Projekto rengėjas	**UAB „RV architektų studija"** Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
Organizatorius	Vilniaus miesto savivaldybės administracija Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatoriai	Fizinis asmuo, sudaręs teritorijų planavimo inicijavimo sutartį Nr. A615-127/23
Komplekso Nr	**DP-2023-09-PILAITE**
Planavimo dokumento pavadinimas	**PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO (REGISTRO NR. T00055197) SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:1202)**
Projekto vadovas	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482
Projektavo	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482

A I Š K I N A M A S I S R A Š T A S

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis 2022-11-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-4303/22, planavimo darbų programa, ir 2023-02-06 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-21/23, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro, Transporto kompetencijų agentūros, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Aplinkos apsaugos agentūros, AB "Energijos skirstymo operatorius", UAB "Grinda", UAB "Vilniaus vandenys" parengtomis planavimo sąlygomis.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu koreguoti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano (registro Nr. T00055197) sprendinius sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1202) inicijavimo pagrindu: formuoti sklypus, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos ir (ar) bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos naudojimo būdus, suplanuoti tvarkymo ir naudojimo režimą ir teritorijos naudojimo reglamentus.
Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.
Papildomi planavimo reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD. Planuojamos teritorijos urbanistinę raidą reglamentuoja - Vilniaus miesto bendrasis planas (T00086338) ir koreguojamasis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas (registro Nr. T00055197).



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka

Bendrajame plane nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į tris atskiras funkcines zonas - ZUJ-4-5, ZUJ-5-1, ZUJ-4-1.
Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos ZUJ-4-5, ZUJ-5-1.

Šių funkcinių zonų reglamentai skiriasi tik tuo, kad funkcinei zonai ZUJ-5-1 netaikomi jokie tekstiniai reglamentai, visi kiti rodikliai identiški.
Teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), mišri gyvenamoji teritorija (GM), sodininkų bendrijų teritorija (ZS), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės sklypai. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - 12. Užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais (vd). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype - 2 vnt. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500 kv.m. Taikomi tekstiniai reglamentai ZUJ-4-5 (ZUJ-5-1 tekstiniai reglamentai nėra taikomi) :
32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
36 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
37 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
Įgyvendinimo prioritetas - prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 11.

Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona (ZUJ-4-1).
Teritorijos naudojimo tipas - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ); aikščių (AI); socialinės infrastruktūros teritorija (SI). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: bendro naudojimo teritorijų (B), atskirųjų želdynų teritorijų (E), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2). Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - nenustatytas. Užstatymo tipas - nenustatomas. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - nenustatytas. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - nenustatytas. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - nenustatytas. Maksimalus būstų skaičius sklype - nenustatytas. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - nenustatytas. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - nenustatytas.
Taikomi tekstiniai reglamentai:
32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
36 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
37 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
Įgyvendinimo prioritetas - prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - nenustatytas. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - nenustatytas.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinė zona. Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų. Kiti reglamentai šiai funkcinei zonai nėra nustatyti.

Taip pat planuojamai teritorijai taikomi sekančių specialiųjų planų ir koncepcijų reikalavimai:

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11 ir Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572 nenumato planuojamai teritorijai jokių reikalavimų ar reglamentų;

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898 ir Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas (TPDR registracijos Nr. T00075982) planuojamą teritoriją priskiria vidutinio rekreacinio potencialo teritorijoms (R2). Specialiajame plane siūlomas teritorijų naudojimas rekreacijai nenustato žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, bet nustato rekreacinį potencialą ir rekreacinės veiklos turinį (SP pastaba Nr.4). Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos, tačiau savininkai privalo užtikrinti visuomenei laisvą priėjimą prie vandens telkinio servitutiniais keliais ir pakrantės apsaugos juosta (SP pastaba Nr. 8).

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128) ir Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144 priskiria planuojamą teritoriją priskiria II zonai, kurioje nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinėmis dujomis kūrenamų katilinių. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2reglamente aprašytas išimtis.

Išimtys ir reikalavimai (aktualūs planuojamai teritorijai):

1. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.
2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, kurui naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.
3. Draudžiama kurui naudoti atliekas (pvz. baldų gamybos atliekas) bei kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas (pvz. panaudotas padangas).
4. Kai kietųjų dalelių (KD) koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę (RV) draudžiama kūrenti kieto kuro židinius.

Teritorijos ir gretimybių esamo užstatymo ir želdynų vertinimas. Planuojama teritorija yra greta besiformuojančių vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalų Šarkuvos, Labguvos, Ragainės, Mielkiemio gatvėse. Planuojamą teritoriją sudaro vienas neužstatytas žemės ūkio paskirties sklypas (apie 29300 kv.m), kurio naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Numatomi detaliojo plano sprendiniai neįtakos Pilaitės šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sklypuose kad. Nr. 0101/0167:1204, Nr. 0101/0167:1205. Pagal detalųjį ir bendrąjį planą didžiosios šių sklypų dalys nenumatomos urbanizuoti, o urbanizuojamos jų dalys sudaro savarankišką kvartalą funkcinėje zonoje ZUJ-4-2. Nedidelėje žemės sklypo kad. Nr. 0101/0167:1205 dalyje (apie 500 kv.m), patenkančioje į funkcinę zoną ZUJ-4-5, gali būti formuojamas sklypas, skirtas pastatų statybai (minimalus sklypo dydis pagal BP šioje funkcinėje zonoje - 400 kv.m). Rengiami sprendiniai neįtakos ir žemės sklypo kad. Nr. 0101/0167:2549 raidos, nors jis ir betarpiškai ribojasi su formuojamu sklypu Nr.19. Žemės sklypas kad. Nr.

0101/0167:2549 yra 719 kv.m ploto, pakeitus paskirtį ir naudojimo būdą jame galima pastatų statyba (minimalus sklypo dydis pagal BP šioje funkcinėje zonoje - 400 kv.m). Antra vertus planavimo organizatoriaus nustatytos planuojamos teritorijos ribos nesudaro galimybių kaip nors įtakoti šių sklypų ribų ar naujų sklypų juose formavimo.
Aplinkinės teritorijos "užstatymo tipologija" - laisvo planavimo užstatymas, chaotiškas ir įvairus, turintis vienintelį vienijantį principą - didžioji dalis gyvenamųjų pastatų statomi prie gatvės, taip formuojama silpnai artikuliuota gatvės užstatymo linija. Statinių aukštis, architektūros stilius, apdailos medžiagos, spalvos, statinių priklausiniai, želdinių rūšis ir jų išdėstymas, tvorų įvairovė pasirenkama pagal statytojų pajamas ir skonius. Struktūruoja šią ekstensyvaus užstatymo masę susisiekimo koridoriai. Jeigu planuojama teritorija bus užstatoma nekompleksiškai, o individualiai, ji perims visus konteksto požymius.
Iš pietų, rytų ir vakarų pusės planuojamą teritoriją riboja besiformuojantys vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalai ties Šarkuvos, Mielkiemio, Labguvos, Saldenės ir Ragainės gatvėmis. Užbaigti visai ar dalinai statybos darbai apie 70 proc. sklypų, statybos darbai vyksta apie 20 proc. Sklypų, neužstatyti sklypai apie 10 proc. Sklypų dydis šiuose kvartaluose nuo 600 kv.m (blokuoto užstatymo atveju) iki 1200 kv.m (neblokuoto užstatymo atveju). Vidutinis ir vyraujantis sklypo dydis - 1000 kv.m. Vyraujantis pastatų aukštų skaičius - 2. Yra atskirų 3a (Šarkuvos g. 25) ir 4a (Šarkuvos g. 27) pastatų. Besiformuojantys kvartalai monofunkciniai, juose nėra nei socialinės infrastruktūros nei paslaugų paskirties objektų. Iš šiaurės pusės planuojamą teritoriją riboja neužstatytos mišku apaugusios teritorijos, kurios ir nebuvo numatomos užstatyti pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo ir bendrojo plano (BP) sprendinius, išskyrus teritoriją, sudarančią atskirą funkcinę zoną ZUJ-4-2 tarp Šarkuvos, Tepliavos ir Smalinės gatvės. Šių ir gretimų "žalių" teritorijų pagrindu BP numatyta formuoti rajoninius Pilaitės želdynus, kurių bendras plotas apie 50 ha. Intensyviai naudojamų želdynų funkcinėje zonoje numatyta galimybė statyti visuomeninio ar rekreacinio naudojimo būdo pastatus. Jeigu tokie objektai bus statomi jų "užstatymo tipologija" tiesiog privalomai bus priešinga vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalų užstatymo tipui. Kartu šių funkcinių zonų (intensyviai naudojamų želdynų ir mažo užstatymo intensyvumo teritorijų) išbaigtas pilnavertis įrengimas ir užstatymas (kartu su socialinės infrastruktūros objektais) sudarys tvarią ir harmoningą urbanistinę struktūrą, vadinamą gyvenamuoju kvartalu.
Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje išsidėsčiusios želdinių grupės (želdynai). Vertinant jų būklę galima konstatuoti, kad jie susiformavo visiškai stichiniu būdu t.y. šios teritorijos nebuvo reikalingos kokiai nors kitai ūkinei veiklai, nebuvo tinkamos net žemės ūkiui. Jose niekada nebuvo atliekamos želdynų ar miško formavimo/priežiūros priemonės. Tokios būklės jos nėra patrauklios gretimų kvartalų gyventojams (nėra pramintų takelių, iškylavimo aikštelių ir pan.). Būsimą jų formavimą reglamentuoja bendrojo plano sprendiniai, pagal jo reikalavimus formuojamas 0,7 ha ploto atskiruųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo sklypas. Želdynu/viešaja erdve jis taps tada, kai jo plėtojimu/įrengimu užsiims savivaldybė. Bendrojo plano sprendinių paaiškinamojoje medžiagoje (p. 3.3.5.3.; 3.3.5.5.) nustatyta, kad:

- savivaldybė parengia viešojo naudojimo atskiruųjų želdynų kūrimo privačioje žemėje (BP želdynų FZ) tvarkos aprašą, nustatantį sąlygas žemės išpirkimui, ilgalaikei nuomai, bendros veiklos sutartims ir pan. (prioritetinėse, neprioritetinėse naujos plėtros bei kitose teritorijose);
- prioritetinėse naujos plėtros teritorijose savivaldybė pagal savo kompetenciją užtikrina viešųjų erdvių – atskiruųjų želdynų kūrimą;
- želdynų įrengimo prioritetai - įrengti vietinius želdynus (nuo planavimo pradžios į procesą įtraukiant bendruomenes) savivaldybės palaikomose naujos plėtros gyvenamosiose teritorijose: Pilaitės ŠR dalyje, Pavilionyse – Bajoruose, Nemėžyje.

Esamų žaliųjų jungčių susisiekimo koridoriuose nėra, bendrasis planas jų nenumato nei planuojamoje nei nagrinėjamoje teritorijoje.
Greta planuojamos teritorijos esantis ir detaliajame plane numatytas pėsčiųjų dviračių takas, jungiantis tarpusavyje gretimus kvartalus, kol kas dirvonuoja.

Inžinerinė infrastruktūra. Centralizuotos vandentiekio ir nuotekų komunikacijos, elektros ir ryšių tinklai įrengti gretimose Šarkuvos, Labguvos, Ragainės, gatvėse. Į bendrą miesto susisiekimo sistemą nagrinėjama teritorija jungiasi esamomis Šarkuvos, Labguvos, Ragainės ir kitomis D kategorijos gatvėmis.

Želdinių, oro, dirvožemio būklė. Želdinių, oro, dirvožemio būklė nagrinėjamoje teritorijoje yra gera. Pagrindiniai faktoriai lemiantys geras aplinkos sąlygas yra pakankamai ekstensyvi ūkinė veikla gretimuose namų kvartaluose, didelis mišku apaugęs plotas planuojamoje teritorijoje ir kaimynystėje. Planuojamoje teritorijoje esantys želdiniai, želdinių grupės, medynai įvertinti atskiroje lentelėje (pateikiama esamos būklės vertinimo brėžinyje).

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai. Saugomų gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Aplinkos apsauga. Saugomos teritorijos ar objektai į planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribas nepapuola. Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso rajoninį migracijos koridorių, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip silpnas ir mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą.

Fizikinės taršos lygio vertinimas, visuomenės sveikatos sauga. Vertinant prielaidas, kurios galėtų sukelti fizikinę taršą, galima konstatuoti, kad nagrinėjama teritorija yra sąlyginai švari.

Viešo saugumo reikmės. Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

Teritorijos vystymosi tendencijos. Planuojamos teritorijos gretimybėje užstatomos visos teritorijos, kurių urbanistiniai rodikliai toli nuo nustatytų maksimalių reikšmių, ši tendencija matyt išliks ir ateityje, nes šios teritorijos nėra komerciškai labai patrauklios.

Probleminės situacijos. Plėtojant nekilnojamąjį turtą šiame areale probleminės situacijos mažai tikėtinos, nes nėra išskirtinių gamtosauginių paveldosauginių ar kitų ribojimų, plėtra vyksta nesiekiant maksimalių užstatymo rodiklių todėl tikėtina, kad urbanistinė ir architektūrinė kokybė, kraštovaizdis, gamtiniai resursai nenukentės.

Teritorijos vystymosi prognozės. Aukščiau išvardintos tendencijos apžvelgiamoje ateityje išliks nepakitusios.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis planavimo sąlygomis ir darbų programa planuojamoje teritorijoje numatomi galimi naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdas (G1), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių naudojimo būdas (I2) ir atskirųjų želdynų (E) naudojimo būdai.

Planuojamų sklypų Nr. 1-21 pagrindiniai naudojimo reglamentai:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamojo naudojimo būdo sklypų UT 23-35 proc., UI 0,4, aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-2 a), užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų (vd), priklausomųjų želdynų plotas - ≥ 25-35 proc. sklypo ploto;

Detaliojo plano sprendiniuose nustatyti reglamentai atitinka esamo urbanistinio konteksto rodiklius: pastatų statybai skirtų sklypų dydis - 604 - 1871 kv.m (konteksto 600 - 1200 kv.m), užstatymo tankis - 23-35 proc. t.y. atitinkantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimus (kontekstiniame užstatyme taip pat), pastatų

aukštų skaičius - 2 (kontekstinio užstatymo 2), pastatų aukštis - ≤10 m (konteksto užstatymo apie 10 m), užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų (kontekstiniame užstatyme taip pat, išskyrus blokuotą užstatymą tolimesnėje Šarkuvos g. pusėje), priklausomųjų želdynų plotas - ≥ 25-35 proc. sklypo ploto (kontekstiniame užstatyme apie 30-60 proc.).

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso rajoninį migracijos koridorių ir mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą, kurių geoekologinis potencialas nurodytas kaip silpnas. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą formuojamos besijungiančios (su gretimomis teritorijomis), >90% gamtinio karkaso užimamos teritorijos dalies struktūra, kurią sudaro atskirasis želdynas (7403 kv.m), kitos paskirties žemės sklypuose, patenkančiuose į gamtinį karkasą užstatymo tankis neviršija 30%.

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

Užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo sklypuose nustatyti pagal bendrajame plane leistinas reikšmes, ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimus.

3 m atstumu nuo sklypo ribos pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį 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 atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Šiame ir gretimuose mažabučio užstatymo kvartaluose nėra socialinės ir paslaugų infrastruktūros objektų. Tolimesnė šios teritorijos raida kaip paprastai susijusi su nekilnojamojo turto savininkų siekiu didinti užstatymo mastą ir smulkinti sklypus tiek, kiek tai leidžia galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Siekiant išsaugoti esamus medžius (Nr. 12-15) Labguvos g. tęsinį projektuoti maksimaliai glaudžiant gatvės, pėsčiųjų dangas ir inžinerinius tinklus prie pietinės, pietvakarinės sklypo (Nr. 23) ribos. Įvažiavimas į sklypą kad. Nr. 0101:0167/1607 numatomas esamo įvažiavimo vietoje t.y. maksimaliu atstumu nuo siūlomų išsaugoti medžių Nr. 14 ir 15. Įrengiant transporto ir pėsčiųjų eismo dangas taikyti želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių reikalavimus ir kitas papildomas priemones kurių pobūdis bus nustatomas rengiant statybos projektą.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vieša erdvė - atskirasis želdynas (sklypas Nr. 25), užimantis planuojamos teritorijos dalį, kurioje jau susiformavę pusiau brandūs lapuočių medynai. Numatomo atskirojo želdyno sklypo valdymo, administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdai, užtikrinantys želdyno vientisumą, prieinamumą, esamų gamtinių struktūrų išsaugojimą bei viešą naudojimą, nustatyti miesto bendrajame plane (detaliai apie tai esamos būklės vertinimo dalies skiltyje - Teritorijos ir gretimybių esamo užstatymo ir želdynų vertinimas).

Koreguojant galiojančiojo detaliojo plano sprendinius vietoje detaliajame plane numatytos bendro naudojimo teritorijos dalies formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G1) sklypai Nr. 10-14 ir Nr. 21. Tai daryti leidžia bendrojo plano sprendiniai. Juose numatytas želdynų ploto sumažėjimas visoje Pilaitės šiaurinės dalies detaliojo plano teritorijoje. Želdynų ploto mažėjimo pasekmės įvertintos bendrojo plano keitimo strateginio poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) ataskaitoje. " ... Bendrojo plano koncepcijoje numatomos želdynų reglamentavimo kryptys turės ilgalaikių teigiamų pasekmių visuomenės sveikatai" ši SPAV nuostata siejama su kita "..... tikėtinos teigiamos pasekmės reglamentuojant atskiruosius želdynus bei įgyvendinant želdynų įrengimo prioritetus, įrengiant Pagrindinius, Rajoninius ir Vietinius želdynus". Gamtinės aplinkos kokybė, tiek kiek ją lemia želdynai, siejamas su želdynų įrengimo prioritetų realizavimu. Įrengti vietinius želdynus savivaldybės palaikomose naujos plėtros gyvenamosiose teritorijose - Pilaitės ŠR dalyje, numatytas kaip prioritetinis

savivaldybės uždavinys (detaliau apie tai esamos būklės vertinimo dalies skiltyje - Teritorijos ir gretimybių esamo užstatymo ir želdynų vertinimas).

Pilaitės šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniais buvo numatytas suformuoti ekstensyviausio užstatymo kvartalas Vilniaus mieste - bendro naudojimo teritorijos jame turėjo sudaryti 30 proc. suplanuotos teritorijos. Bendrasis planas nežymiai sumažino "žaliųjų" teritorijų kiekį, toje detaliojo plano dalyje, kurioje sprendiniai nebuvo realizuoti. Antra vertus bendrojo plano sprendiniai sumažino galiojančio DP UI rodiklius šiaurinėje sprendinių dalyje (UI - 1,2; 1,6; 2,0), daugiausiai komercinio naudojimo būdo teritorijose, 3-4 kartus (UI - 0,4; 0,8). BP sprendinuose numatyta, kad viena iš pagrindinių priemonių sprendžiant Vilniaus miesto urbanistinės struktūros problemas - pirmenybę skirti vidinei miesto plėtrai, tarp naujai užstatomų teritorijų periferinėje zonoje, pirmenybę skirti Pilaitės šiaurinei daliai. Reikia įvertinti ir tą aplinkybę, kad šiuo metu visoje Pilaitės šiaurinės dalies detaliojo plano teritorijoje (230 ha), neįrengtas nei vienas atskirasis želdynas. Nenaudojamus potencialių želdynų plotus didžia dalimi užima dykvietės apaugusios krūmokšniais. Tikėtina, kad formuojami šeši vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G1) sklypai Nr. 10-14 ir Nr. 21, nedarys neigiamos įtakos bendrai pilaitės šiaurinės dalies želdynų visumai, kuri pagal BP sprendinius priskiriama rajoninių želdynų kategorijai ir užima apie 50 ha teritoriją, juo labiau, kad šių želdynų įrengimas numatytas kaip prioritetinis.

Susisiekimui planuojamos teritorijos urbanizuojamoje dalyje numatoma panaudoti esamą susiformavusį D kategorijos gatvių tinklą greta planuojamos teritorijos gretimybėse.

Užstatymo principus formuojamuose sklypuose apibrėžia užstatymo tipas: vienbutis ir dvibutis užstatymo tipas (vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kuomet 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Konkretaus užstatymo tipo pasirinkimas nėra labai svarbus bendram užstatymo pavidalui, pastarąjį iš dalies formuoja kvartalo planinė struktūra. Pakankamai ekstensyvūs užstatymo rodikliai nesudaro galimybės formuoti aiškų diferencijuotą užstatymo tipą, kuris vėliau paprastai stipriai niveliuojamas pagrindinio pastato priklausinių, priestatų atsiradimu sklype. Tai būdinga tiek planuojamai teritorijai tiek ir gretimų kvartalų užstatymui.

Jei užstatant žemės sklypus nelaidžių dangų (ND) plotas sklype viršys nustatytuosius bendrajame plane t.y. 40 proc. privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

Leistinas pastatų aukštų skaičius pagal BP - 3, numatomas detaliojo plano sprendiniuose - 2; pastatų leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus pagal BP - 12 m, numatomas detaliojo plano sprendiniuose - 10 m.

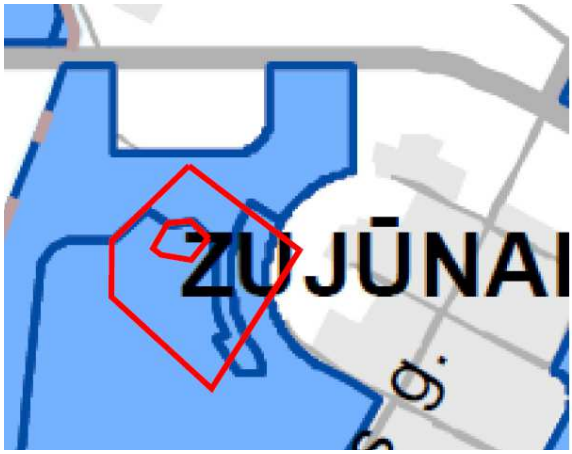
Bendrojo plano 32 tekstinis reglamentas, numato teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų taikymą. Šie reikalavimai taikomi žemės sklypams Nr. 11, 21 - užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc. ir Nr. 25 (atskirasis želdynas) - didinimas bendras teritorijos miškingumas urbanizuotose/urbanizuojamose teritorijose, jis gali būti pritaikytas ekstensyviai rekreacijai. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą formuojamos besijungiančios (su gretimomis teritorijomis), >90% gamtinio karkaso užimamos teritorijos dalies struktūra, kurią sudaro atskirasis želdynas (7403 kv.m).



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

Gamtinio karkaso dengiama teritorija

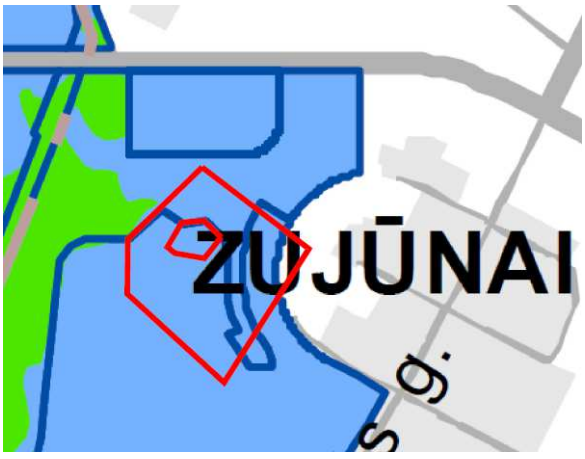
Bendrojo plano 36 tekstinis reglamentas numato teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Šie geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai į planuojamą teritoriją nepatenka.



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

Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

Bendrojo plano 37 tekstinis reglamentas numato teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Šie geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai į planuojamą teritoriją nepatenka.



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

Miesto geomorfologiniai elementai - pelkinės lygumos

VISUOMENĖS SVEIKATOS REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2023-03-21 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269325, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatytų papildomus apribojimus planuojamoje teritorijoje.
2. Šalia ir pačioje planuojamoje teritorijoje įrengti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Detaliojo plano sprendiniai numato pasijungimą prie šių komunikacijų.
3. Detaliojo plano sprendiniai nesudaro kliūčių užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose, išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus rengiant statybos projektus pagal atitinkamus statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai" reikalavimus.
4. Planuojamoje teritorijoje ir aktualiose gretimybėse radiotechninių objektų nėra. Gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus. Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti nustatyti reikalavimai. Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.
5. Konkrečių pastatų, statinių tame skaičiuje ir infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas statybos projektų rengimo metu, detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki planuojamų gyvenamųjų pastatų. Rengiant statybos projektus privalomai turės būti užtikrintos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 punkto nuostatos ir likusieji statybos techninių reglamentų reikalavimai, skirti statybos projektų rengimui.
6. Visuomeninės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio objektų ir t.t.) plėtojimas susijęs su Pilaitės rajono plėtra ir savivaldybės įsipareigojimu plėtoti socialinės infrastruktūros objektus prioritetinės plėtros teritorijose.

APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2023-03-17 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG268852, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso rajoninį migracijos koridorių ir mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą, kurių geoekologinis potencialas nurodytas kaip silpnas. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą formuojamos besijungiančios (su

gretimomis teritorijomis), >90% gamtinio karkaso užimamos teritorijos dalies struktūra, kurią sudaro atskirasis želdynas (7403 kv.m). Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 11, 21, patenkančiuose į gamtinį karkasą užstatymo tankis ribojamas iki 30%. Sklype Nr. 25 (atskirasis želdynas) - didinimas bendras teritorijos miškingumas urbanizuotose /urbanizuojamose teritorijose, jis gali būti pritaikytas ekstensyviai rekreacijai.

Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais - žemės sklypuose Nr. 11, 21 priklausomųjų želdynų plotas - 35 proc. nuo žemės sklypo ploto.

GAISRINĖS SAUGOS DALIS

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų centralizuotų vandentiekio tinklų.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

TRANSPORTINĖ DALIS

Eismui užtikrinti urbanizuojamos teritorijos dalyje įrengiamos gatvių atkarpos sujungiančios esamų gatvių tinklą (Ragainės g., Labguvos g., Mielkiemio g.). Numatomų gatvių atkarpų parametrai ir kategorijos nustatomos pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius ir faktinę situaciją. Ragainės g. jungčiai (D kategorija) nustatomos RL = 15 m, Labguvos g. tęsiniui (D kategorija) nustatomos RL = 15 m, Mielkiemio g. tęsiniui (Ds kategorija) nustatomos RL = 10 m. Įvažiavimai į planuojamus žemės sklypus numatomi iš planuojamoje teritorijoje įrengiamų gatvių atkarpų. Įvažiavimai ir išvažiavimai į planuojamus žemės sklypus Nr. 10, 11 ir 21 numatyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje – rodykle pažymėtose servituto S2 vietose. Gatvių parametrai nustatyti pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano susisiekimo sprendinius, t.y. ši sprendinių dalis nėra keičiama. Planuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo sklypai Nr. 23, 24 numatomi perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Siekiant išsaugoti esamus medžius (Nr. 12-15) Labguvos g. tęsinį projektuoti maksimaliai glaudžiant gatvės, pėsčiųjų dangas ir inžinerinius tinklus prie pietinės, pietvakarinės sklypo (Nr. 23) ribos.

Transportinės dalies sprendiniai (planuojamų sankryžų, gatvių, privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami techninio projekto metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemones pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl

susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo" bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo".

VANDENTIEKIO, BUITINĖS IR LIETAUS NUOTEKŲ DALIS

Vandens tiekimas

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse nėra centralizuotų vandentiekio tinklų. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB "Vilniaus vandenys" 2023-03-21 planavimo sąlygas Nr. REG269253. Vandens tiekimas numatomas nuo esamų d355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g. Prie šių tinklų jungiamasi naudojantis esamais susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais.

Planuojami vandens poreikiai: 14,4 m3/d; 3,6 m3/hmax;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus.

Buitinė nuotekynė

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse nėra centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB "Vilniaus vandenys" 2023-03-21 planavimo sąlygas Nr. REG269253. Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į rekonstruojamus d500/d800 mm nuotekų tinklus Pilaitės pr., pagal UAB „EML tyrimų centras" parengtą techninį projektą „Prekybos paskirties pastato, Pilaitės pr. 65 Vilnius, statybos projektas". Projekto Užsakovas: UAB „Briko LT". Prie šių tinklų jungiamasi naudojantis esamais susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais.

Planuojami nuotekų kiekiai: 14,4 m3/d; 3,6 m3/hmax;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus.

Lietaus nuotekynė

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų nėra. Paviršinių nuotekų surinkimo sprendiniai rengiami pagal UAB "Grinda" 2023-03-10 planavimo sąlygas Nr. REG267690. Rengiant inžinerinius sprendinius vadovautasi Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas" III skyriaus 7 punkto nuostatomis.

Paviršinės nuotekos tvarkomos planuojamų sklypų ribose, jas infiltruojant į gruntą, panaudojant laistymui, kitoms ūkio reikmėms. Šiam nuotekų tvarkymo būdui palankus pakankamai ekstensyvūs teritorijos užstatymo tipas vienbučiais/dvibučiais gyvenamaisiais pastatais, atskirojo želdyno suformavimas (0,74 ha) ir bendrojo plano nuostata dėl nelaidžių dangų kiekio formuojamuose sklypuose. Jeigu nelaidžių dangų (ND) plotas sklype viršys nustatytuosius bendrajame plane t.y. 40 proc. privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas. Nesant centralizuotos nuotekynės paviršinės nuotekos nuo planuojamų gatvių turi būti nuvedamos į kelkraščio griovius. Esami vandens surinkimo grioviai nenaikinami, o įvažose, kertančiose šiuos griovius, turi būti įrengiamos pralaidos. Šie reikalavimai turi būti įvertinti rengiant gatvių statybos projektus.

Perspektyviniams lietaus nuotekynės tinklams rezervuota vieta inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų servitutuose. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybes ateityje jungtis prie centralizuotos nuotekynės sistemos - tam nustatyti reikiamų parametrų inžinerinės infrastruktūros koridoriai.

ELEKTROTECHNIKOS DALIS

Elektrotechninė dalis parengta pagal technines sąlygas 2023-03-10 Nr. REG267637.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros tinklams, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatyti servitutai apsaugų zonos ribose.

Planuojamoje teritorijoje išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros tinklų.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomas esamų elektros tinklų iškėlimas.

Planuojamoje teritorijoje būsimiems pastatams numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai, tarnaujantys pasijungimui prie inžinerinių komunikacijų t. sk. ir prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai numatyti iki kiekvieno formuojamo sklypo. Elektros tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Elektros energijos tiekimui užtikrinti numatoma projektuojamus 0,4 kV elektros skirstomuosius tinklus pajungti nuo transformatorinės MT-2317.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

ŠILDYMO BŪDAS

Šildymo būdo pasirinkimą visoje planuojamoje teritorijoje reglamentuoja 2018 m. gegužės 9 d. Savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintas atnaujintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas. Planuojama teritorija priskiriama antrai konkurencinei zonai.

Šilumos ūkio specialiojo plano reglamentų, skirtų antrai zonai aprašas:

2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinėmis dujomis kūrenamų katilinių.

2.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

2.3. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

2.4. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.4.1. ir 2.4.2. punktuose aprašytas išimtis:

2.4.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

2.4.2. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

2.4.1.–2.4.2. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

Aktualios išimtys ir reikalavimai:

1. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi

visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, kurui naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.
3. Draudžiama kurui naudoti atliekas (pvz. baldų gamybos atliekas) bei kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas (pvz. panaudotas padangas).
4. Kai kietųjų dalelių (KD) koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę (RV) draudžiama kūrenti kieto kuro židinius.

Projekto vadovas V. Šeibokas