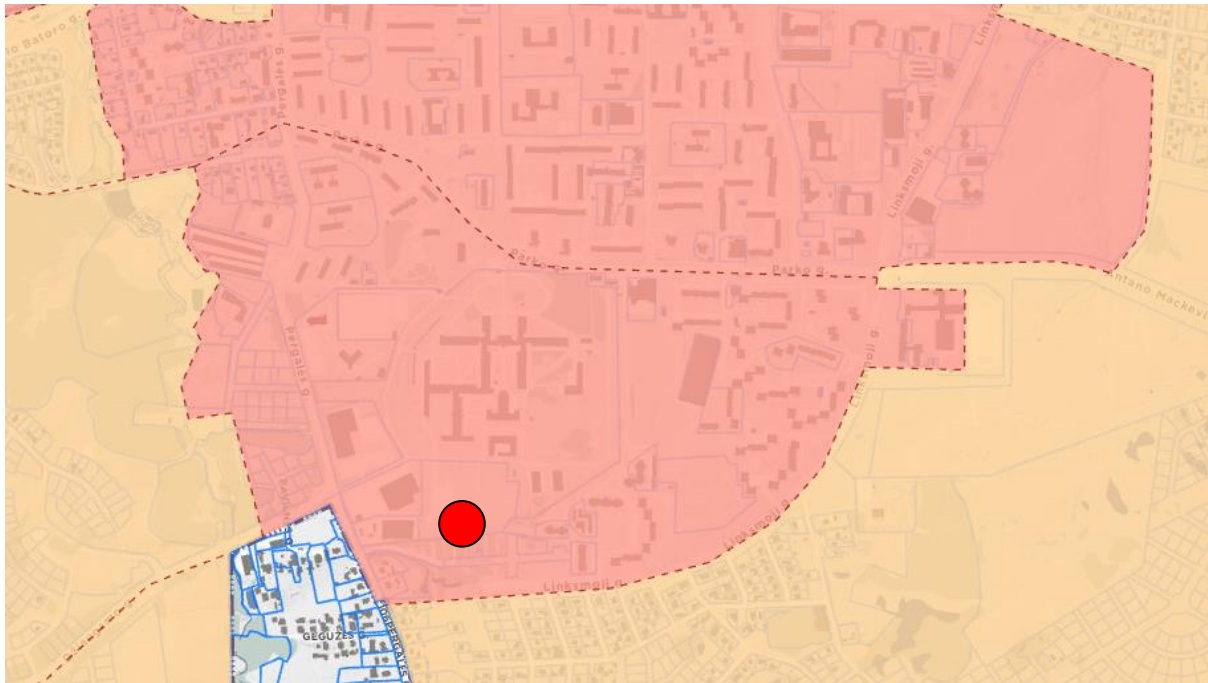
Tarprajoninių dviračių takų plėtra nuo 2023 iki 2030 metų. Šaltinis www.vilnius.lt

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą (TPDR Nr. T00072197, patvirtintas 2014-07-11) ir jo conceptualiąją dalį (patvirtinta 2013-12-11 Nr. 1-1572), planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje numatytas tarprajoninių dviračių trasų įrengimas Pergalės, Parko ir Linksmojoje gatvėse. Pergalės gatvėje numatytas rajoninis E2 kategorijos dviračių takas, Linksmojoje gatvėje – vietinis F1 kategorijos dviračių takas. Įgyvendinimas numatytas iki 2030 metų.

Planuojama teritorija tiesiogiai su minėtomis gatvėmis nesiriboja, todėl detalajame plane dviračių takai neplanuojami – jų sprendiniai nepatenka į planavimo ribas. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams.

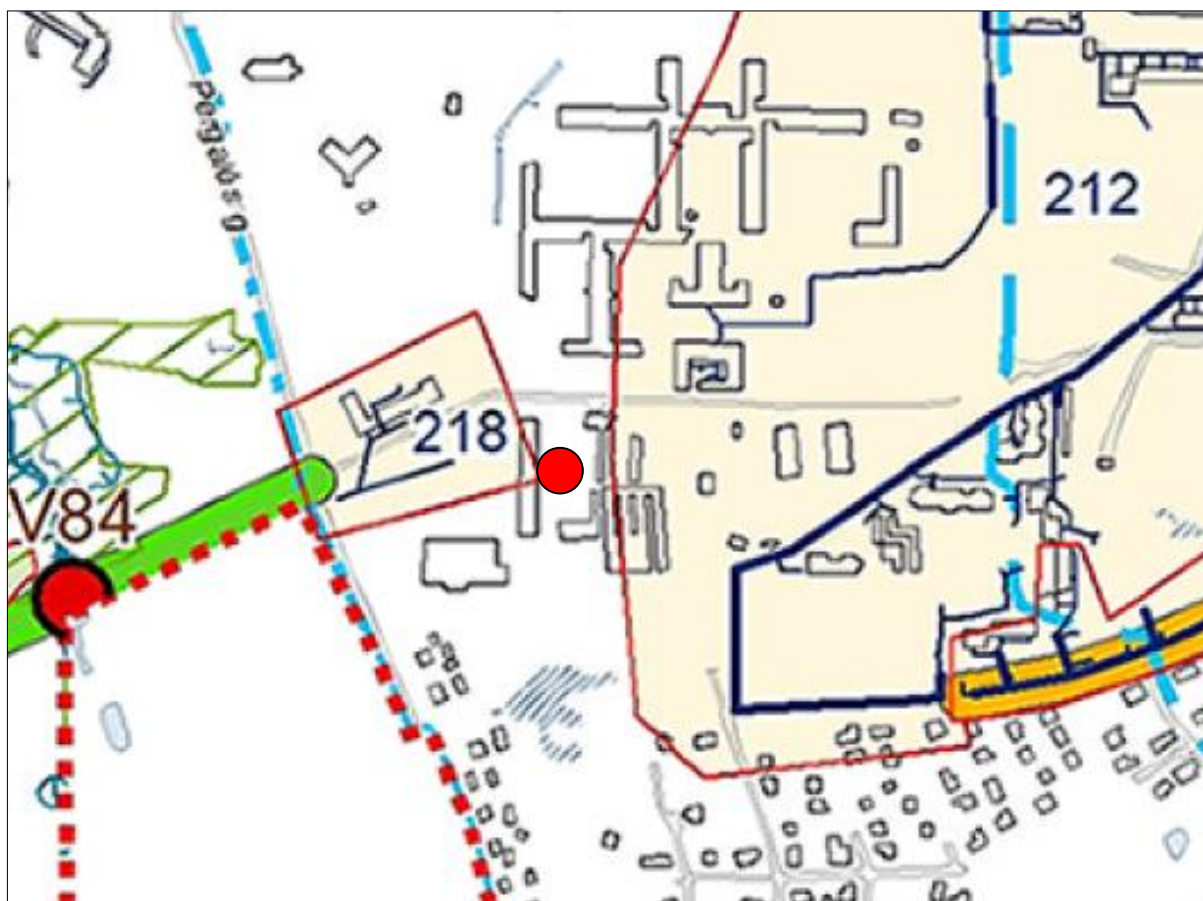
17.2. Atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo (TPDR Nr. T00095476, patvirtintas **2025-03-06** Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922) zoną Nr. 253. Zonos reglamentas nustato, kad naujai statomiems pastatams šilumos tiekimas numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos, o lokalių kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių bei dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, statyba ir įrengimas neleidžiami. Detaliojo plano sprendiniuose numatytas naujų pastatų prijungimas prie CŠT tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio Ø 325 mm. Sprendiniai atitinka specialiojo plano reikalavimus.



Specialiojo plano ištrauka. Šaltinis www.vilnius.lt

17.3. Atitikimas Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajam planui

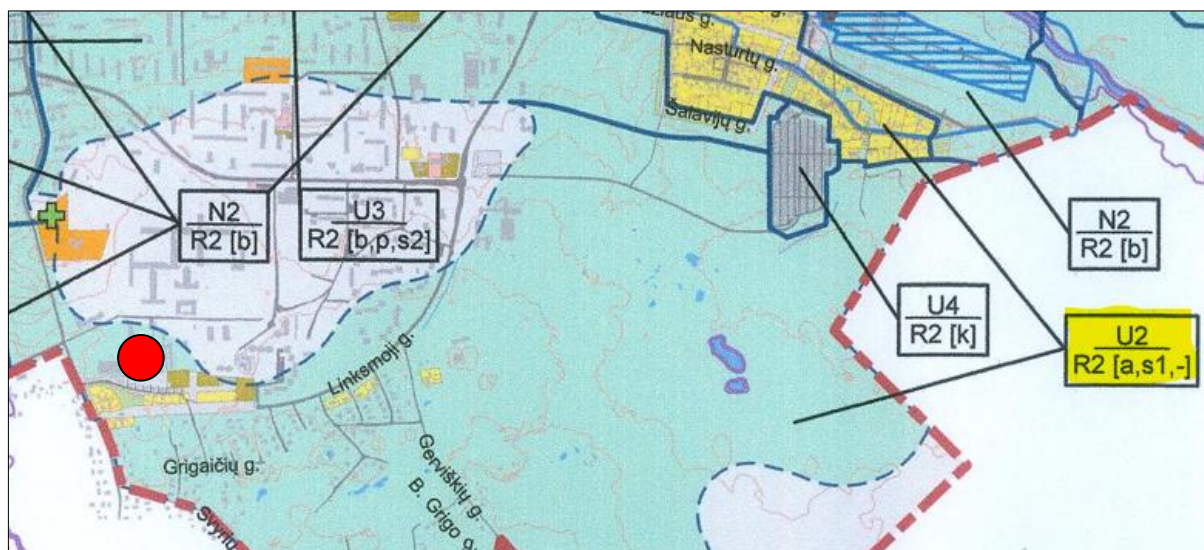


Specialiojo plano ištrauka

Planuojama teritorija patenka į dvi zonas pagal specialųjį planą: B zoną (esamas eksploatuojamas paviršinių nuotekų baseinas, kuriame neplanuojama esminė sistemos plėtra) ir F zoną (esamas geografinis baseinas, kuriame sistemos įrengimas neplanuojamas). Detaliajame plane numatoma paviršines nuotekas nukreipti į infiltracinį ir debito reguliavimo įrenginį sklypo ribose su persipylimu į esamą d 1 500 mm tinklą. Sprendiniai atitinka Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (TPDR Nr. T00096473, patvirtintas 2025-11-19) nuostatas.

17.4. Atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui

Planuojama teritorija iš dalies patenka į R2 (vidutinio rekreacinio potencialo) teritoriją, kurios indeksas U2 – bendro naudojimo teritorija tarp privačių sklypų, skirta bendrajai ir artimos aplinkos rekreacijai. Detaliajame plane įgyvendinama artimos aplinkos (a) vystymo kryptis: suformuotas atskirųjų želdynų sklypas su viešu priėjimu užtikrina poilsio su vaikais, pasivaikščiojimų ir veiklos šalia gyvenamosios vietos galimybes. Sprendiniai atitinka specialiojo plano nuostatas.



Specialiojo plano ištrauka

V DALIS. ATITIKIMAS TEISĖS AKTAMS

18. Atitikimas architektūros kokybės kriterijams

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsniu ir Architektūros kokybės vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. balandžio 8 d. įsakymu Nr. D1-112, detaliojo plano sprendiniai įvertinti pagal aštuonis architektūros kokybės kriterijus.

Tvarumas. Įveiklinama istoriškai neužstatyta, brandžių medžių masyvu apaugusi teritorija. Numatoma gyvenamoji funkcija derinama su gyvenamosios aplinkos paslaugų patalpomis pirmuosiuose aukštuose ir viešu atskirųjų želdynų sklypu (2 350 m²). Priklausomųjų želdynų norma — ne mažiau kaip 30 % sklypo ploto, nustatyta didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės — 40 %. Šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų.

Santykis su urbanistiniu ir gamtiniu kontekstu. Planuojamas laisvo planavimo užstatymo tipas ir 5 aukštų (19 m) aukštis atitinka Bendrojo plano funkcinę zonai NVL-13-8 nustatytą foninį aukštį ir dominuojančią aplinkinių daugiabučių kvartalų tipologiją. Rytinėje sklypo dalyje statybos zona pritaikyta prie brandžių medžių išsidėstymo. Atskirųjų želdynų sklypas (Nr. 3) išlaiko ekologinius ryšius su Pavilnių regioninio parko želdynais.

Santykis su paveldėtomis vertybėmis. Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus psichiatrijos ligoninės statinių komplekso (kodas 43616) apsaugos ar vizualinės apsaugos zonas. Atstumas iki artimiausio saugomo pastato — apie 41 m. Planuojamas užstatymas neturės neigiamo poveikio komplekso vertingosioms savybėms. Išsamesnis vertinimas pateikiamas 11 skyriuje.

Kuriamos aplinkos kokybė ir pritaikomumas. Planuojamos viešosios gatvės (Skaidiškių gatvės tęsinio) sprendiniai vėlesnėse projektavimo stadijose turi būti projektuojami atsižvelgiant į universalios prieigos reikalavimus. Atskirųjų želdynų sklypas (Nr. 3) ir servitutas S2.1 sklypo Nr. 2 rytinėje dalyje sudaro prielaidas viešam priėjimui prie želdynų ir pėsčiųjų tranzitui per teritoriją. Planuojamų pastatų pirmieji aukštai numatyti gyvenamosios aplinkos paslaugų patalpoms, formuojant aktyvų fasadą palei planuojamą gatvę.

Inovatyvumas. Kriterijus vertinamas statinių projektavimo stadijoje. Detaliojo plano lygmeniu nustatyti reglamentai neriboja architektūrinių sprendimų pasirinkimo.

Meninė vertė. Kriterijus vertinamas statinių projektavimo stadijoje. Fasadų sprendiniai, medžiagų pasirinkimas ir architektūrinė išraiška bus detalizuojami rengiant statinių techninius projektus.

Funkcionali struktūra. Teritorijoje formuojama aiški trijų lygmenų erdvinė struktūra: viešoji — planuojama gatvė su paslaugų patalpomis ir atskirųjų želdynų sklypas; pusiau viešoji — servitutu S2.1 užtikrinta pėsčiųjų zona sklypo Nr. 2 rytinėje dalyje; privati — gyvenamųjų pastatų kiemo erdvė.

Sprendinių ekonomiškumas. Užstatymo intensyvumas 1,0 užtikrina racionalų teritorijos panaudojimą. Inžinerinė infrastruktūra centralizuota. Užstatymo tankis 40 % atitinka normatyvinę reikšmę daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms.

19. Atitikimas Lietuvos Respublikos gamtinio karkaso nuostatų reikalavimams

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas pagal Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą. Teritorijoje nėra geomorfologinių gamtinio karkaso elementų, kuriems būtų taikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (tekstinis reglamentas Nr. 33) ar sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1250, reikalavimų.

Nors planuojama teritorija tiesiogiai nepatenka į gamtinio karkaso sistemą, detaliojo plano sprendiniai prisideda prie miesto žaliosios infrastruktūros stiprinimo: suformuotas atskirųjų želdynų sklypas su brandžių medžių masyvu išlaiko ekologinius ryšius su gretimomis teritorijomis ir Pavilnių regioninio parko želdynais. Bendrojo plano nustatyta didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (40 %), išlaikoma, taip sumažinant paviršinio vandens nuotėkį ir prisidedant prie miesto mikroklimato reguliavimo.

20. Atitikimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo normų reikalavimams

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7. Pagal Normų VII skyriaus 3 lentelę, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms (G2), taikant laisvo planavimo užstatymą, nustatytas rekomenduojamas didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 procentų. Maksimalus užstatymo intensyvumas nustatomas 1,0, neviršijantis Bendrojo plano nustatyto maksimalaus UI 1,2.

Detalioju planu sklypui Nr. 2 nustatomas maksimalus užstatymo tankis – 40 %. Šis rodiklis pagrįstas: (1) Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms (G2) rekomenduojamu 40 % užstatymo tankiu; (2) atlikta gretimų sklypų užstatymo rodiklių analize, kurios rezultatai pateikti atskirame dokumente „Gretimų sklypų užstatymo rodiklių analizė“ (žr. AR skyrių „Detalų planą pagrindžianti medžiaga“). Analizė parodė, kad gretimuose G2 paskirties sklypuose (Meškonių g. 10 ir 14, Linksmoji g. 139) galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais dominuojantis nustatomas užstatymo tankis yra 50 %, faktinis užstatymo tankis įgyvendintuose sklypuose – 15,2–28,6 %, komercinės paskirties sklypuose palei Pergalės gatvę – 27,9–35,5 %. Detalioju planu

nustatomas 40 % užstatymo tankis neviršija gretimuose G2 sklypuose įtvirtinto reglamentavimo lygio ir užtikrina nuosaikų urbanistinį intensyvumą, derantį su aplinkos kontekstu.