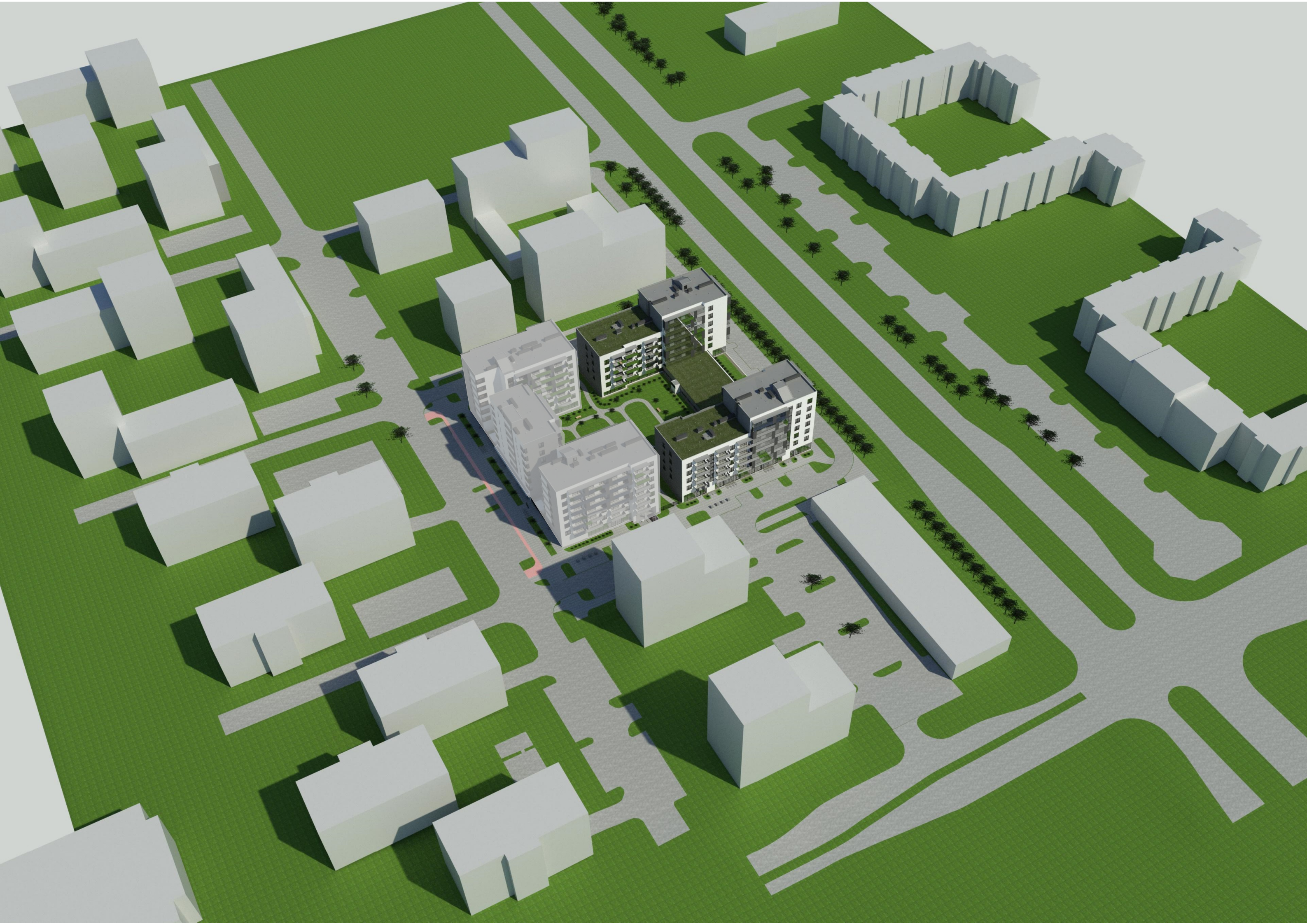
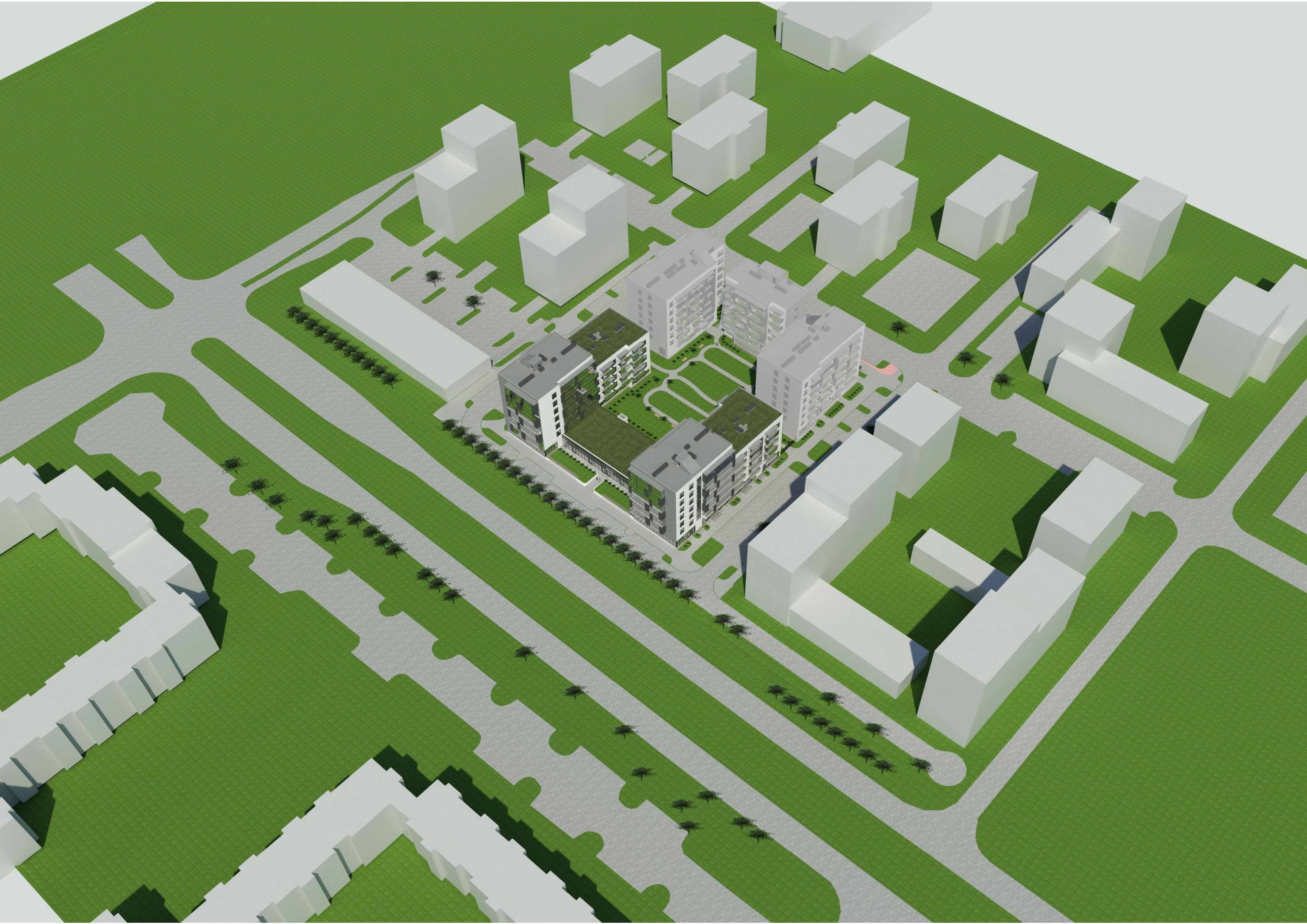
















UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

Projekto Nr.	K-VT-13-23-34
Objekto pavadinimas	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemio g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243) inicijavimo sutarties pagrindu
Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:	Vietovės
Teritorijų planavimo dokumento rūšis:	Kompleksinis
Planuojama teritorija:	1,7 ha
Planavimo iniciatoriai:	Juridinis asmuo
Direktorius:	Tadas Monkevičius
Projekto vadovas:	Paulius Kisielis, A1903
Architektė:	Indrė Vingelytė, BK Nr. 020974

Vilnius 2023

Aiškinamasis raštas

1.1. Bendra informacija

Pavadinimas:

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemo g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243) inicijavimo sutarties pagrindu.

TPDRIS Nr. K-VT-13-23-34

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Koreguojami Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055197), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 19 d. sprendimu Nr. 1-415 „Dėl sklypo Smalinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. A30-512 „Dėl sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1265) Smalinės kaime detaliojo plano koregavimo tvirtinimo“, sprendiniai sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemo g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt, architektė I. Vingelytė, teritorijų planavimo vadovas P. Kisielis kv. atestato Nr. A 1903.

Planuojama teritorija: Žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0167:1971, 0101/0167:2241, 0101/0167:2243, 0101/0167:2244, 0101/0167:4128).

Planuojamos teritorijos (žemės sklypų) plotas – 1,7 ha.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Nekeičiant pagrindinės tikslinės sklypų naudojimo paskirties pakeisti sklypų ribas, sklypų naudojimo būdus, nustatyti užstatymo zonas ir ribas, įvažiuojamųjų kelių į sklypus vietas bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. gruodžio 28 d. įsakymas Nr. A30-4980/22;

Teritorijų planavimo iniciavimo sutartis 2023 m. sausio 04 d., Nr. A615-3/23.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

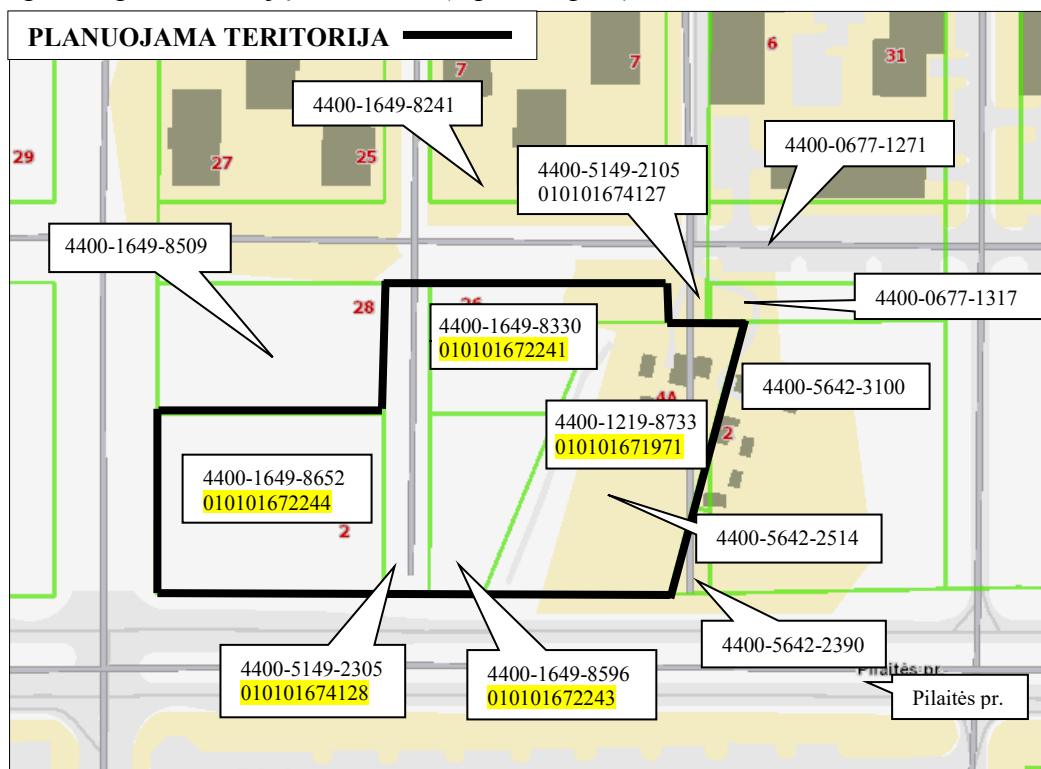
Koreguojami Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055197), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 19 d. sprendimu Nr. 1-415 „Dėl sklypo Smalinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. A30-512 „Dėl sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1265) Smalinės kaime detaliojo plano koregavimo tvirtinimo“, sprendiniai sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemo g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243).

Projektas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. sausio 12 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG258770;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. sausio 12 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. A676-12/23(2.15.1.21E-TTP);
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023 m. sausio 12 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG258806;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023 m. sausio 20 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG259951;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023 m. sausio 23 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG260499;
- UAB "Vilniaus vandenys" 2022 m. sausio 19 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG259913;
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023 m. sausio 18 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG259831;
- Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2023 sausio 24 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG260692.

1.2. Esamos būklės įvertinimas

Pertvarkomi žemės sklypai neužstatyti, išskyrus žemės sklypą esantį Pajautos g. 4A, kuriame esama gyvenvietė planuojama griauti. Keli sklypai yra suformuoti kaip gatvių koridoriai, kuriuose įrengtos gatvės, stovėjimo vietos, dangos ir pan., sklypai suformuoti pagal Pilaitės šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius, jų korektūras (1 pav., 2 pav.).



1 pav. www.regia.lt duomenys. Planuojama teritorija ir gretimybės

Gretimi sklypai taip pat daugiausia neužstatyti, šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje Savivaldybei priklausančiame sklype yra įrengtos automobilių stovėjimo vietos ir gatvės dalis. Vertinant tolimesnes teritorijas į šiaurę sklypai yra užstatyti daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais, ties pietine dalimi yra Pilaitės prospektas, vertinant rytinę dalį – teritorija neužstatyta, esami pavieniai mediniai namai, kurie tikėtina artimiausiu metu bus griunami, o jų vietoje bus vykdomos statybos pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentais nustatytais apribojimais (2 pav.).



2 pav. Fotofiksacija, esama situacija ir gretimybės.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1649-8652

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:2244 Vilniaus m.

k. v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, Valtarkiemio g. 2

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,4864 ha;

Užstatyta teritorija: 0,4864 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0053 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0017 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,0096 ha;
- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0391 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/1146863, sudarymo data: 2008-08-29.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-5149-2305

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:4128 Vilniaus m.

k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,1667 ha;

Užstatyta teritorija: 0,0860 ha;

Kitos žemės plotas: 0,0807 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1667 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0083 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0001 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (viešpataujantis) – 0,7873 ha;

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,1667 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/2331606, sudarymo data: 2019-03-19.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1649-8330

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:2241 Vilniaus m.

k. v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, M. Mažvydo g. 26;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,2684 ha;

Užstatyta teritorija: 0,2684 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

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

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

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

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

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0037 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,0160 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/1146843, sudarymo data: 2008-08-29.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1649-8596

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:2243 Vilniaus m.

k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,1939 ha;

Užstatyta teritorija: 0,1939 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

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

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0207 ha.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/1146860, sudarymo data: 2008-08-29.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1219-8733

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0167:1971 Vilniaus m. k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, Pajautos g. 4A;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,5381 ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0,0876 ha;

iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0,0876 ha;

Užstatyta teritorija: 0,2871 ha;

Kitos žemės plotas: 0,1634 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0550 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0545 ha;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0020 ha.

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

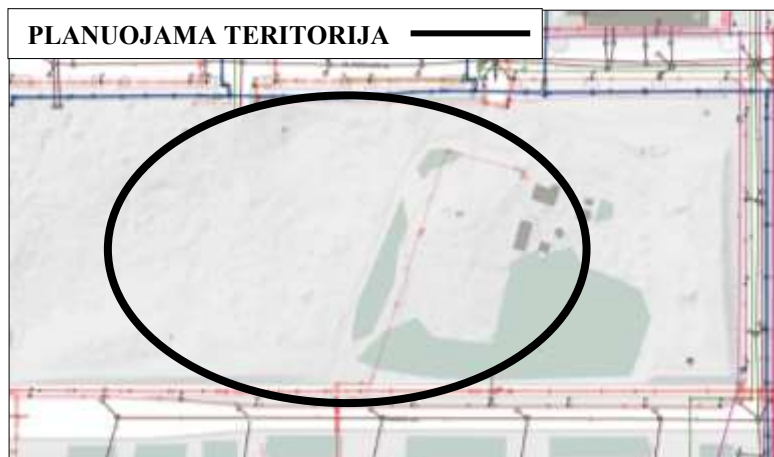
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0629 ha;
- Kelio servitutas (tarnaujantis) – 0,0116 ha

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr.: 44/828068, sudarymo data: 2007-09-12.

Koregavimo projektas rengiamas ant 2022-12-05 suderinto topografinio plano, suteiktas suderinimo numeris TIIIS1-20221207-091566.

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis www.maps.vilnius.lt inžineriniu planu, visos reikalingos komunikacijos yra nutiestos besiribojančioje gatvėje (3 pav.), t. y. elektros, elektroninių ryšių, šilumos, vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, išskyrus skirstomojo dujotiekio tinklus. Iki minėtų esamų tinklų planuojami pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas.



3 pav. Ištrauka iš www.maps.vilnius.lt

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo M. Mažvydo g. esama nuovaža (1 pav., 3 psl.). Suprojektavus naujus pastatus numatomi papildomi gatvių koridoriai, transporto srautų paskirstymui.

Želdynai

Planuojamojoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Teritorijos rytinėje ir vakarinėje dalyse yra želdinių koncentracija, jų vertinimui atliekama taksacija. Teritorijoje nėra miško naudmenų bei saugomų gamtos paveldo objektų.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo analizė

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje.

Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamojoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbūvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų. Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

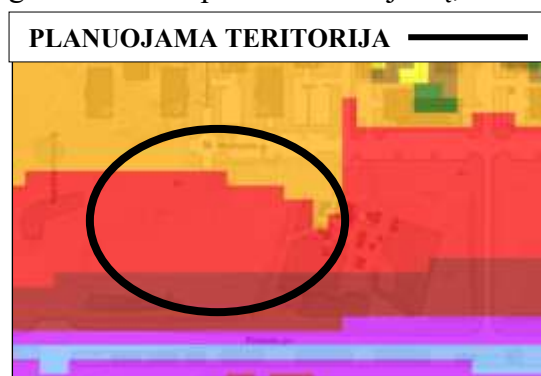
Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų. Planuojamojoje teritorijoje oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis atitinka higienos, visuomenės sveikatos normų reikalavimus. Oro kokybės informacija pagal oro kokybės tyrimų stočių duomenis ir jų žemėlapius:

1. Vidutinė metinė CO (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0.26 – 0.27 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png);
2. Vidutinė metinė KD10 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 19.1-21 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png);

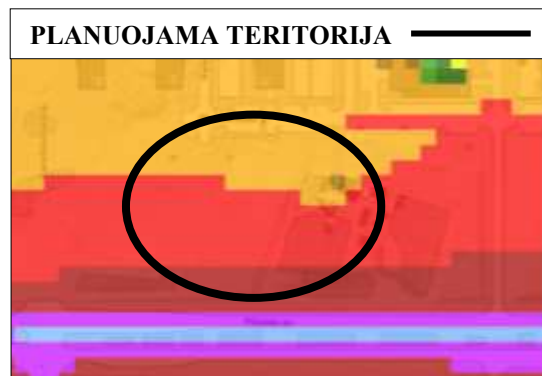
3. Vidutinė metinė KD_{2,5} (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 13.1-14 µg/m³ dydis, neviršija ribinės 20 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png);
4. Vidutinė metinė NO₂ (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 11-13 µg/m³ dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png);
5. Vidutinė metinė SO₂ (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 6.1-9.0 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png);
6. Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0.16-0,18 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png);

Triukšmo lygio duomenys

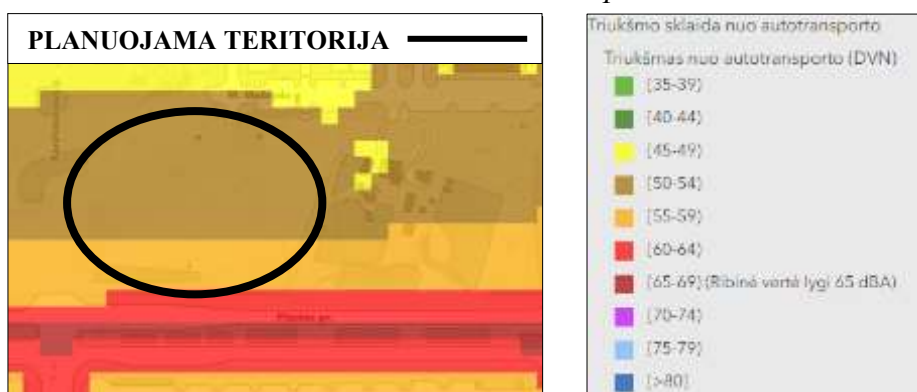
Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Triukšmo sklaida nuo autotransporto dieną: 60-69 (4 pav.), vakare: 55-69 db. (5 pav.), naktį 45-64 db. (6 pav.). Ribinė vertė lygi 69 db. Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuoja dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.



4 pav. Triukšmo sklaida vietovėje nuo autotransporto dieną



5 pav. Triukšmo sklaida vietovėje nuo autotransporto vakare



6 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto naktį

Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

Planuojama teritorija šiuo metu nėra aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir kt., būtinės atliekos nevežamas, nes nėra vykdomas veikla. Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal detaliojo plano sprendiniais suplanuotus sklypus ir jų reglamentus. Iki planuojamos teritorijos yra galimybė privažiuoti specializuotu transportu.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal detaliojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks detaliojo plano teritorijos infrastruktūros vystymas. Pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukliausia gyvenamųjų pastatų statybai, skiriant daugiau privačios erdvės gyventojams.

1.3 Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1) bendrieji planai:

- *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas*, TPDR Nr. T00086338;

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- *Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas*, TPDR Nr. T00072197;

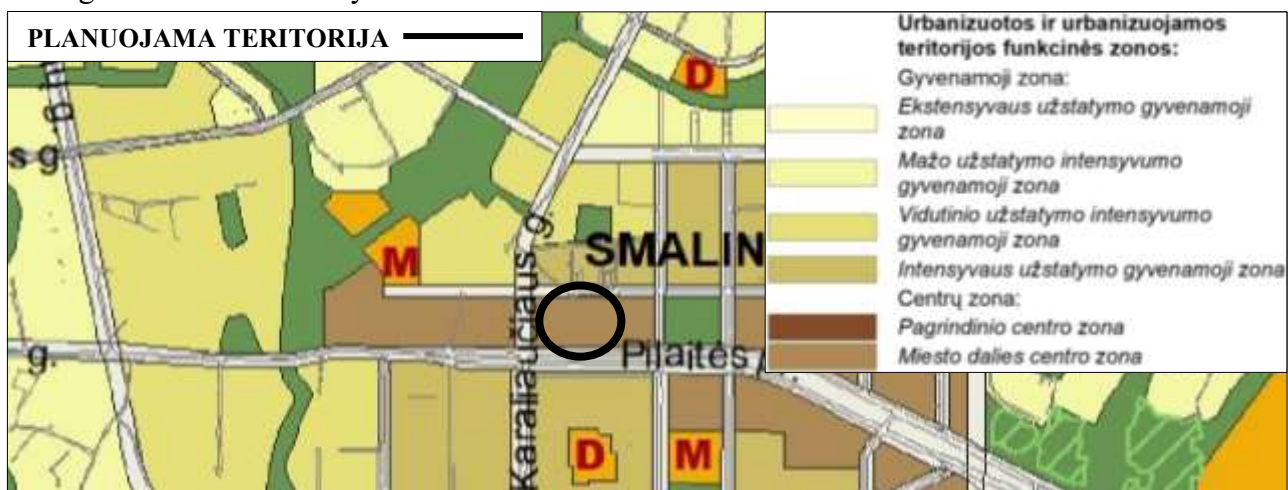
- *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas*, TPDR Nr. T00075982;

- *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas*, TPDR Nr. T00082128;

3) detalieji planai:

- *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas*, TPDR Nr. T00055197.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu*, planuojamas žemės sklypas ir nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos, miesto dalies centro zoną (7 pav.). Tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

Bendrojo plano reglamentas:

Kvartalo numeris – SMA-3;

Funkcinės zonos numeris TP dokumente – SMA-3-1;

Funkcinės zonos tipas – Miesto dalies (rajonų) centro zona;

Teritorijos naudojimo tipas – GC;GM;PA;SI;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT;

Žemės naudojimo būdas – G2;K;V;R;B;I2;E;

Funkcinės zonos plotas, ha – 29002 m²;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 9;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35;

Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv;
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2.00;
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80;
Minimalus sklypo dydis naujai statybai – nėra;
Maksimalus būstų skaičius sklype – nėra;
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 50;
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) – 50 000;
Tekstinio reglamento Nr. – 01; 02; 03; 05; 13; 39.

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia *Gamtinio karkaso nuostatai*, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema*, planuojamas žemės sklypas ir nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijas funkcinę zoną ir nepatenka į gamtinio karkaso ribas (8 pav.). Besiribojanti Pilaitės pr. gatvė numatoma kaip struktūrinė žalioji jungtis gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuojama gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą.



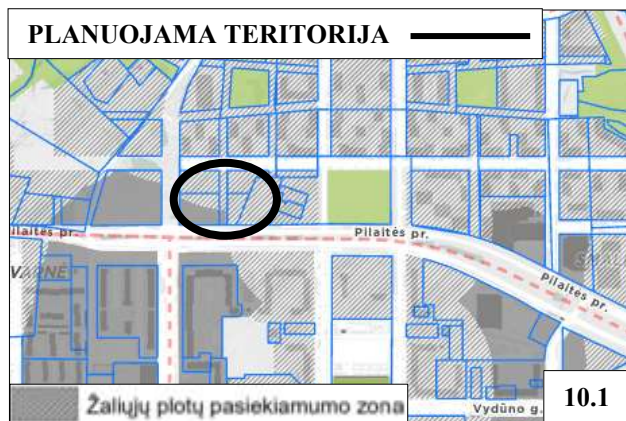
8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schemas.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema*, planuojama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijas (9 pav.).



9 pav. Ištrauka iš geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemas.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemomis (10.1 – 200-300 m ir 10.2 – 800 m atstumu)*, žemės sklypas Nr. 3 apie 80 proc. savo ploto nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (10.1 schema), todėl sklype papildomai didinamas priklausomųjų želdynų procentas nuo 10 proc. iki 18 proc. numatant komercinio objekto statybą ir nuo 30 proc. iki minimalaus 38 proc. normos numatant daugiabučių statybą (10 pav.).



10 pav. Ištraukos iš *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemų*.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu* šalia planuojamos teritorijos suprojektuoti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai, kurie buvo numatyti įgyvendinti iki 2020 m (11 pav.). Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniai suplanuoti pagal patvirtintą šio plano koncepciją. Pagrindinis dėmesys skiriamas kasdieninio susisiekimo poreikiams – kelionėms į darbą, mokymosi vietas ir aptarnavimo objektus pagrindiniame Vilniaus miesto branduolyje.



11 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano*.

Pagrindinis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano parengimo tikslas – nustatyti teritorijų ribas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugai ir rekreacijai; naudojimo, teritorijų apsaugos režimus, tvarkymo priemonės ir specifinius užstatymo reglamentus. Vadovaujantis *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją ir į daugiabučių gyvenamųjų namų statybos teritoriją (12 pav.).



12 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (13 pav.). Šioje zonoje:

- Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT;

- Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus;

*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos apskirstymas tinklais iki vartotojų.

- Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyti aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių šiais atvejais:

- 1) jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdinius esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamui objektui nuostolingas;

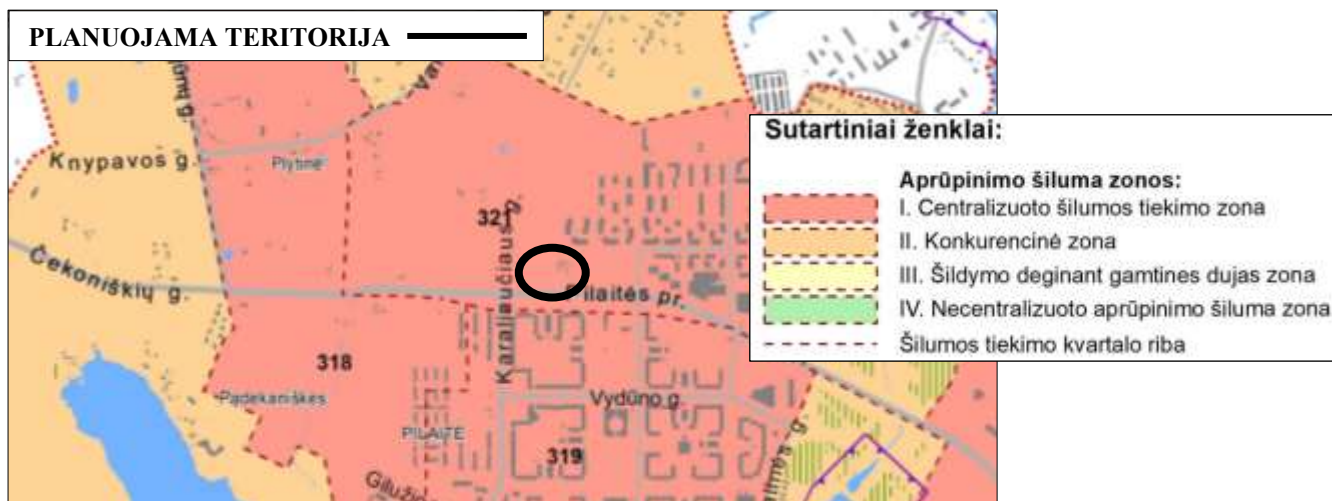
- 2) Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz. prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

- 3) 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šilumą būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančių savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

- 4) 1 – 3 punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kūrą, anglį bei kietąjį biokūrą.

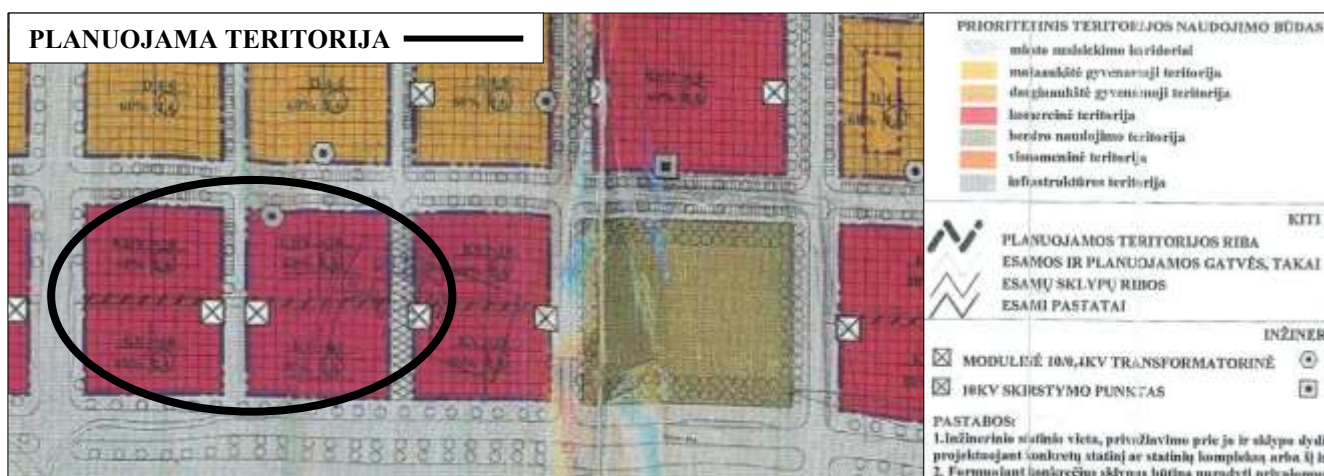
- Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

- CŠT zonoje išduodamose prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtus 1 – 3 punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.



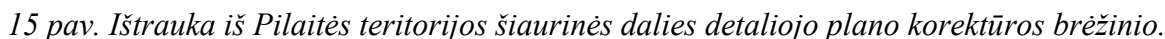
13 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano.

Vadovaujantis *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuoju planu (14 pav.)*, nagrinėjamoje teritorijoje išskirta komercinės paskirties ir infrastruktūros teritorijos. Planuojamai teritorijai nustatyta komercinės (K) teritorijos naudojimo būdas.



14 pav. Ištrauka iš Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuojo plano.

Vadovaujantis *Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuojo plano koreguojamu brėžiniu (15 pav.)*, planuojamoje teritorijoje, žemės sklypams išskirta komercinės paskirties (K), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir infrastruktūros teritorijos (I1, I2) žemės sklypų naudojimo būdai, bei išskirti privalomi ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (16 pav.).



16 pav. Ištrauka iš Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano korektūros brėžinio reglamentų lentelės.

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruja Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktiems planuojamos teritorijos taikomiems aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planams ir kitiems strateginiams dokumentams.

2.1. Sprendinių konkretizavimas

Rengiamo detaliojo plano koregavimo teritorija patenka į galiojančio Bendrojo plano SMA-3-1 funkcinę zoną - Miesto dalies (rajonų) centro zoną. Bendruoju planu nustatytas Vyraujantis („foninis“) aukštų skaičius – 7, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 9. Bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, kad Užstatymo foninis aukštis – nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti foninį aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietai būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu. Kvartale, ribojamame inžinerinių komunikacijų koridorių Pilaitės prospekto, Karaliaučiaus gatvės, M. Mažvydo gatvės ir Juodkrantės gatvės, foninį pastatų aukštį neviršija 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto.

Planuojamo kvartalo užstatymo tipas labiau atitinka Bendrajame plane numatytą Perimetrinį reguliary (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a) užstatymo tipą - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo sklypo ribų variantas. Atsižvelgiant, kad pastatų blokavimas tarp skirtingų sklypų neplanuojamas, todėl nustatomas perimerinis užstatymo tipas (pr) – numatant pastatų dėstymą formuojant gatvės išklotines.

Žemės sklype Nr. 3 pagrindinis užstatymas formuojamas palei Pilaitės prospektą ilguoju fasadu. Statybos linija gali būti formuojama palei Pilaitės prospekto raudonąsias linijas arba atsitraukiant nuo sklypo ribos, jei numatomi želdynai, pėsčiųjų praėjimai, pravažiavimai, viešosios erdvės ir pan. Palei Karaliaučiaus gatvę sklype Nr. 3 užstatymas formuojamas trumpuoju pastato fasadu palei Karaliaučiaus gatvės raudonąsias linijas arba atsitraukiant nuo sklypo ribos vadovaujantis susiklosčiusia pastatų statybos linija M. Mažvydo g. 27 ir M. Mažvydo g. 28 žemės sklypuose, jei numatomi želdynai, pėsčiųjų praėjimai, pravažiavimai, viešosios erdvės ir pan.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 4, sudarančiuose vieningą kvartalą, formuojamas perimetrinis su pagal aplinkybes galimais tarpais ir atsitraukimu nuo sklypų ribų užstatymas palei Pilaitės pr., Valtarkiemio g., Mažvydo g. ir Juodkrantės g. Kadangi palei Pilaitės prospektą numatoma dubliuojanti gatvė, reikalinga planuojamo kvartalo, bei gretimo kvartalo tarp Pilaitės prospekto, Juodkrantės, Mažvydo ir Tolminkiemio gatvių, komercinių objektų funkcionavimui, gatvės išklotinė ir statybos riba formuojanti liniją palei Pilaitės prospektą atitinkamai atitraukiama nuo sklypo Nr. 4 ribos palei Pilaitės prospektą.

Planuojamo užstatymo intensyvumo pagrindimas:

- Užstatymo intensyvumas žemės sklype Mažvydo g. 28, kuriame jau gauti dviejų daugiabučių gyvenamųjų namų statybos leidimai – 1,70, numatomas užstatymo intensyvumas žemės sklype Nr. 1 – 1,88, sklype Nr. 3 – 0,28, sklype Nr. 4 – 1,72. Bendras planuojamo kvartalo planuojamas užstatymo intensyvumas neviršys 1,6 (Žr. pav. 17)
- Užstatymo intensyvumas teritorijoje tarp Pilaitės pr., Karaliaučiaus g., L. Rėzos al., M. Jankaus g., Nidos g. eančiuose sklypuose vyrauja nuo 1,59 iki 2,28 (Žr. pav. 18). Vidutinis šioje teritorijoje eančių sklypų užstatymo intensyvumas – 1,86.
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai, leidžiantys didinti užstatymo intensyvumą:

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Kvartale suprojektuotų ir projektuojamų pastatų pirmuose aukštuose bus numatomos komercinės paskirties patalpos arba socialinė infrastruktūra. Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 4 planuojama automobilių stovėjimas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse.

Atsižvelgiant į tai, bendras kvartalo, kurį sudaro žemės sklypas adresu Mažvydo g. 28 ir sklypai, planuojami detaliuoju planu, užstatymo intensyvumas atitinka Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7 patvirtintų Teritorijų planavimo normų rekomendacinius reikalavimus, bei galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reikalavimus. Kvartale esančių atskirų sklypų didžiausias užstatymo intensyvumas neviršys aplinkinėje teritorijoje tarp Pilaitės pr., Karaliaučiaus g., L. Rėzos al., M. Jankaus g., Nidos g. vyraujančio užstatymo intensyvumo, todėl atitiks aplinkinio užstatymo kontekstą.



17 pav. Užstatymo intensyvumas

Užstatymo intensyvumas ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai gali būti tikslinami techninio projekto metu.



18 pav. Užstatymo intensyvumas aplinkiniuose sklypuose

Žemės sklypas, Nr. 1

Žemės sklypo plotas: 0,3662 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

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

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 32 m; absoliutinė altitudė iki 189 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 8 a. (iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės sklypo ploto gali būti iki 8 aukštų);

Antžeminio užstatymo tankis: iki 60 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,9;

Užstatymo tipas: perimetris (pr);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 30%;

Statinių paskirtis: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,3662 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (1 priedas), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Didesnis nei "foninis" aukštų skaičius sklype gali sudaryti ne daugiau kaip 20 proc. nuo žemės sklypo ploto;

- Numatomas susisiekimas požeminiame automobilių parkinge tarp žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 4;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Žemės sklypas, Nr. 2

Žemės sklypo plotas: 0,0230 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

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

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 30 m; absoliutinė altitudė iki 188 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 8 a. (iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės sklypo ploto gali būti iki 8 aukštų);

Antžeminio užstatymo tankis: iki 60 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,9;

Užstatymo tipas: perimetris (pr), laisvo planavimo užstatymas (lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 30%;

Statinių paskirtis: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0230 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (*1 priedas*), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Didesnis nei "foninis" aukštų skaičius sklype gali sudaryti nedaugiau kaip 20 proc. nuo žemės sklypo ploto;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Žemės sklypas, Nr. 3

Žemės sklypo plotas: 0,4864 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K*); daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2**);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (GC);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 31 m; absoliutinė altitudė iki 187,5 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 7 a.

Antžeminio užstatymo tankis: iki 62 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,9;

Užstatymo tipas: perimetrinis (pr), laisvo planavimo užstatymas (lp);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 18 % (K), nemažiau nei 38 % (G2).

Statinių paskirtis: Negyvenamieji administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti negyvenamosios paskirties pastatai (K); gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (G2);

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,4864 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos, kai taikomas neprioritetinis žemės sklypo naudojimo būdas;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (*1 priedas*), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą.

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166);

- * Prioritetinis žemės naudojimo būdas nustatomas detaliojo plano koregavimo metu;

- ** Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Žemės sklypas, Nr. 4

Žemės sklypo plotas: 0,5063 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2*), komercinės paskirties objektų teritorijos (K**);

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – iki 31 m; Absoliutinė altitudė iki 187,5 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: iki 7 a.

Antžeminio užstatymo tankis: iki 60 %;

Užstatymo intensyvumas: iki 1,8;

Užstatymo tipas: perimetrinis (pr);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: nemažiau nei 30 % (G2), nemažiau nei 10 % (K).

Statinių paskirtis: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (G2); negyvenamieji administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti negyvenamosios paskirties pastatai (K);

Servitutai:

- S1 (215) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,1092 ha;

- S2 (222) – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,1092 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,5063 ha;

Pastabos:

- Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos, kai taikomas prioritetinis žemės sklypo naudojimo būdas;

- Statinių projektavimo metu išlaikyti numatomas pagrindines pėsčiųjų judėjimo kryptis ir ryšius (*1 priedas*), kurie tikslinami projektavimo metu;

- Numatomas susisiekimas požeminiame automobilių parkinge tarp žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 4;

- Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 50 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis teritorijoje. Šį procentą viršijus numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

- * Prioritetinis žemės naudojimo būdas nustatomas detaliojo plano koregavimo metu;

- ** Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Žemės sklypas, Nr. 5

Žemės sklypo plotas: 0,1049 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Servitutai: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1049 ha;

Pastabos:

- Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Žemės sklypas, Nr. 6

Žemės sklypo plotas: 0,1667 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Leistinas pastatų aukštų skaičius: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Servitutai:

- Kiti servitutai (viešpataujantis) – 0,7873 ha;

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,1667 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1667 ha;

Pastabos:

- Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei;

- Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai. Koreguojamu detaliuoju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo.

Želdynų poreikis

Teritorijoje yra atliktas arboristinis vertinimas (2 priedas). Vertinimo duomenimis, teritorijoje nėra saugomų gamtos paminklų. Bendra želdynų būklė vidutinė. Siūlomos priemonės želdynų būklei gerinti, šaknų apsaugai padidinti.

Remiantis arboristiniu vertinimu, pagrindiniame brėžinyje yra sužymėti siūlomi saugoti ir siūlomi naikinti medžiai. Techninio projekto metu saugomi želdiniai tvarkomi Vilniaus miesto savivaldybės tarybos nustatyta „Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašo“ tvarka, atsižvelgiant į atliktą arboristinį vertinimą.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintomis normomis, pagal naudojimo būdus ir jų prioritetą numatytą brėžinyje.

Projektuojami žemės sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas ir neturiu gamtinio karkaso geomorfologinių elementų – teritorija urbanizuojama (8 pav., 10 psl.).

Pagal Bendrojo plano želdynų pasiekiamumo schemas (10.1 – 10.2 pav., 11 psl.) žemės sklypas Nr. 3 apie 80 proc. savo ploto nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl sklype papildomai didinamas priklausomųjų želdynų procentas nuo 10 proc. iki 18 proc. numatant komercinio objekto statybą ir nuo 30 proc. iki minimalaus 38 proc. normos numatant daugiabučių statybą.

Siekiant įgyvendinti *Želdynų įstatymo* 3 straipsnio principus, sklype pasirenkama tolygiai didinti želdynų procentą, o ne skaidyti į reglamentines zonas. Minėtas straipsnis nurodo, kad želdynų ir želdinių apsauga, priežiūra ir tvarkymas, želdynų kūrimas ir želdinių veisimas organizuojami pagal darnaus vystymo principus. Želdynų sistema kuriama derinant aplinkos apsaugos, socialinio ir ekonominio vystymosi tikslus: saugoma ir turtinama biologinė įvairovė, kraštovaizdžio savitumas, palaikomos ekosistemų funkcijos; išlaikomi užstatytų teritorijų, želdynų ir gyventojų poilsiui bei sveikatingumui skirtų teritorijų pagal galiojančias normas nustatyti optimalūs ploto santykiai, ekologiniai ir estetiški ryšiai aplinkoje; siekiama vientiso ir tolygaus želdynų išdėstymo ir bendros želdynų sistemos sukūrimo, prioritetą teikiant regiono gamtines ir klimatinės sąlygas atitinkančioms rūšims; kuriant želdynus, sodinant naujus ar prižiūrint ir tvarkant esamus želdinius, numatomos prevencinės priemonės, užtikrinančios asmenų ir eismo saugumą automobilių ir geležinkelio keliuose, mažinančios neigiamą poveikį statiniams; planuojamos želdynų ir želdinių apsaugos, priežiūros ir tvarkymo priemonės turi būti ekonomiškai pagrįstos.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra tvarkoma Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniais ir pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Visos reikalingos komunikacijos ketinamos nutiesti besiribojančiose gatvėse, prie kurių ir numatoma pasijungti. Detaliuoju planu suplanuota inžinerinė infrastruktūra iš esmės nekeičiama, ir vertinama, kad tinklai bus klojami suformuotuose susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose, šiuo metu valstybinės žemės dalys, kaip esamose ir būsimose gatvėse, kurios apriboja planuojamą kvartalą.

Inžinerinių tinklų pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-515 „*Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo*“ ir nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „*Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo*“.

Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EJT reikalavimų.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (11 pav., 12-13 psl.), todėl numatomas prisijungimas prie centralizuotų šildymo trasų.

Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos dalį nuvedant į esamą lietaus nuotekų tinklą teritorijos pietinėje dalyje, Pilaitės pr., o išlaikant pakankamą želdynų kiekį sklypuose bus sudarytos sąlygos natūraliam įsigėrimui į gruntą, projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles atitinkamai gali būti numatomi tvarūs kietų dangų išdėstymo principai, kurių pagrindu būtų pagerinama tiek estetinė tiek ekologinė būklė, tvarkomi paviršiniai lietaus vandens nuvedimas - šie sprendimai numatomi techninio projekto metu.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų

sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7¹. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Pastaba: Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto studijoje.

AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1) 1. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

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

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

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

UAB „Vilniaus vandenys“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

I) I.REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:

Poreikis: - m³/d.; - m³/hmax.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 200 m. (palaikomas tinkle) ir 205 m (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

- Suprojektuoti ir pakloti, ne mažesnio nei d225 mm skersmens, žiedinį vandentiekio tinklą, sužiedinant esamus d225 mm vandentiekio tinklus L. Rėzos al., (x=6064649, y=575800), su esamais d160 mm vandentiekio tinklais M. Mažvydo g., (x=6064560, y=575816).*
- Vandens tiekimą numatyti nuo sužiedintų vandentiekio tinklų.*

II.REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko - l/s; vidaus - l/s.

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

Užsakovas privalo:

- Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.*

III.REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: - m³/d.; - m³/hmax; užterštumas BDS7 287,5 mg/l.

Užsakovas privalo:

- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus M. Mažvydo g.*

IV.BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

- Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliams numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.*
- Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiektis komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.*
- Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.*
- Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.*
- Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.*

Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

- 1)Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.*
- 2) Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas),*

centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

3) Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršinės nuotekas galima nuvesti į:

3.1) M. Mažvydo g. esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą;

3.2) Pilaitės pr. esantį d 500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą;

3.3) Karaliaučiaus g. suprojektuotą d 700 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

4) Planuojamos teritorijos žemės sklypų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.

5) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Susisiekimo infrastruktūra

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją sprendžiamas pagal esamą infrastruktūrą, numatomas pateikimas iki sklypų nuo M. Mažvydo g. ir Karaliaučiaus g. Teritorijoje suplanuoti D kategorijos papildomi gatvių koridoriai tankinant gatvių tinklą ir sudarant sąlygas pasiskirstyti transporto srautams, naujiems pastatams aptarnauti.

Pagal detaliojo plano sprendinius, iki žemės sklypų, Nr. 1, Nr. 3 ir Nr. 4, patenkama nuo M. Mažvydo g. ir privažiuojama Valtarkiemio g., iki žemės sklypo Nr. 3 galimas privažiavimas nuo Karaliaučiaus g. Iki žemės sklypo, Nr. 2, patenkama nuo M. Mažvydo g. ir patenkama Juodkrantės g.

Pertvarkomoje teritorijoje ypatingas dėmesys skiriamas pėsčiųjų ryšiams. Numatomi išlaikyti pėsčiųjų ryšiai nuo M. Mažvydo iki Pilaitės pr. ir nuo Karaliaučiaus iki Juodkrantės gatvės, pėsčiųjų takai papildomai apželdinami (1 priedas). Numatomas pagrindinis pėsčiųjų srautas nuo M. Mažvydo g. iki Pilaitės pr. per Karaliaučiaus, Valtarkiemio ir Juodkrantės gatves. Pagrindinis pėsčiųjų srautas nuo Karaliaučiaus iki Juodkrantės g. nukreipiamas Mažvydo gatve, bei naujai planuojama Pilaitės prospektą dubliuojančia gatve. Palei gatves, kuriomis nukreipiamas pagrindinis pėsčiųjų srautas, pastatų pirmuose aukštuose numatomos komercinės patalpos. Šios gatvės planuojamos apželdintos ir atitinkančios Vilniaus gatvių standarto reikalavimus. Pilaitės šiaurinės dalies detalajame plane numatytos pėsčiųjų alėjos atsisakoma, kadangi pagrindinis pėsčiųjų srautas šia kryptimi numatomas Mažvydo gatve ir Pilaitės prospektą dubliuojančią gatve, kurioje planuojamuose pastatuose dėl matomumo ir lengvo pasiekiamumo galės veikti komercinės patalpos, kurios suteiks papildomo patrauklumo pėsčiųjų praėjimui.

Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos;

		Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai	0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
1.5.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (bendrabučiai) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numerui)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numerui)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numerui)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto

2 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarų tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumas (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

123.4. * atstumas nustatomas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vietoj ir vėdinimo sistemos oro talpyklos augų iki patalpų vėdinimo langų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo augų.

123.5. ** atstumas nustatomas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų vėdinimo langų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo augų.

2 lentelė. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų

Gaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatų atsparumas ugniai nustatomas I laipsnio. Gaisro plitimas į gretimą pastatą ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas

priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 1000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti gyvenamuosiuose pastatuose – 10 l/ (3 lentelė), gesinimo trukmė – 3 val. Didžiausias reikalingas vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui – 108 m³.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F = 0,01	10	10	15	20	25	30
6 ≤ F < 36	10	15	15	20	30	30
36 ≤ F < 48	–	15	20	25	30	35
48 ≤ F < 75	–	15	20	25	30	35
F ≥ 75			20	25	30	35
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
6 ≤ F < 18	10	15	20	25	30	35
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

3 lentelė. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus

Reikalingas vandens kiekis užtikrinamas iš vandens hidrantų, nutolusio ne didesniu kaip 200 m atstumu (19 pav.).



19 pav. Išorės gaisro gesinimo schema

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti " *Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis " *Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. " *Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai*" 148.6 p.).

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „*Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai*“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skačiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukiamą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukiamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukiamą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (4 lentelė).

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

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Atsižvelgiant, kad ties Pilaitės pr. triukšmo sklaida didesnė nei ribinė (4 – 6 pav., 7–8 psl.), turi būti numatomos priemonės triukšmo sklaidai mažinti. Mažinimo priemonės parenkamos parenkant atitinkamus architektūrinius pastato sprendinius kaip langai, fasadų apdaila ir pan., taip pat gali būti įrengiamos triukšmo mažinimo sienelės, papildomai gali būti numatytos kitos triukšmo sklaidos priemonės. Projektavimo metu tikslinga atlikti triukšmo sklaidos skaičiavimus įvertinant, kad naujai projektuojami pastatai apribos triukšmo sklaidą į šiaurinę pusę ir turės teigiamos įtakos šiaurinėje teritorijos dalyje naujai numatomiems gyvenamiesiems namams.

Oro teršalų koncentracija neviršija nustatytų aplinkos oro užterštumo normų (7 psl., *Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas*).

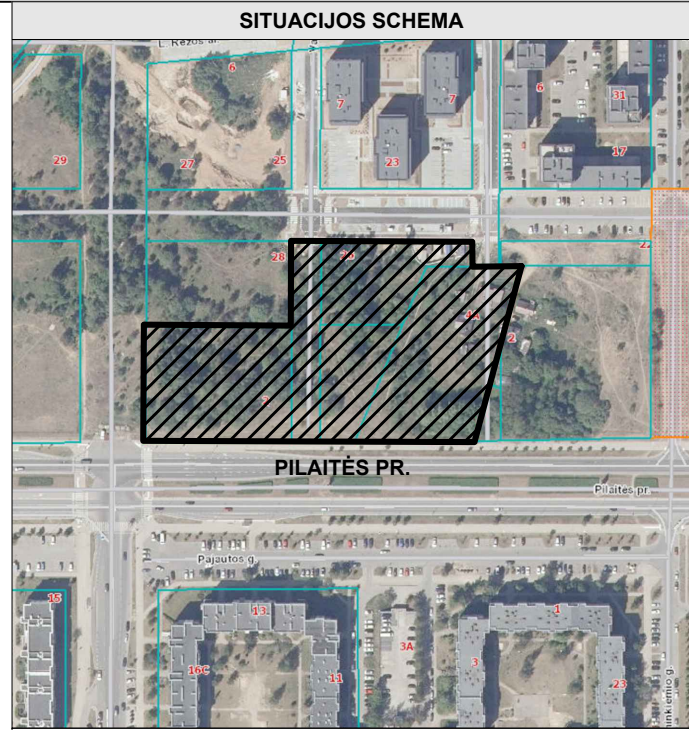
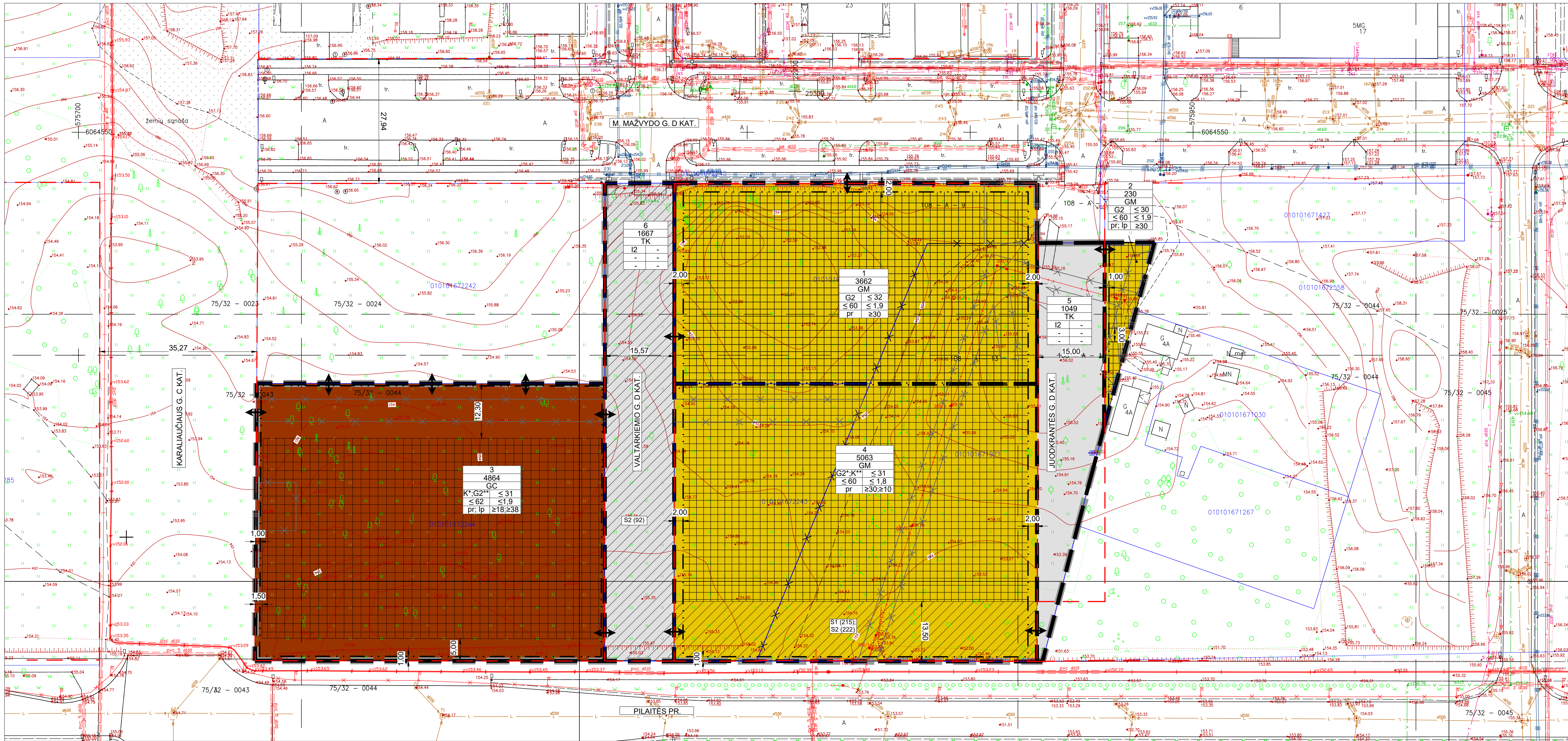
Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape.

Projekto rengėja

architektė I. Vingelytė



SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0167:1265) SMALINĖS KAIME DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 3, NR.5, NR. 6 IR SKLYPO NR. 7 DALIES PAKOREGUOTŲ SPRENDINIŲ IR PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 703, NR. 672 IR NR. 673 DALIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS
M 1:500



TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAS	
n	m - žemės sklypo plotas, m²;
1	T - teritorijos naudojimo tipas;
2	1 - žemės naudojimo būdas (būdal);
3	* - Prioritetinis naudojimo būdas;
4	** - Kitas galimas naudojimo būdas;
5	2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
6	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
	4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
	5 - užstatymo tipas;
	6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.
TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	
	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)
	Mišri centro teritorija (GC)
	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Planuojamos teritorijos riba (sutampa su sklypo ribomis)
	Esamo sklypo riba
	Projektuojamos sklypų ribos
	Naikinamos esamos sklypų ribos
	Naikinamos esamos servitutai
	Statybos riba
	Gatvių raudonosios linijos
	Įvažiavimas - išvažiavimas
	Statybos zona
	Servitutai

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI										PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI									
Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m²	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m	Anžeminio užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai Mažiausi, m²	Didžiausi, m²	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Servitutai	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Automobilių statymo reglamentai	Kiti reglamentai		
1.	3662	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)	≤ 32	≤ 189,00	≤ 60	≤ 1,9	perimetris (pr)	-	-	≥ 30	-	1-7 (6**)	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatai	Antžeminis, požeminis	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones (žr. aiškinamąjį raštą); Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti rengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maltinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos; *** Iki 20% pastatams užstatyti ir numatomo užstatyti žemės sklypo plotą gali būti iki 8 aukštų; Numatomas susisiekimas požeminėmis automobilių parkingais tarp 1 ir 4 sklypų.		
2.	230	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)	≤ 30	≤ 188	≤ 60	≤ 1,9	perimetris (pr) laisvo planavimo užstatymo (lp)	-	-	≥ 30	-	1-7 (6**)	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatai	Antžeminis, požeminis	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones (žr. aiškinamąjį raštą); Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti rengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maltinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos; *** Iki 20% pastatams užstatyti ir numatomo užstatyti žemės sklypo plotą gali būti iki 8 aukštų.		
3.	4864	Mišri centro teritorija (GC)	Kita	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K²)	≤ 31	≤ 187,5	≤ 62	≤ 1,9	perimetris (pr), laisvo planavimo užstatymo (lp)	-	-	≥ 18	Žiūrėti pastaba Nr. 6	1-7	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatai	Antžeminis, požeminis	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones (žr. aiškinamąjį raštą); *Prioritetinis žemės naudojimo būdas nustatomas detaliojo plano koregavimo metu.		
4.	5063	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2²)	≤ 31	≤ 187,50	≤ 60	≤ 1,8	perimetris (pr)	-	-	≥ 30	S1 (215) - kelio servitutai - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,1092 ha; S2 (222) - servitutai - teisė tiesyti, aptarnauti, naudoti požemines, antžeminės komunikacijos (tarnaujantis) - 0,1092 ha.	1-7	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatai	Antžeminis, požeminis	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones (žr. aiškinamąjį raštą); Numatomas susisiekimas požeminėmis automobilių parkingu tarp 1 ir 4 sklypų; *Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą. Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.		
5.	1049	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius (I2)	-	-	-	-	-	-	-	-	S2 (92) - Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) - 0,1667 ha	-	-	-	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones (žr. aiškinamąjį raštą); Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.		
6.	1667	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius (I2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones (žr. aiškinamąjį raštą); Automobilių transporto jungtis tarp Valtarkio g. ir Pilaiteš pr. nemontuojama. Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.		

UAB „Regroup projektavimas“				Laida	
A 1903	Direktorius	T.Monkevičius		0	
020974	PV	P.Kisielis		Mastelis	
	Architektė	I.Vingelytė		1:500	
Etapas	Initiatorius: Juridinis asmuo			Lapas	Lapų
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	K-VT-13-23-34		1	1



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

UAB „Regroup projektavimas“
Indrei Vingelytei
El. p. indrevingelyte@gmail.com

2024-02- Nr.
Į 2024-02-06 pasiūlymą

DĖL DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ IR VIEŠINIMO (PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SKLYPUOSE M. MAŽVYDO G. 26 (KADASTRO NR. 0101/0167:2241), PAJAUTOS G. 4A (KADASTRO NR. 0101/0167:1971), VALTARKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0167:2244) IR SKLYPUOSE (KADASTRO NR. 0101/0167:4128 IR NR. 0101/0167:2243) KOREGAVIMAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU) (TPD PROCESO NR. K-VT-13-23-34)

Informuojame, kad išnagrinėjome Jūsų 2024-02-06 prašymą dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose M. Mažvydo g. 26 (kadastro Nr. 0101/0167:2241), Pajautos g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:1971), Valtarkiemio g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2244) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:4128 ir Nr. 0101/0167:2243) koregavimo iniciavimo sutarties pagrindu sprendinių ir numatomo viešinimo.

Informuojame, kad, vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, (toliau – Taisyklės) 294 punktu ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 7 dalimi, informuojame, kad peržiūrėjome ir pritariame rengimo etapo stadijos sprendiniams.

Detaliojo plano sprendinių derinimas ar nederinimo motyvai bus teikiami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) vadovaujantis Taisyklių 304 punktu ir Teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi.

Vyriausioji architektė

Laura Kairienė

Ada Gervatauskaitė, el. p. ada.gervatauskaite@vilnius.lt



Biudžetinė įstaiga
Kodas 188710061
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. (8 5) 211 2000
Faks. (8 5) 211 2222

El. p. savivaldybe@vilnius.lt
E. pristatymo dėžutės adresas – 188710061
www.vilnius.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ IR VIEŠINIMO (PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SKLYPUOSE M. MAŽVYDO G. 26 (KADASTRO NR. 0101/0167:2241), PAJAUTOS G. 4A (KADASTRO NR. 0101/0167:1971), VALTARKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0167:2244) IR SKLYPUOSE (KADASTRO NR. 0101/0167:4128 IR NR. 0101/0167:2243) KOREGAVIMAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU) (TPD PROCESO NR. K-VT-13-23-34)
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-03-02 Nr. A51-31955/24(2.15.1.21E-TPS)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laura Kairienė, Vyriausiojo architekto biuro vyriausioji miesto architektė (vyriausioji patarėja), Vyriausiojo architekto biuras
Sertifikatas išduotas	LAURA KAIRIENĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-03-01 23:24:49 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-03-01 23:25:02 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2021-12-13 20:25:27 – 2026-12-12 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.74.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-03-02 18:40:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-03-02 18:40:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“



REGLAMATAI

1 - teritorijos naudojimo būdas:

K - komercinė, D - daugiabučė gyvenamoji, M - mažiabučė gyvenamoji, V - visuomeninė, R - rekreacinė, I - infrastruktūros; teritorijos naudojimo pobūdis:

(v.) - vietinė gyvenamoji, (daug.) - daugiabučė gyvenamoji, (maži.) - mažiabučė, (v.d.) - vaikų darželis, (b.) - bažnyčia, (g.l.) - prileidžiamoji gatvė, (deg.) - degalinė.

2 - pastatų aukštų skaičius

3 - užstatymo tankumas (procentais)

4 - užstatymo intensyvumas (tūrio tankis ir bendrojo ploto tankis).

PRIGYVENAMOS TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS

miesto savivaldybės teritorija
daugiabučė gyvenamoji teritorija
mažiabučė gyvenamoji teritorija
komercinė teritorija
bendra naudojimo teritorija
visuomeninė teritorija
infrastruktūros teritorija

REGLAMENŲ GALIOJIMO RIBOS

UŽSTATYTI LEIDŽIAMA TERITORIJA

PLANUOJAMŲ SKLYPŲ RIBOS

GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS

UŽSTATYMO RIBOS

KITI ŽENKLAI

PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA

ESAMOS IR PLANUOJAMOS GATVĖS, TAKAI

ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS

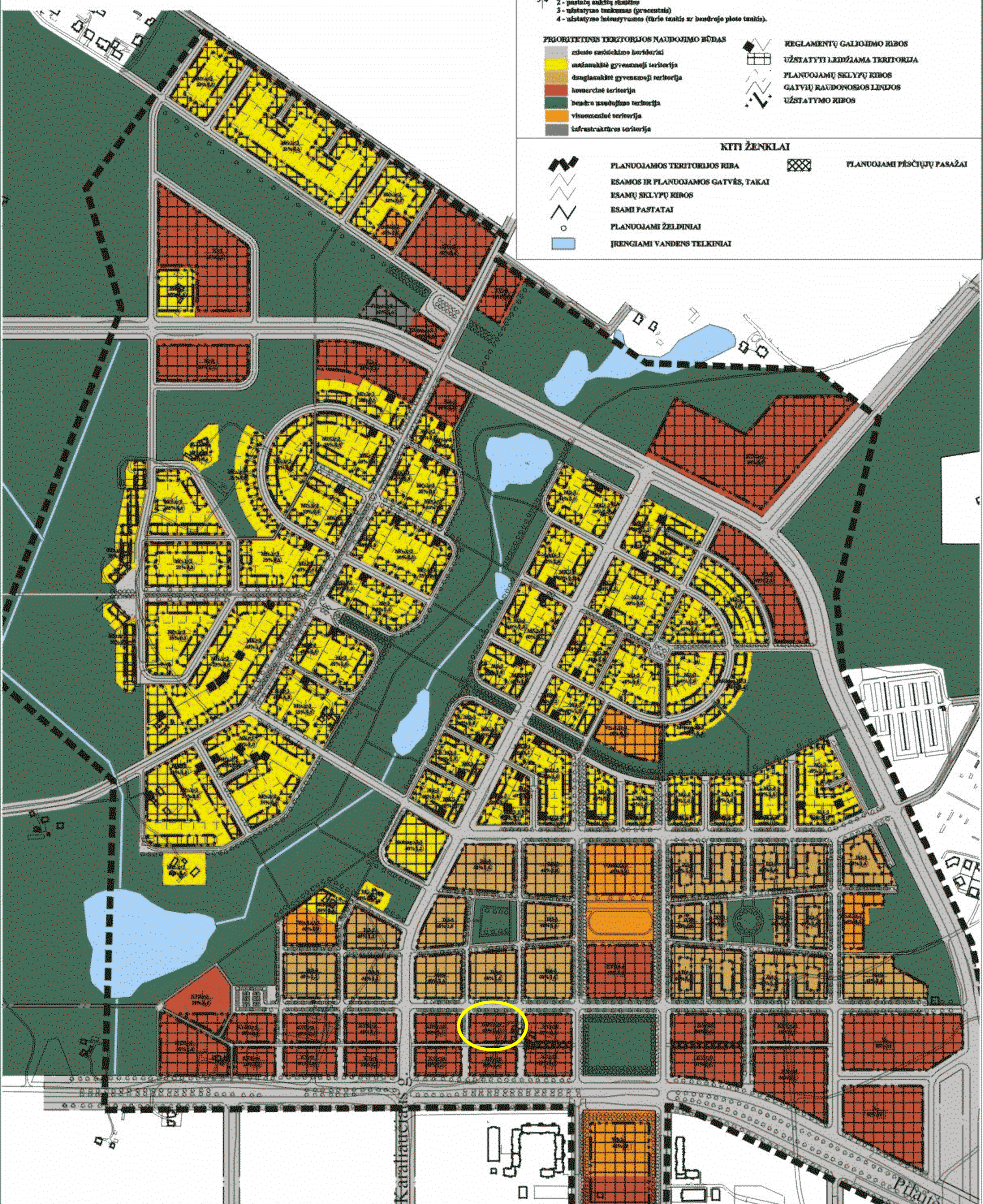
ESAMI PASTATAI

PLANUOJAMI ŽELDINIAI

IRENGIAMI VANDENS TELKINIAI



PLANUOJAMI PĖSČIŲ PASAŽAI

ORGANIZATORIUS VILNIAUS MIESTO
PLĖTROS DEPARTAMENTAS

RENGĖJAS SI "VILNIAUS PLANAS"

3400 Proj. vadovas M. Grubauskas

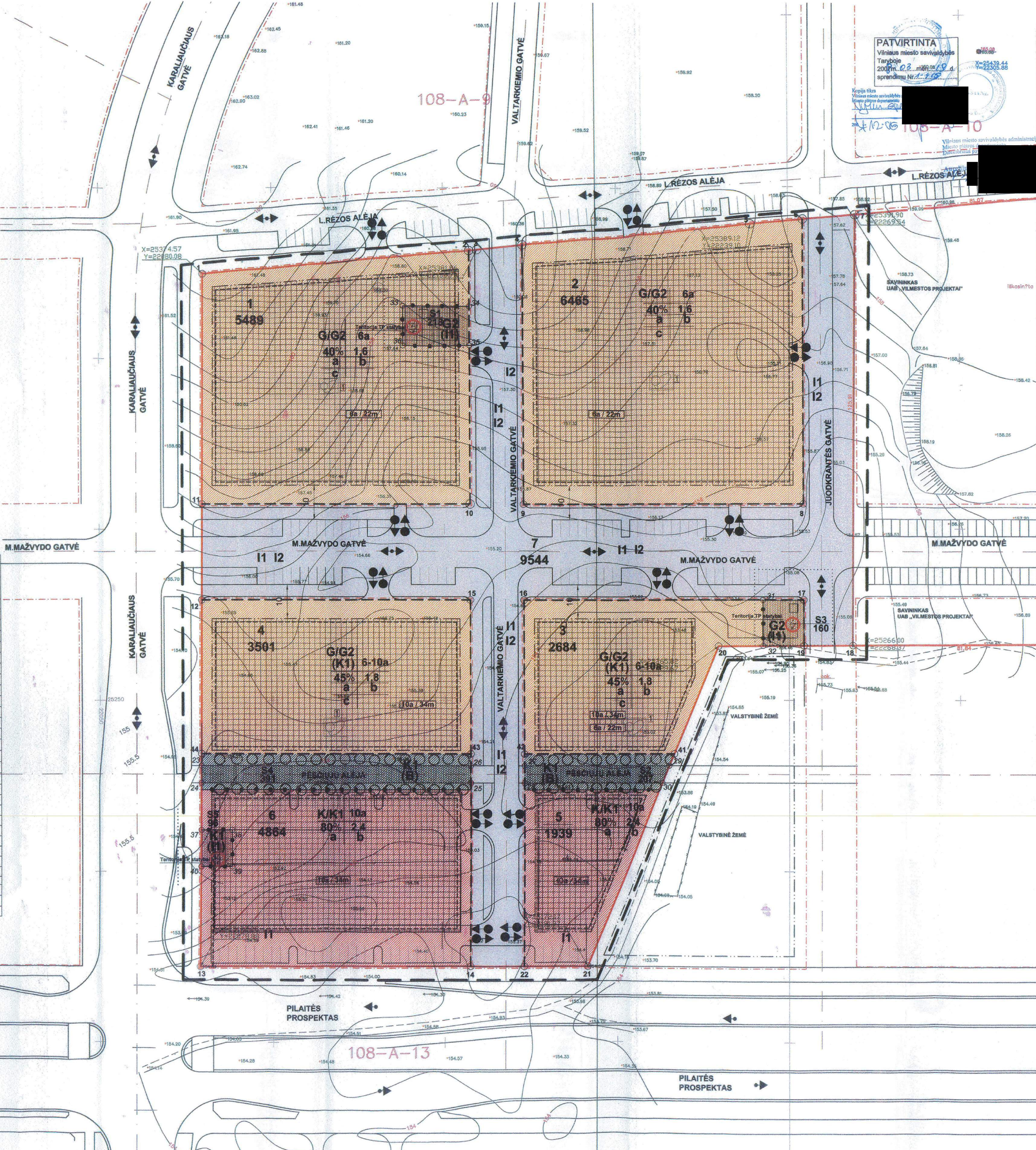
830 Architektas M. Pakalniškis

VP 99 - 73

PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS
DALIES DETALUSIS PLANAS

PAGRINDINIS BRĖŽINYS

MASTELIS	STADIJA	LAPAS	LAPŲ
1 : 2000	DP	1	LAPŲ



DETALJUS PLANA NEPRESTRAJKA VLIVANJA MIKRO
BENZIDNO PLANO STENDIRANIS NEVISTOJNT 20 PROC
KONKREKUS TERESTIJOS

RY A KAZENE

PASTABA: DETALJUS PLANO REALIZACIJA GALINTA
TECHNINO PROJEKTA ISTODIJE GAVIN INALINIRING
PILAS, STAINIUS, SUTCHINA, ID SUDAPUS
SUTABT, DEL KONKREKUS, IDENTIFIKACIO GALYBY.

RY A KAZENE

SKLYPO KADASTRO NR. 0101/0167-1205				
REINGIMO PAGRINDAS: DETALJOJIMO TERITORIJŲ PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS TEISIŲ IR PAREIGŲ PERDAVIMO SUTARTIS 2005-05-23 Nr. 04294				
Alustetas Nr. 991		A.KAZIŠKIS ARCHITECTŲ STUDIJA		SKLYPO SAVININKAS (Sutartis Nr. 0101/0167-1205) PLATIS BEN, VILNIUS, DETALUS PLANAS
191	PV	A.Kališnikas	2012	PAGRINDINIS BRĖŽINYS M1:1000 IR TVYKINIO REGLEMENTAS
281	Architektas	A.Kališnikas	2012	
ORGANIZATORIAUS:				
				Lapas 0



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS PAVADUOTOJAS**

ĮSAKYMAS

**DĖL SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0167:1265) SMALINĖS KAIME DETALIOJO
PLANO KOREGAVIMO TVIRTINIMO**

2018 m. kovo 6 d. Nr. A30- 512
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 papunkčiu ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. lapkričio 30 d. įsakymo Nr. 40-594 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos Danutos Narbut įgaliojimų“ 1.1.8 papunkčiu,

t v i r t i n u Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 19 d. sprendimu Nr. 1-415 patvirtinto sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1265) Smalinės kaime detaliojo plano (registro Nr. T00055834) sprendinių koregavimą keičiant nustatytą statinių statybos zoną ir ribą, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą ir įvažiuojamųjų kelių į sklypus vietas pagal pridedamą brėžinį su pažymėtais koreguojamo detaliojo plano sprendiniais, kuriam pritarė Teritorijų planavimo komisija.

Administracijos direktoriaus pavaduotoja

Danuta Narbut



Nuorašas tikras
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos
Teisės departamento Dokumentų valdymo
skyriaus vyr. specialistė

Tatjana Valančienė
2018.03.06

1. Įvadas

1.1. Projekto rengimo pagrindas

Sklypo, Smalinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1265), Pilaitės seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas rengiamas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.04284
- Žemės tvarkymo ir planavimo komisijos posėdžio protokolu Nr.16-15
- MPD projektavimo sąlygomis 2005-09-26 Nr.A620-31-(5152)-(10.9-MPD-3)
- Energetikos ir ūkio departamento Miesto ūkio skyriaus sąlygomis Nr.1404 2005-07-06
- AM Vilniaus regiono AAD planavimo sąlygomis Nr.4.2-124 2005-07-07
- Vilniaus visuomenės sveikatos centro sąlygomis Nr. (12)-2-1439 2005-07-15
- SP UAB „Vilniaus vandenys“ techninės sąlygomis Nr.05/1067 2005-10-25
- UAB „Grinda“ Nr.05/130 techninės sąlygomis 2005-10-26
- UAB „Vilniaus energija“ techninės sąlygomis Nr.05071D 2005-10-24
- AB Rytų skirstomųjų tinklų filialo VET techninės sąlygomis Nr.20/5/0509 2005-1025
- AB „Lietuvos telekomas“ projektavimo sąlygomis 1-1294/2005 2005-10-20

1.2. Projekto tikslai

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo tikslas:

- atlikti sklypo Smalinės k. žemės naudojimo ir būklės įvertinimą;
- įvertinti parengtus teritorijų planavimo ir techninius projektus, liečiančius šią teritoriją;
- įvertinti esamą susisiekimo infrastruktūrą ir pateikti pasiūlymus dėl susisiekimo infrastruktūros sutvarkymo bei išplėtimo;
- pakeisti sklypo tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį, suskaidyti sklypą į 5 sklypus, nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą, numatyti daugiabutį gyvenamą užstatymą ir komercinius objektus;
- išspręsti inžinerinius tinklus.

2. Tikroji būklė

2.1. Žemėvalda

Teritorija, kuri nagrinėjama detalajame plane, yra Pilaitės seniūnijos šiaurinėje dalyje. Nagrinėjamą teritoriją sudaro plotas šiaurinėje perspektyvinio Pilaitės prospekto pusėje. Nagrinėjamame plote yra vienas žemės ūkio tikslinės žemės paskirties sklypas, kuris geodeziškai pamatuotas ir įregistruotas nekilnojamo turto registre. Kadastro Nr.0101/0167:1265. Sklypo plotas esamoje padėtyje 34500 kv.m. Esamoje padėtyje sklypas skirtas individualiai žemės ūkio veiklai be teisės statyti gyvenamus pastatus.

Sklypas nuosavybės teise priklauso vienam savininkui:

- Romuald Zinkevič a/k 32906190459

Vakarų, pietų ir šiaurės kryptimis planuojamas sklypas ribojasi su valstybinės žemės plotu, kuriame, vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, yra numatyta komercinių objektų, daugiaaukščių gyvenamųjų statinių ir susisiekimo objektų statyba. Sklypą rytų pusėje riboja UAB „Vilmos projektai“ sklypai, pietryčių pusėje pastatyti sodybiniai gyvenamieji namai kuriems sklypai nesuformuoti.

2.2. Žemėnauda

Planuojamas sklypas ir gretima teritorija šalia planuojamo sklypo naudojama ekstensyviai. Pradėta urbanizuoti teritorija UAB „Vilmestos projektai“ sklype. Čia statomi daugiaaukščiai gyvenami namai. Nagrinėjamame sklype statybos darbai nevyksta, sklypas neurbanizuotas. Sklypas nenaudojamas pagal paskirtį ir naudojimo būdą, kurie nurodyti nuosavybės dokumentuose ir Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose.

Sklypas pasižymi nelygiu reljefu. Aukščių perkritimas pietų - šiaurės kryptimi apie 7,5m. Sklype nėra vertingų medžių ir krūmų želdinių. Gretimose teritorijose auga savaiminės kilmės ir vaismedžių želdiniai. Esamoje padėtyje į sklypą įvažiuojama esamais lauko keliais, kurie atsišakoja nuo Pajautos gatvės.

Servitutai esamoje padėtyje neišskirti.

2.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis *Vilniaus m. bendrojo plano keitimo sprendiniais* planuojama teritorija (sklypas Smalinės k. (kadastro Nr.0101/0167:1265)) skirta komercinių, daugiaaukščio gyvenamojo užstatymo ir susisiekimo objektų teritorijai.

Vadovaujantis Vilniaus miesto švietimo objektų išdėstymo schemoje, kuri 2005-06-23 patvirtinta Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr.1-443, planuojamoje teritorijoje švietimo objektų statyba nenumatoma.

Vadovaujantis Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniais planuojamas sklypas suskaidytas į 4 kvartalus (D26, D27, D11 ir D10), atribotus gatvėmis. Visuose kvartaluose galima daugiaaukštė gyvenamoji statyba su komerciniais ir visuomeniniais objektais. Kvartalų rodikliai:

- Kvartalų dalies tarp Pilaitės prospekto ir pėsčiųjų tako užstatymo tankis – 80 proc., intensyvumas – 2,4, aukštingumas – 10 aukštų;
- Kvartalų dalies tarp pėsčiųjų tako ir M.Mažvydo gatvės užstatymo tankis – 60 proc., intensyvumas – 2,4, aukštingumas – 10 aukštų;
- Kvartalų tarp M.Mažvydo ir L.Rėzos alėjos užstatymo tankis – 60 proc., intensyvumas – 1,6, aukštingumas – 6 aukštai.

3. Perspektyviniai sprendiniai

3.1. Architektūrinis - planinis sprendimas

Pagrindinis darbo tikslas – integruoti numatomą sklypo užstatymą į planuojamą formuojamo gyvenamojo kvartalo planinę erdvinę struktūrą, tuo tikslu apibrėžti projektuojamo komercinio ir daugiaaukščio gyvenamojo užstatymo statybos galimybes bei mastus perspektyvinės padėties kontekste.

Projekte nagrinėjama apie 4 ha teritorija šalia Karaliaučiaus gatvės, L.Rėzos alėjos, Juodkrantės gatvės ir Pilaitės prospekto.

Vilniaus miesto bendrojo plano galiojimas. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais planuojamame sklype numatomos komercinės ir daugiaaukščio gyvenamojo užstatymo teritorijos. Išskiriama teritorija gatvių tinklui. Tokie sprendiniai yra numatyti ir Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniuose. Komercinės teritorijos plotas pagal BP – 30540 kv.m., iš jo 20 proc. sudaro 6218 kv.m. teritorija. Sklype Nr.3 keičiamas 2711 kv.m. komercinių teritorijų plotas, o sklype Nr.4 – 3501 kv.m. Suminis plotas 2684+3501 = 6185 kv.m. neviršija 20 proc. komercinės teritorijos.

Pagrindiniai sprendiniai.

- Esamo sklypo žemės ūkio tikslinė žemės paskirtis keičiama į kitą paskirtį komercinių objektų, daugiaaukščių gyvenamųjų namų ir infrastruktūros objektų statybai;
- Esamo sklypo išorinės kadastrinės ribos nekeičiamos;
- Esamas sklypas skaidomas į 7 sklypus.

Sklypas Nr.1.

Naudojimo būdas. Detaliojo planu nustatomas gyvenamųjų teritorijų būdas daugiaaukščio gyvenamojo užstatymo naudojimo pobūdis.

Sklypas Nr.1. Nuo esamo sklypo, kurio plotas esamoje padėtyje 34500 kv.m., atskiriamas sklypas Nr.1. Sklypo Nr.1 plotas 5489 kv.m., kuris pažymėtas skaičiais 1-2-10-11 ir raidiniu indeksu G/G2. Sklypo koordinatės pateikiamos pagrindiniame brėžinyje. Sklype išskiriama urbanizuojama teritorija nuo kurios iki pietinės ir šiaurinės ribos paliekamas 8m atstumas, iki rytinės ir vakarinės ribos – 3m atstumas.

Servitutai. Sklype Nr.1 išskiriamas servitutas S1, kuris skirtas inžinerinių tinklų ir statinių statybai ir eksploatacijai. Servituto plotas 218 kv.m., kuris pagrindiniame brėžinyje pažymėtas skaičiais 33-34-35-36.

Užstatymas. Sklype Nr.1 numatomas 6 aukštų gyvenamasis užstatymas su požemine automobilių saugykla. Statybos zonoje formuojamas daugiaaukštis gyvenamasis užstatymas iki 22 m aukščio. Sklypas pagrindiniame brėžinyje pažymėtas raidiniu indeksu G/G2.

Planuojamo sklypo užstatymo charakteris artimas numatyto gretimo daugiaaukščio užstatymo charakteriui ir atitinka Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano planavimo sprendinius bei besiklostančios erdvinės kompozicijos principus.

Planuojami korpusai iki 6 aukštų. Formuojamas vidinis kiemas, kuris gali būti atviras šiaurės kryptimi, ir kuriame numatoma vaikų žaidimo aikštelė ir poilsio aikštelė (žiūr. Projektinius siūlymus su statinių išdėstymu).

Siūlomas sekantis užstatymas:

- Numatomas perimetris korpusinis iki 6 aukštų gyvenamasis užstatymas. Šis užstatymas užstatymo zonoje pagrindiniame brėžinyje pažymėtos raidiniu indeksu 6a/22m.
- Po visa užstatymo zona ir likusioje sklypo dalyje numatyta 2 lygių požeminė automobilių saugykla.
- Projektuojamas daugiaaukštis gyvenamas užstatymas integruojamas į reljefą, kas leidžia sklypo pietinėje dalyje numatyti cokolinį aukštą.

Užstatymas. Planuojamo sklypo užstatymo charakteris artimas numatyto gretimo daugiaaukščio užstatymo charakteriui ir atitinka Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano planavimo sprendinius bei besiklostančios erdvinės kompozicijos principus.

Teritorijoje tarp pėsčiųjų alėjos ir M.Mažvydo gatvės numatomas užstatymas iki 34 m aukščio. Šioje sklypo dalyje numatomas 6 ir 10 aukštų perimetris gyvenamasis užstatymas su požemine automobilių saugykla ir komerciniais objektais pirmuose aukštuose. Sklype galima transformatorinės pastotės statyba. Šis užstatymas užstatymo zonoje pagrindiniame brėžinyje pažymėtos raidiniais indeksais G/G2(K1) ir 6a/22m ir 10a/34m. Formuojamas vidinis kiemas, kuris bus atviras pietų kryptimi link pėsčiųjų tako. Vidiniame kieme numatoma vaikų žaidimo aikštelė ir poilsio aikštelė (žiūr. Projektinius siūlymus su statinių išdėstymu).

Sklypo Nr.3 užstatymo intensyvumo rodiklis –1,8, tankio rodiklis – 45 proc.

Sklypas Nr.4.

Naudojimo būdas. Detaliuoju planu nustatomas gyvenamojo užstatymo būdas daugiaaukščio gyvenamojo užstatymo vyraujantis užstatymo pobūdis. Nepagrindinis naudojimo pobūdis - komercinių objektų, infrastruktūros objektų teritorijų.

Sklypas Nr.4. Nuo esamo sklypo, kurio plotas esamoje padėtyje 34500 kv.m., atskiriamas sklypas Nr.4. Sklypo Nr.4 plotas 3501 kv.m., kuris pažymėtas skaičiais 12-15-44-43 ir raidiniu indeksu G/G2 (K1). Sklypo koordinatės pateikiamos pagrindiniame brėžinyje.

Servitutai. Sklype Nr.4 servitutai neišskiriami.

Užstatymas. Planuojamo sklypo užstatymo charakteris artimas numatyto gretimo daugiaaukščio užstatymo charakteriui ir atitinka Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano planavimo sprendinius bei besiklostančios erdvinės kompozicijos principus.

Teritorijoje tarp pėsčiųjų alėjos ir M.Mažvydo gatvės numatomas užstatymas iki 34 m aukščio. Šioje sklypo dalyje numatomas 6 ir 10 aukštų perimetris gyvenamasis užstatymas su požemine automobilių saugykla ir komerciniais objektais pirmuose aukštuose. Šis užstatymas užstatymo zonoje pagrindiniame brėžinyje pažymėtos raidiniais indeksais G/G2(K1) ir 6a/22m ir 10a/34m. Formuojamas vidinis kiemas, kuris bus atviras pietų kryptimi link pėsčiųjų tako. Vidiniame kieme numatoma vaikų žaidimo aikštelė ir poilsio aikštelė (žiūr. Projektinius siūlymus su statinių išdėstymu).

Sklypo Nr.4 užstatymo intensyvumo rodiklis –1,8, tankio rodiklis – 45 proc.

Sklypas Nr.5.

Naudojimo būdas. Detaliuoju planu nustatomas komercinių statinių teritorijų vyraujantis užstatymo pobūdis. Nepagrindinis naudojimo pobūdis - infrastruktūros objektų ir bendro naudojimo teritorijų naudojimo.

Sklypas Nr.5. Nuo esamo sklypo, kurio plotas esamoje padėtyje 34500 kv.m., atskiriamas sklypas Nr.5. Sklypo Nr.5 plotas 1939 kv.m., kuris pažymėtas skaičiais 42-41-21-22 ir raidiniu indeksu K/K1. Sklypo koordinatės pateikiamos pagrindiniame brėžinyje.

Servitutai. Sklype Nr.5 išskiriamas servitutas S2, kuris skirtas pėsčiųjų praėjimui. Servituto plotas 207 kv.m., kuris pagrindiniame brėžinyje pažymėtas skaičiais 27-29-30-28.

Užstatymas. Formuojama Pilaitės prospekto išsklotinė. Tuo tikslu parengti Pilaitės teritorijos šalia Pilaitės prospekto projektiniai siūlymai kaip pagrindas kompleksiniam šios teritorijos užstatymui.

Teritorijoje tarp pėsčiųjų tako ir Pilaitės prospekto numatomas komercinių objektų užstatymas iki 34 m aukščio. Šioje sklypo dalyje numatomas 10 aukštų taškinis užstatymas su požemine automobilių saugykla, kuris pagrindiniame brėžinyje pažymėtas raidiniu indeksu K/K1 ir 10a/34m.

Sklypo Nr.5 užstatymo intensyvumo rodiklis –2,4, tankio rodiklis – 80 proc.

Sklypas Nr.6.

Naudojimo būdas. Detaliuoju planu nustatomas komercinių statinių teritorijų vyraujantis užstatymo pobūdis. Nepagrindinis naudojimo pobūdis - infrastruktūros objektų ir bendro naudojimo teritorijų naudojimo.

Sklypas Nr.6. Nuo esamo sklypo, kurio plotas esamoje padėtyje 34500 kv.m., atskiriamas sklypas Nr.6. Sklypo Nr.6 plotas 4864 kv.m., kuris pažymėtas skaičiais 44-43-14-13 ir raidiniu indeksu K/K1. Sklypo koordinatės pateikiamos pagrindiniame brėžinyje.

Servitutai. Sklype Nr.6 išskiriamas servitutas S4, kuris skirtas pėsčiųjų praėjimui. Servituto plotas 391 kv.m., kuris pagrindiniame brėžinyje pažymėtas skaičiais 23-26-25-24. Sklype Nr.6 išskiriamas servitutas S5, kuris skirtas inžinerinių tinklų ir statinių statybai ir eksploatacijai. Servituto plotas 96 kv.m., kuris pagrindiniame brėžinyje pažymėtas skaičiais 37-38-39-40.

Užstatymas. Formuojama Pilaitės prospekto išsklotinė. Tuo tikslu parengti Pilaitės teritorijos šalia Pilaitės prospekto projektiniai siūlymai kaip pagrindas kompleksiniam šios teritorijos užstatymui.

Teritorijoje tarp pėsčiųjų tako ir Pilaitės prospekto numatomas komercinių objektų užstatymas iki 34 m aukščio. Šioje sklypo dalyje numatomas 10 aukštų taškinis užstatymas su požemine automobilių saugykla, kuris pagrindiniame brėžinyje pažymėtas raidiniu indeksu K/K1 ir 10a/34m.

Sklypo Nr.6 užstatymo intensyvumo rodiklis –2,4, tankio rodiklis – 80 proc.

Sklypas Nr.7.

Naudojimo būdas. Detaliuoju planu nustatomas susisiekimo objektų ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų naudojimo būdas.

Sklypas Nr.7. Nuo esamo sklypo, kurio plotas esamoje padėtyje 34500 kv.m., atskiriamas sklypas Nr.5. Sklypo Nr.7 plotas 9544 kv.m., kuris pažymėtas skaičiais 2-3-4-9-8-6-7-18-19-17-16-42-22-14-15-43-12-11-10 ir raidiniu indeksu I1 I2. Sklypo koordinatės pateikiamos pagrindiniame brėžinyje. Sklypas skirtas gatvių, privažiavimų, automobilių stovėjimo aikštelių statybai ir inžinerinių komunikacijų paklojimui.

Sklypu intensyvumo skaičiavimas

Sklypo statinių bendro ploto ir intensyvumo skaičiavimas atliekamas vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „GYVENAMIEJI PASTATAI“ pakeitimu. Daugiabučio gyvenamojo pastato sklypo privalomas minimalus plotas F_{skl} nustatomas pagal formulę:

$$F_{skl} = 3F_n / 2\sqrt{n} + F_a(m^2), \text{ kur}$$

F_{skl} – sklypo plotas, kv.m

$3F_n$ – gyvenamojo pastato naudingas plotas, kv.m.

n – pastato aukštų skaičius (be rūšio ir cokolinio aukšto)

F_a – automobilių saugykiai reikalingas sklypo plotas, kv.m.

Sklypas Nr.1

$$F_{skl} = 3F_n / 2\sqrt{n} + F_a(m^2), \text{ kur}$$

$$5489m^2 = 3F / 2\sqrt{6} + 12aut \times 20m^2, \text{ kur}$$

$$F_n = (5489m^2 - 240m^2) \times 4,89 : 3 = 8556m^2$$

$$F_{bendras plotas} = 8556m^2 + 25\% = 8556m^2 + 2139m^2 = 10695m^2$$

$$\text{Intensyvumo rodiklis} = 10695m^2 : 5489m^2 = 1,95$$

Detaliajame plane numatomas intensyvumo rodiklis – 1,6

Sklypas Nr.2

$$F_{skl} = 3F_n / 2\sqrt{n} + F_a(m^2), \text{ kur}$$

$$6465m^2 = 3F / 2\sqrt{6} + 16aut \times 20m^2, \text{ kur}$$

$$F_n = (6465m^2 - 320m^2) \times 4,89 : 3 = 10021m^2$$

$$F_{bendras plotas} = 10021m^2 + 25\% = 10021m^2 + 2503m^2 = 12515m^2$$

$$\text{Intensyvumo rodiklis} = 12515m^2 : 6468m^2 = 1,93$$

Detaliajame plane numatomas intensyvumo rodiklis – 1,6

Sklypas Nr.3

$$F_{skl} = 3F_n / 2\sqrt{n} + F_a(m^2), \text{ kur}$$

$$2684m^2 = 3F / 2\sqrt{(6+10):2} + 23aut \times 20m^2, \text{ kur}$$

$$F_n = (2684m^2 - 460m^2) \times 5,66 : 3 = 4196m^2$$

$$F_{bendras plotas su komercija} = 4196m^2 + 25\% + 700m^2 = 4246m^2 + 1049m^2 + 700m^2 = 5995m^2$$

$$\text{Intensyvumo rodiklis} = 5995m^2 : 2684m^2 = 2,23$$

Detaliajame plane numatomas intensyvumo rodiklis – 1,8 (kartu su komercinėmis teritorijomis)

Sklypas Nr.4

$$F_{skl} = 3F_n / 2\sqrt{n} + F_a(m^2), \text{ kur}$$

$$3501m^2 = 3F / 2\sqrt{(6+10):2} + 32aut \times 20m^2, \text{ kur}$$

$$F_n = (3501m^2 - 640m^2) \times 5,66 : 3 = 5398m^2$$

$$F_{bendras plotas su komercija} = 5398m^2 + 25\% + 1280m^2 = 5398m^2 + 1349m^2 + 1280m^2 = 8027m^2$$

$$\text{Intensyvumo rodiklis} = 8027m^2 : 3501m^2 = 2,29$$

Detaliajame plane numatomas intensyvumo rodiklis – 1,8 (kartu su komercinėmis teritorijomis).

TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS

ALONIEJI REIKALAVIMAI			PAPILDOMI REIKALAVIMAI							
Sklypo Nr.	Sklypo kampų koordinatės	Sklypo plotas, kv.m.	Sklypo žymėjimo įrašas	Sklypo užstatymo tankis, %	Sklypo užstatymo intensyvumas	Aukštų skaičius	Statinio aukščio apibrėžimas	Statinio aukštis nuo žemės	Servitutas ir žemės naudojimo apribojimai	
1	1	25374.57	22080.08	G/G2	40	1,6	6a	183.40	22m	a - reikalavimai sklypo tvarkymui Tikslinė žemės paskirtis - kita tikslinė žemės paskirtis. Sklype galima daugiametis gyvenamųjų namų kvartalo statyti. Galimas oro oro šilumos, anksčiau ir kurojų įrengimas. Privatus automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Užtikrinama privačios rekreacinės infrastruktūros sklype: vaikų žaidimų aikštelė ir senyvo amžiaus žmonių poilsio aikštelė. b - reikalavimai inžinerijai Esantys namų, senyvių šaltų planuojamo sklypo, betų nepatvirtintose inžinerijos trūkumai, pastatius projektuojamus gyvenamuosius namus planuojamame sklype, priklauso atitikti normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213p. reikalavimus. Tikslūs pastatų tipai, formos, aukštumoms ir išdėstymams sklype nustatomi techninio projekto etape vadovaujantis galiojančiomis inžinerijos normomis. c - gaisrinės saugos reikalavimai Gaisrinės techninės privydarinėjimo sprendimų techninio projekto etape vadovaujantis STR 2.02.04:2004 „Gyvenamieji pastatai“ prieglaubos saugos reikalavimais. Esant poreikiui techninio projekto etape gali būti nustatomi aukštumoms ir išdėstymams sklype. <i>Servitutas. Numatomas servitutas S1, kuro plotas 210 kv.m. Servitutas skiriamas inžinerinių komunikacijų, įrangos statybai ir eksploatacijai. Servituto laisvė 33-34-35-36.</i> <i>Apribojimai. Sklypo tvarkymas vadovaujantis Specialių žemių ir miško naudojimo sąlygų (Žn., 1992, Nr.22-625, Žn., 1990, Nr.2-43) skyrių reikalavimais:</i> - I - ryšių linijų apsaugos zona - VI - elektros linijų apsaugos zona - XLIX - Vandentvėties, šaltinio kanalizacijos, šilumos kanalizacijos linijų ir įrangos apsaugos zona - XLVII - Šilumos ir karšto vandens šilumos linijų apsaugos zona
	2	25381.85	22167.45							
	10	25307.32	22167.40							
	11	25307.26	22079.88							
	Servitutas S1 laisvė									
	33	25365.41	22139.43							
	34	25365.41	22157.44							
	35	25353.91	22157.43							
	36	25353.91	22139.43							
	Servitutas S1 laisvė									
	37	25365.41	22139.43							
2	4	25383.07	22172.95	G/G2	40	1,6	6a	182.00	22m	a - reikalavimai sklypo tvarkymui Tikslinė žemės paskirtis - kita tikslinė žemės paskirtis. Sklype galima daugiametis gyvenamųjų namų kvartalo statyti. Galimas oro oro šilumos, anksčiau ir kurojų įrengimas. Privatus automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Užtikrinama privačios rekreacinės infrastruktūros sklype: vaikų žaidimų aikštelė ir senyvo amžiaus žmonių poilsio aikštelė. b - reikalavimai inžinerijai Esantys namų, senyvių šaltų planuojamo sklypo, betų nepatvirtintose inžinerijos trūkumai, pastatius projektuojamus gyvenamuosius namus planuojamame sklype, priklauso atitikti normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213p. reikalavimus. Tikslūs pastatų tipai, formos, aukštumoms ir išdėstymams sklype nustatomi techninio projekto etape vadovaujantis galiojančiomis inžinerijos normomis. c - gaisrinės saugos reikalavimai Gaisrinės techninės privydarinėjimo sprendimų techninio projekto etape vadovaujantis STR 2.02.04:2004 „Gyvenamieji pastatai“ prieglaubos saugos reikalavimais. Esant poreikiui techninio projekto etape gali būti nustatomi aukštumoms ir išdėstymams sklype. <i>Servitutas. Numatomas servitutas S1, kuro plotas 210 kv.m. Servitutas skiriamas inžinerinių komunikacijų, įrangos statybai ir eksploatacijai. Servituto laisvė 33-34-35-36.</i> <i>Apribojimai. Sklypo tvarkymas vadovaujantis Specialių žemių ir miško naudojimo sąlygų (Žn., 1992, Nr.22-625, Žn., 1990, Nr.2-43) skyrių reikalavimais:</i> - I - ryšių linijų apsaugos zona - VI - elektros linijų apsaugos zona - XLIX - Vandentvėties, šaltinio kanalizacijos, šilumos kanalizacijos linijų ir įrangos apsaugos zona - XLVII - Šilumos ir karšto vandens šilumos linijų apsaugos zona
	5	25389.12	22239.10							
	6	25389.51	22264.33							
	8	25307.32	22254.29							
	9	25307.32	22172.90							
	Servitutas S1 laisvė									
	16	25279.39	22172.95							
	17	25279.39	22254.31							
	19	25265.83	22254.30							
	20	25265.83	22254.30							
	41	25234.35	22216.30							
3	16	25279.39	22172.95	G/G2 (K1)	45	1,8	6a	178.60	22m	a - reikalavimai sklypo tvarkymui Tikslinė žemės paskirtis - kita tikslinė žemės paskirtis. Sklype galima daugiametis gyvenamųjų namų kvartalo statyti. Galimas oro oro šilumos, anksčiau ir kurojų įrengimas. Privatus automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Užtikrinama privačios rekreacinės infrastruktūros sklype: vaikų žaidimų aikštelė ir senyvo amžiaus žmonių poilsio aikštelė. b - reikalavimai inžinerijai Esantys namų, senyvių šaltų planuojamo sklypo, betų nepatvirtintose inžinerijos trūkumai, pastatius projektuojamus gyvenamuosius namus planuojamame sklype, priklauso atitikti normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213p. reikalavimus. Tikslūs pastatų tipai, formos, aukštumoms ir išdėstymams sklype nustatomi techninio projekto etape vadovaujantis galiojančiomis inžinerijos normomis. c - gaisrinės saugos reikalavimai Gaisrinės techninės privydarinėjimo sprendimų techninio projekto etape vadovaujantis STR 2.02.04:2004 „Gyvenamieji pastatai“ prieglaubos saugos reikalavimais. Esant poreikiui techninio projekto etape gali būti nustatomi aukštumoms ir išdėstymams sklype. <i>Servitutas. Numatomas servitutas S3, kuro plotas 180 kv.m. Servitutas skiriamas inžinerinių komunikacijų, įrangos statybai ir eksploatacijai. Servituto laisvė 31-32-33-34-35-36.</i> <i>Apribojimai. Sklypo tvarkymas vadovaujantis Specialių žemių ir miško naudojimo sąlygų (Žn., 1992, Nr.22-625, Žn., 1990, Nr.2-43) skyrių reikalavimais:</i> - I - ryšių linijų apsaugos zona - VI - elektros linijų apsaugos zona - XLIX - Vandentvėties, šaltinio kanalizacijos, šilumos kanalizacijos linijų ir įrangos apsaugos zona - XLVII - Šilumos ir karšto vandens šilumos linijų apsaugos zona
	17	25279.39	22254.31							
	19	25265.83	22254.30							
	20	25265.83	22254.30							
	41	25234.35	22216.30							
	42	25234.38	22172.92							
	Servitutas S3 laisvė									
	31	25279.39	22242.45							
	17	25279.39	22254.31							
	19	25265.83	22254.30							
	32	25265.83	22242.45							
4	12	25279.32	22079.51	G/G2 (K1)	45	1,8	6a	178.60	22m	a - reikalavimai sklypo tvarkymui Tikslinė žemės paskirtis - kita tikslinė žemės paskirtis. Sklype galima daugiametis gyvenamųjų namų kvartalo statyti. Galimas oro oro šilumos, anksčiau ir kurojų įrengimas. Privatus automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Užtikrinama privačios rekreacinės infrastruktūros sklype: vaikų žaidimų aikštelė ir senyvo amžiaus žmonių poilsio aikštelė. b - reikalavimai inžinerijai Esantys namų, senyvių šaltų planuojamo sklypo, betų nepatvirtintose inžinerijos trūkumai, pastatius projektuojamus gyvenamuosius namus planuojamame sklype, priklauso atitikti normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213p. reikalavimus. Tikslūs pastatų tipai, formos, aukštumoms ir išdėstymams sklype nustatomi techninio projekto etape vadovaujantis galiojančiomis inžinerijos normomis. c - gaisrinės saugos reikalavimai Gaisrinės techninės privydarinėjimo sprendimų techninio projekto etape vadovaujantis STR 2.02.04:2004 „Gyvenamieji pastatai“ prieglaubos saugos reikalavimais. Esant poreikiui techninio projekto etape gali būti nustatomi aukštumoms ir išdėstymams sklype. <i>Servitutas. Numatomas servitutas S3, kuro plotas 180 kv.m. Servitutas skiriamas inžinerinių komunikacijų, įrangos statybai ir eksploatacijai. Servituto laisvė 31-32-33-34-35-36.</i> <i>Apribojimai. Sklypo tvarkymas vadovaujantis Specialių žemių ir miško naudojimo sąlygų (Žn., 1992, Nr.22-625, Žn., 1990, Nr.2-43) skyrių reikalavimais:</i> - I - ryšių linijų apsaugos zona - VI - elektros linijų apsaugos zona - XLIX - Vandentvėties, šaltinio kanalizacijos, šilumos kanalizacijos linijų ir įrangos apsaugos zona - XLVII - Šilumos ir karšto vandens šilumos linijų apsaugos zona
	16	25279.32	22167.35							
	44	25234.44	22079.25							
	43	25234.39	22167.35							
	Servitutas S3 laisvė									
	42	25234.38	22172.92							
	41	25234.35	22216.30							
	21	25172.17	22181.37							
	22	25172.19	22172.88							
	Servitutas S2 laisvė									
	42	25230.90	22172.91							
5	42	25234.38	22172.92	K/K1	80	2,4	10a	188.60	34m	a - reikalavimai sklypo tvarkymui Tikslinė žemės paskirtis - kita tikslinė žemės paskirtis. Sklype galima komercinių objektų statyti. Galimas oro oro šilumos, anksčiau ir kurojų įrengimas. Privatus automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. b - gaisrinės saugos reikalavimai Gaisrinės techninės privydarinėjimo sprendimų techninio projekto etape vadovaujantis STR 2.02.04:2004 „Gyvenamieji pastatai“ prieglaubos saugos reikalavimais. <i>Servitutas. Numatomas S2, kuro plotas 207 kv.m. Servitutas skiriamas inžinerinių komunikacijų, įrangos statybai ir eksploatacijai. Servituto laisvė 37-38-39-40.</i> <i>Apribojimai. Sklypo tvarkymas vadovaujantis Specialių žemių ir miško naudojimo sąlygų (Žn., 1992, Nr.22-625, Žn., 1990, Nr.2-43) skyrių reikalavimais:</i> - I - ryšių linijų apsaugos zona - VI - elektros linijų apsaugos zona - XLIX - Vandentvėties, šaltinio kanalizacijos, šilumos kanalizacijos linijų ir įrangos apsaugos zona - XLVII - Šilumos ir karšto vandens šilumos linijų apsaugos zona
	41	25234.35	22216.30							
	21	25172.17	22181.37							
	22	25172.19	22172.88							
	Servitutas S2 laisvė									
	42	25230.90	22172.91							
	41	25230.88	22215.38							
	30	25225.88	22213.33							
	28	25225.90	22172.91							
	Servitutas S2 laisvė									
	44	25234.44	22079.25							
6	43	25234.39	22167.35	K/K1	80	2,4	10a	188.60	34m	a - reikalavimai sklypo tvarkymui Tikslinė žemės paskirtis - kita tikslinė žemės paskirtis. Sklype galima komercinių objektų statyti. Galimas oro oro šilumos, anksčiau ir kurojų įrengimas. Privatus automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. b - gaisrinės saugos reikalavimai Gaisrinės techninės privydarinėjimo sprendimų techninio projekto etape vadovaujantis STR 2.02.04:2004 „Gyvenamieji pastatai“ prieglaubos saugos reikalavimais. <i>Servitutas. Numatomas S4, kuro plotas 390 kv.m. Servitutas skiriamas inžinerinių komunikacijų, įrangos statybai ir eksploatacijai. Servituto laisvė 37-38-39-40.</i> <i>Apribojimai. Sklypo tvarkymas vadovaujantis Specialių žemių ir miško naudojimo sąlygų (Žn., 1992, Nr.22-625, Žn., 1990, Nr.2-43) skyrių reikalavimais:</i> - I - ryšių linijų apsaugos zona - VI - elektros linijų apsaugos zona - XLIX - Vandentvėties, šaltinio kanalizacijos, šilumos kanalizacijos linijų ir įrangos apsaugos zona - XLVII - Šilumos ir karšto vandens šilumos linijų apsaugos zona
	14	25172.20	22167.31							
	13	25172.28	22079.88							
	Servitutas S4 laisvė									
	24	25225.84	22079.20							
	26	25230.90	22167.35							
	25	25225.90	22157.35							
	23	25230.94	22079.23							
	Servitutas S4 laisvė									
	37	25212.21	22079.12							
	7	38	25212.21							
39		25201.49	22088.08							
40		25201.49	22079.05							
Servitutas S5 laisvė										
2		25381.85	22167.45							
3		25381.86	22169.74							
4		25383.07	22172.95							
9		25307.32	22172.90							
8		25307.32	22264.25							
6		25389.51	22264.33							
7		25391.90	22269.54							
18	25266.00	22288.37								
19	25266.53	22284.30								
17	25279.39	22284.31								
16	25279.39	22172.96								
42	25234.38	22172.92								
22	25172.19	22172.88								
14	25172.20	22167.31								
15	25279.38	22167.38								
43	25234.39	22167.35								
12	25279.32	22079.61								
11	25307.25	22079.68								
10	25307.32	22167.40								

Buitinis nuotakynas.

Buitinių nuotekų kiekis yra:

$$Q_b = 552,0 \text{ m}^3/\text{d.}$$

Proj. buitinio nuotakyno tinklai DN200mm savitaka bus jungiami jungiami į anksčiau suproj. Mažvydo g. kolektorių DN200mm, iš kurio buitinės nuotekos patenka į Tolminkiemio g. esantį kolektorių DN400mm. Kiti buitinio nuotakyno tinklai DN100-300mm savitaka jungiama į Pajautos g. esančią nuotekynę DN400mm.

Projektuojamų savitakinių tinklų ilgis apie 940m.

Lietaus nuotakynas.

Vidutinis metinis paviršinių nuotekų kiekis paskaičiuojamas:

$$W_s = 10 \times H \times y \times F \times K, \text{ m}^3/\text{metus},$$

$H = 664 \text{ mm}$, -vidutinis daugiametis kritulių skaičius,

$y = 0,4$, -paviršinio nuotekio koef.,

$F = 3,45 \text{ ha}$,

$K = 1,0$ paviršinio nuotekio pataisa (kai sniegas paliekamas).

$$W_s = 10 \times 664 \times 0,4 \times 3,45 \times 1,0 = 9,2 \text{ tūkst. m}^3/\text{metus}.$$

Sekundinis paviršinių nuotekų kiekis:

$$Q_s = 3,45 \times 90,0 = 310,5 \text{ l/s}.$$

Projektuojami lietaus nuotakyno tinklai DN630mm jungiami į anksčiau suproj. lietaus kolektorių Pilaitės pr. DN800mm. Iš Juodkrantės g. DN400mm ir dalies Mažvydo g. paviršiniai vandenys nuvedami į anksč. suproj. kolektorių DN500mm. Visi kiti paviršiniai vandenys iš proj. kvartalo nuvedami į anksč. suproj. lietaus nuotekynę Pilaitės pr. DN500mm.

Visi lietaus vandenys nuvedami į savitakinius miesto tinklus.

Projektuojamų tinklų ilgis apie 880m.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
PDV	D.Šakarnytė	796		2006-03

Vandentiekia.

3,45 ha sklypo Smalinės k., vandentiekio, buitinio nuotakyno ir lietaus nuotakyno tinklų detalusis planas parengtas pagal:

1. UAB "VILNIAUS VANDENYS" technines sąlygas detaliam planui Nr.05/1067,2005-10-25;
2. UAB "GRINDA" technines sąlygas detaliam planui Nr.05/130,2005-10-26;
3. "Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalų planą", UAB "Urbanistika", U-0316;
4. "Sklypų Smalinės k. Kad. Nr.0101/0167:1246-1,98ha ploto ir Nr.0101/0167:1248-5.82ha ploto detalų planą". UAB "Urbanistika", U-0700;
5. "Pilaitės pr. tęsinys nuo Papilėnų g. iki Karaliaučiaus g." S.I. „Vilniaus planas“ VP-05-95.

Reikalingas vandens kiekis skaičiuojamas pagal RSN 26-90:

$$Q_d = \frac{Q_{dvid} \times K_{dmax} \times N}{1000} \text{ m}^3/\text{d};$$

Q_{dvid} – sąlyginė geriamojo vandens vartojimo norma 1 gyv.,
 K_{dmax} – paros vartojimo netolygumo koef.,
 N – gyventojų skaičius.

$$Q_d = \frac{200 \times 1.20 \times 2300}{1000} = 552,0 \text{ m}^3/\text{d}.$$

Komercinės paskirties pastatams aprūpinimui geriamuoju vandeniu skaičiuojama 10% nuo bendro (gyventojų) sunaudojamo vandens kiekio.

Visas geriamojo vandens poreikis nagrinėjamai teritorijai:

$$Q_b = 552,0 + 55,2 = 607,2 \text{ m}^3/\text{d}.$$

Statinių ir gyventojų aprūpinimui geriamuoju vandeniu projektuojamas žiedinis vandentiekio tinklas. Proj. vandentiekio tinklai DN160+300mm žiedinami su anksčiau suproj. vandentiekio tinklais Mažvydo g. DN300mm, L.Rėzos g. DN225mm ir esamu vandentiekio DN300mm Karaliaučiaus g. Projektuojamų tinklų ilgis apie 1,0 km.

Priešgaisrinė sauga.

Projektuojamoje teritorijoje vienu metu gali kilti 1 gaisras. Pagal RSN 136-92, jo gesinimui reikės 10 l/s vandens. Reikalingas vandens kiekis gaisro gesinimui, kai gaisro trukmė 3 val., yra:

$$Q_g = 3 \times 3,6 \times 10 = 108 \text{ m}^3/3\text{val.}$$

Valandinis vandens kiekis gaisro gesinimui yra 36 m³/val. Šis vandens kiekis į bendrą vandens paros reikmę netraukiamas.

Vandentiekio tinklas projektuojamas žiedinis.

Gaisrų gesinimui vanduo bus imamas per "T" tipo projektuojamus požeminius hidrantus, išdėstytus kas 150+200m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ŠILUMOS TIEKIMAS

Žemės sklypo Smalinės k. (kad. Nr.0101/0167:1265) 3,4500ha Vilniuje, detalusis planas atliktas pagal UAB "Vilniaus energija" išduotos 2005.10-24 Techninės sąlygos Nr. 05071D

Šilumos tinklų pajungimas projektuojamas nuo anksčiau suprojektuotos trastos M.Mažvydo gatvėje ir nuo perspektyvinės trastos Karalaičiaus gatvėje. Projektuojamo sklypo šilumos poreikis 7,8MW.

Projektuojama bekanalinė šilumos trasa su iš anksto izoliuotais vamzdžiais ir praeinamas kolektorius.

Vamzdinių temperatūrinis pailgėjimas kompensuojasi trastos posūkiais ir vienkartinio kompensatoriaus "E" mova. Šilumos trasa projektuojama pagal UAB "Terma" iš anksto izoliuotų vamzdžių technologiją. Keičiant vamzdžius, projektą derinti su UAB "Vilniaus energija"

Trastos techniniai rodikliai:

Eilės Nr.	Rodiklio pavadinimas	Vamzdžio skersmuo, mm	Kiekis, m	Pastabos
1	Trastos ilgis skl. 3,4500ha	2 x Ø355,6/500	250,0	
		2 x Ø88,9/160	45,0	
		2 x Ø76,3/140	30,0	

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
PV	R.Beliauskas	794		2006-03
PDV	G. Michailova	B2400		2006-03

Susisiekimas

1. Transporto ir pėsčiųjų eismo organizacija

Projektas apima teritoriją tarp Pilaitės prospektu, Karaliaučiaus, Rėzos alėjos ir Juodkrantės gatvių. Projektuojant vadovautasi SI „Vilniaus planas“ paruoštu Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuoju planu.

Projekto tikslas – nagrinėjamoje teritorijoje, kuri sudaro tik nedidelę dalį Pilaitės šiaurinės dalies, sukurti susisiekimo infrastruktūrą t. y. užtikrinti teritorijos tinkamus ryšius su magistralinėm miesto gatvėm, numatyti pėsčiųjų ir dviračių trasas, išnagrinėti automobilių parkavimo vietų poreikį.

Pagrindinis planuojamos teritorijos ryšys su kitais miesto rajonais numatomas Pilaitės prospektu (C₁ kategorijos aptarnaujanti gatvė), kuri praeina pietiniu teritorijos pakraščiu. Su Pilaitės pr. planuojamą teritoriją jungia Karaliaučiaus gatvė, ribojanti planuojamą teritoriją iš vakarinės pusės. Karaliaučiaus g. ir Pilaitės pr. sankryžoje ateityje numatomas šviesoforinis reguliavimas. Teritorijos vidaus ryšiams tarnaus M. Mažvydo, Rėzos al., Juodkrantės gatvių atkarpos, o taip pat Valtarkiemio gatvė. Kvartalo viduriu praeinanti Mažvydo gatvė jungiasi su rytinėje gatvės pusėje toliau už planuojamo kvartalo ribų esančiomis Tolminkiemio ir Įsruties gatvėmis, per kurias taip pat užtikrinama jungtis su Pilaitės prospektu.

Visuomeninio transporto maršrutai numatyti Pilaitės pr. ir Karaliaučiaus gatvėje. Maksimalūs atstumai iki visuomeninio transporto stotelių projektuojamoje teritorijoje yra 200-300m t. y. pėsčiųjų pasiekiamumo ribose (norminis reikalavimas ne daugiau 500m).

Projektuojamuose pietiniuose kvartaluose, prisilaikant anksčiau paruošto Pilaitės šiaurinės dalies detalaus plano sprendinių, numatyta pėsčiųjų alėja, kuri praeis kvartalo viduriu, lygiagrečiai Pilaitės pr. ir Mažvydo gatvei. Pėsčiųjų alėja yra svarbi organizuojanti ašis sklypuose Nr.3 ir Nr.4. Ji privaloma kaip bendro naudojimo teritorija sklypuose numatytų gyvenamųjų namų gyventojams ir komercinių objektų lankytojams. Pėsčiųjų alėja yra sudėtinis sklypų vidinės poilsio erdvės elementas, todėl teritorija neišskiriama kaip atskiras sklypas, nes jos pagrindinis išskiriama tikslas – sklypo vidaus poreikių tenkinimas, o antraeilis – pėsčiųjų susisiekimo užtikrinimas tarp atskirų sklypų, todėl pėsčiųjų alėjai numatytas servitutas pėsčiųjų praėjimui, kuris atžymėtas pagrindiniame brėžinyje.

Karaliaučiaus gatvė

Tai viena iš pagrindinių Pilaitės šiaurinės dalies mikrorajono gatvių, kurioje numatomas visuomeninis transportas. Ties planuojama teritorija gatvėje abipus sankryžos su Pilaitės pr. numatytos visuomeninio transporto stotelės.

Detaliame plane Karaliaučiaus gatvei numatomi tokie reikalavimai:

- kategorija – aptarnaujanti C₂ kategorijos gatvė, skirta tarprajoniniams ir rajono vidaus ryšiams, numatomas visuomeninis transportas;
- važiuojamosios dalies plotis - 14,5m (0,25+3,5x4+0,25);
- raudonos linijos – 33,0m;
- šaligatviai iš abiejų gatvės pusių - 2,25m;
- techniniai šaligatviai – 0,75m ;
- dviračių takai iš abiejų gatvės pusių šalia šaligatvių – 1,25m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS ELEKTROTECHNINEI DALIAI

Projektas atliktas remiantis AB Rytų skirstomųjų tinklų Vilniaus regiono techninėmis sąlygomis Nr. 20 / 5 / 0509, išduotomis 2005-10-25, ir architektūrinės – statybinės dalies brėžiniais.

Nuo anksčiau suprojektuoto skirstymo punkto SP, kuris numatytas M. Mažvydo ir Nidos gatvių sankryžoje, numatoma pakloti dvi 240mm² skerspjūvio 10kV kabelines linijas, užvedant jas iki projektuojamų modulinių transformatorių. Šias 10kV kabelines linijas numatoma kloti M. Mažvydo gatve iki Tolminkiemio gatvės šalia anksčiau suprojektuotų 10kV kabelinių linijų, o toliau M. Mažvydo ir Valtarkiemio gatvių raudonose linijose ir numatomoose servitutuose iki projektuojamų modulinių transformatorių. Projektuojamo sklypo ribose numatoma pastatyti tris modulines transformatorines, kuriose numatoma sumontuoti po du 1000kVA galios transformatorius. Iš projektuojamų transformatorių bus prijungiami 0,4kV kabeliniai tinklai ir išorės apšvietimo tinklai. Projektuojamų tranzitinių kabelinių dėžių TKD išdėstymas bus duotas sekančioje projektavimo stadijoje, kai bus žinomas būsimų gyvenamųjų ir komercinių pastatų išdėstymas.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
PDV	R. Svetikienė	795		2006.03.

Mažvydo gatvė

- kategorija – *pagalbinė D₁ kategorijos gatvė*, skirta pasiskirstymui į smulkesnias teritorijas privažiavimui prie atskirų objektų gyvenamojo kvartalo lokaliniais ryšiais;

- važiuojamosios dalies plotis - 9,0m (3,0x3);
- raudonos linijos – 28,0m;
- šaligatviai iš abiejų gatvės pusių - 1,50m;
- techniniai šaligatviai – 0,75m ;
- dviračių takai iš abiejų gatvės pusių šalia šaligatvių – 1,25m.

Detaliame plane gatvėje numatytos automobilių parkavimo juostos, įrengiant parkavimą statmenai gatvių važ. daliai. Tam suprojektuotos 5,0m pločio juostos abipus važ. dalies. Pagal Vilniaus m. automobilių stovėjimo vietų įrengimo gatvėse rekomendacijas (Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2004m), tarp parkavimo vietų siūloma palikti tarpus medžiams .

Valtarkiemo gatvė

- kategorija – *pagalbinė D₂ kategorijos gatvė*, skirta privažiavimui prie atskirų objektų,
- važiuojamosios dalies plotis - 7,0m (3,5x2);
- raudonos linijos – 15,5,0m;
- šaligatviai iš abiejų gatvės pusių - 1,5m;
- techninis šaligatvis – 0,75m ;

Ties Pilaitės prospektu gatvė baigiasi aklagatviu su apsisukimo aikštele gale gatvės. Automobilių parkavimas šioje gatvėje nenumatomas, vietoje parkavimo juostos įrengiama žalia juosta.

Juodkrantės gatvė, L. Rėzos alėja

- kategorija – *pagalbinė D₂₋₄ kategorijos gatvė*, skirta privažiavimui prie atskirų objektų automobilių parkavimui

- važiuojamosios dalies plotis - 7,0m (3,5x2);
- raudonos linijos – 15,5m;
- šaligatviai iš abiejų gatvės pusių - 1,5m;

Projektuojamose gatvėse automobilių parkavimas numatytas vienoje gatvės pusėje statmenai važ. daliai.

Gatvių tinklo vertikalus planavimas atliktas atsižvelgiant į esamą reljefą ir į toliau esančių suprojektuotų Pilaitės šiaurinės dalies magistralinių gatvių aukščius. Projektuojamos teritorijos reljefas sudėtingas, kalvotas, todėl vietomis teritoriją tenka išlyginti, yra numatyti žemės nukasimai ir užpylimai.

2. Automobilių parkavimas

Automobilių parkavimo vietų skaičius atvirose aikštelėse ir garažuose priimamas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ įvertinant šių STR pakeitimus. Visos automobilių parkavimo vietos turi būti numatytos kvartalų viduje iki gatvių raudonųjų linijų.

Mažvydo gatvėje ir Rėzos al. suprojektuotos automobilių parkavimo juostos iš vienos arba iš abiejų gatvės pusių. Mažvydo gatvėje numatyta 60 parkavimo vietų, o Rėzos al. 31 parkavimo vieta. Šios parkavimo vietos yra numatytos miesto reikmėms.

Kvartalų viduje iš viso suprojektuota 1007 parkavimo vietų : gyventojų reikmėms 786 vietos, komercinėms reikmėms ir įstaigoms 221 vietos. Tai viršija privalomą norminį skaičių (980 vietų). Visas parkavimo plotas sudarys 20140m². Butų ir parkavimo vietų skaičius ir požeminės automobilių saugyklos plotas gali būti tikslinamas kitose projektavimo stadijose. Detalesnis parkavimo vietų paskirstymas kvartaluose ir požeminių bei antžeminių parkingų skaičius nurodytas lentelėje.

Sklypo Nr.	Pastato paskirtis	Mato vnt.	Kiekis	Skaičiavimo norma	Parkavimo vietų skaičius ir saugyklos plotas	Skaičiavimo pagrindas
1	Daugiabučių gyvenamųjų namų grupė	Projektuojamų butų skaičius	183	1 butui – 1,2 parkavimo vieta	Privalomos 220 vietų Suprojektuota 232 vietos (4640m ²): saugykloje 220 vietų (4400 m ²)* lauko aukštelėje – 12 vietų (240 m ²)	STR. 2.06.01:1999 STR 2.02.01:2004
2	Daugiabučių gyvenamųjų namų grupė	Projektuojamų butų skaičius	222	1 butui – 1,2 parkavimo vieta	Privalomos 266 vietos Suprojektuota 266 vietos (5320 m ²): saugykloje 250 vietų (5000 m ²)* lauko aukštelėje – 16 vietų (320 m ²)	STR. 2.06.01:1999 STR 2.02.01:2004
3	Daugiabučių gyvenamųjų namų grupė	Projektuojamų butų skaičius	120	1 butui – 1,2 parkavimo vieta	Privalomos 144 vietos Suprojektuota 144 vietos (2880 m ²): saugykloje 133 vietos (2660 m ²)* lauko aukštelėje – 11 vietų (220 m ²)	STR. 2.06.01:1999 STR 2.02.01:2004
	Komercinės patalpos	Prekybos salių plotas	1500	60m ² salės ploto – 1 parkavimo vieta	Privalomos 25 vietos Suprojektuota 25 vietos (500 m ²)	STR. 2.06.01:1999 STR 2.02.01:2004
4	Daugiabučių gyvenamųjų namų grupė	Projektuojamų butų skaičius	120	1 butui – 1,2 parkavimo vieta	Privalomos 144 vietos Suprojektuota 144 vietos (2880 m ²): saugykloje 136 vietos (2720 m ²)* lauko aukštelėje – 8 vietos (160 m ²)	STR. 2.06.01:1999 STR 2.02.01:2004
	Komercinės patalpos	Prekybos salių plotas	4000	60m ² salės ploto – 1 parkavimo vieta	Privalomos 66 vietos Suprojektuota 66 vietos (1320 m ²)	STR. 2.06.01:1999 STR 2.02.01:2004
		Ofisų plotas	2302	20m ² ploto – 1 parkavimo vieta	Privalomos 115 vietos Suprojektuotas 130 vietų (2600m ²)	

*Pastaba: Butų skaičius ir požeminės automobilių saugyklos bendras plotas gali būti tikslinamas techninio projekto stadijoje.

3.5. Detalaus plano sprendinių poveikio vertinimas

3.5.1. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo klausimynas

Detaliojo plano sprendinių pasekmių vertinimas atliekamas vadovaujantis Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu 2004-06-16 LR Vyriausybės nutarimu Nr.920.

I. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai

1. Rezultatai, kurių tikimasi įgyvendinus sprendinius
 - *integruoti numatomą sklypo užstatymą į planuojamą formuojamo gyvenamojo kvartalo planinę erdvinę struktūrą, tuo tikslu apibrėžti projektuojamo komercinio ir daugiaaukščio gyvenamojo užstatymo statybos galimybes bei mastus perspektyvinės padėties kontekste.*
2. Poveikis planuojamos teritorijos plėtrai
 - *teigiamas, nes atitinka gretimo užstatymo charakterį ir pobūdį*
3. Poveikio efekto (teigiamas ar neigiamas, ilgalaikis ar trumpalaikis) prognozė
 - *teigiamas ir ilgalaikis efektas*
4. Tiesioginio ir netiesioginio konkretaus sprendinio poveikis (pasekmės)
 - *teigiamas poveikis, nes numatoma urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyviūs. Planuojamo sklypo užstatymo charakteris artimas numatyto gretimo daugiaaukščio užstatymo charakteriui ir atitinka Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano planavimo sprendinius bei besiklostančios erdvinės kompozicijos principus. Vykdam visi projektą keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo plotui, masteliui, statybos vietai bei pastatų funkcijai, detaliojo plano sprendinių poveikis vystymo darnai teigiamas.*
5. Sritis ar sritys, kurios patirs teigiama konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)
 - *teigiamas poveikis urbanistiniu aspektu.*
6. Sritis ar sritys, kurios patirs neigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)
 - *nėra sričių, kurios gali patirti neigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį.*

II. Poveikis ekonominei aplinkai

- *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra.*

III. Poveikis socialinei aplinkai

7. Sprendinių įgyvendinimo poveikis atskiroms socialinėms grupėms (socialiai pažeidžiamas asmenis, jaunimą, jaunas šeimas, vaikus, pagyvenusius ir kitus asmenis)
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikis teigiamas. Sudaromos galimybės jaunų šeimų aprūpinimui būstu. Užtikrinama privaloma socialinė infrastruktūra.*
8. Sprendinių įgyvendinimo poveikis žmonėms ir jų sveikatai
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra.*

IV. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

9. Sprendinių įgyvendinimo poveikis planuojamos teritorijos oro kokybei
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikis teigiamas. Orą teršiančių objektų statyba nemumatomą.*
10. Sprendinių įgyvendinimo poveikis planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybei
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikis teigiamas. Visi inžineriniai tinklai ir įrenginiai bus statomi ir eksploatuojami kiek galima mažiau pažeidžiant aplinką, paviršinius ir požeminius vandenis. Sklypai aprūpinami centralizuotais inžineriniais tinklais.*
11. Sprendinių įgyvendinimo poveikis dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra.*
12. Sprendinių įgyvendinimo poveikis ekosistemoms ir biologinei įvairovei
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra.*
13. Sprendinių įgyvendinimo poveikis saugomoms gamtos vertybėms
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra, nes planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra.*
14. Sprendinių įgyvendinimo poveikis gamtinei rekreacinei aplinkai
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra.*
15. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio estetinei kokybei
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra. Sklypas vertinamas kaip mažai jautrus antropogeniniam poveikiui ir tinkamas planuojamai ūkinei veiklai, juo labiau, kad vertingų, atraktyvių ir saugotimų, specialių apsaugos priemonių reikalaujančių gamtinio kraštovaizdžio elementų čia nėra;*
16. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kultūros paveldo objektams
 - *sprendinių įgyvendinimo poveikio nėra, nes planuojamoje teritorijoje saugomų kultūros paveldo objektų nėra.*

3.5.2. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1. Detaliojo plano dokumento organizatorius: - <i>Romuald Zinkevič</i>
2. Detaliojo plano rengėjas <i>A.Kažienės architektūros studija, UAB „Urbanistika“</i>
3. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas <i>Sklypo, Smalinės k. (kadastro Nr. 0101/0167:1265), Pilaitės seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas</i>
4. Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais <i>Teritorijoje galioja Vilniaus miesto bendrojo plano (2005m.) ir Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniai. Parengto detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus miesto bendrojo plano ir minėto detaliojo plano sprendiniams.</i>
5. Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais <i>Teritorijoje galioja Vilniaus miesto strateginio plano sprendiniai. Parengto detaliojo</i>

plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto strateginio plano sprendiniams.

6. Status quo situacija

Esamoje padėtyje teritoriją sudaro neurbanizuota teritorija. Jeigu nebūtų įgyvendinami sprendiniai, sklypas būtų apleistas, neformuojama Pilaitės prospekto išklotinė.

7. Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:

- atlikti sklypo Smalinės k. žemės naudojimo ir būklės įvertinimą;
- įvertinti parengtus teritorijų planavimo ir techninius projektus, liečiančius šią teritoriją;
- įvertinti esamą susisiekimo infrastruktūrą ir pateikti pasiūlymus dėl susisiekimo infrastruktūros sutvarkymo bei išplėtimo;
- pakeisti sklypo tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį, suskaidyti sklypą į 5 sklypus, nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą, numatyti daugiabutį gyvenamąjį užstatymą ir komercinius objektus;
- išspręsti inžinerinius tinklus.

8. Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas).

Siūlomas sklypo funkcinis panaudojimas neprieštarauja Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams. Siūlomas užstatymas papildys Pilaitės šiaurinės dalies urbanistinės struktūros formavimą. Bus sutvarkyta ir kokybiškai pagerinta šiuo metu nenaudojama vieta, taupiai naudojamas žemės fondas, suformuota Pilaitės prospekto užstatymo linija. Vykdam visi reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo plotui ir vietai, architektūros kokybei, galima teigti, kad sprendiniai pozityvūs urbanistiniu aspektu:

- Numatomas užstatymas yra už Vilniaus senamiesčio vizualinio dominavimo ribų, tačiau jam netaikomi senamiesčio vizualinės apsaugos zonos ir gamtinių elementų vizualinės apsaugos kriterijai;
- Projektuojamas objektas nepatenka į istoriškai susiklosčiusio ir labai vertingo vizualinio identiteto zoną;
- Šiuo metu besiribojančioje teritorijoje jau pastatyti keli daugiaaukščiai pastatai iki 10 aukštų, tai reiškia, kad iš principo tokio užstatymo formavimas planuojamoje teritorijoje galimas

Gyventojų aprūpinimo infrastruktūra aspektu detaliojo plano sprendiniai pozityvūs, kadangi projektuojamuose ir gretimuose sklypuose perspektyvoje numatyti pakloti miesto centralizuoti inžineriniai tinklai.

Gamtosauginiu aspektu poveikis pozityvus, nes:

- vertingų medžių kirtimas planuojamos teritorijos ribose nenumatomas.
- Visos inžinerinės komunikacijos numatomos prijungti prie miesto centralizuotų tinklų. Požeminio vandens apsaugojimui nuo užteršimo, komunikacijas būtina kloti laikantis normomis nustatytų atstumų tarp geriamojo vandentiekio tinklų ir kitų tinklų.
- Apvalytas iki leistinų normų paviršinis vanduo nuo projektuojamų automobilių parkavimo aikštelių ir projektuojamų privažiavimų surenkamas į lietaus nuotekynės tinklą. Po valymo kenksmingų medžiagų kiekis neviršys leistinų normų. Buitinės nuotekos išleidžiamos į miesto buitinių nuotekų tinklus, todėl gruntai, atviri ir požeminiai

vandenys neteršiami;

- Visos atliekos turi būti tvarkomos įstatymų numatyta tvarka. Prie laikino poilsio vietų, sporto ir vaikų žaidimo aikštelių turi būti pastatyti šiukšlių surinkimo konteineriai;
- Iš projektuojamų gyvenamųjų teritorijų buitinės ir komunalinės atliekos turi būti surenkamos į konteinerius ir išvežamos į miesto sąvartyną.
- Projektuojamas objektas nedarys ekologinės žalos, todėl poveikis gretimoms teritorijoms yra tik vizualinio – estetinio pobūdžio.

Higieniniu aspektu sprendiniai bus pozityvūs, nes:

- nepažeidžiami sanitariniai atstumai tarp esamų ir projektuojamų objektų;
- Numatomo gyvenamojo namo fasadai nebus veikiami triukšmo, didesnio nei leistinas lygis 60DbA;
- Esamų namų, esančių šalia numatomo užstatymo projektuojamame sklype butų nepertraukiamos insoliacijos trukmė, pastačius projektuojamą gyvenamąjį namą nagrinėjamame sklype, privalo atitikti normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213p. reikalavimus;
- Numatomas užstatymas projektuojamame sklype nepatenka į radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas.

Susisiekimo aspektu sprendiniai bus pozityvūs, nes neprieštarauja STR 2.06.01:1999 „Susisiekimo sistemos“ ir jų pakeitimui reikalavimams:

- Užtikrinamos geros susisiekimo sąlygos neatidėliotinų tarnybų darbui (greitajai medicinos pagalbai, policijai, priešgaisrinės saugos tarnyboms);
- Užtikrinamas norminis automobilių parkavimo vietų skaičius nagrinėjamame sklype požeminėje saugykloje ir lauko aikštelėje.

Poveikis urbanistiniu, aplinkosauginiu, higieniniu ir susisiekimo aspektais yra pozityvus

9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) Planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas, ilgalaikis	Neigiamo poveikio nėra
	ekonominė aplinkai	--	--
	socialinei aplinkai	Teigiamas, ilgalaikis	Neigiamo poveikio nėra
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Teigiamas, ilgalaikis	Neigiamo poveikio nėra
10.	Siūlomoms alternatyvoms poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) Planuojamai veiklos sričiai	--	--
	ekonominė aplinkai	--	--
	socialinei aplinkai	--	--
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	--	--

Projekto vadovė Andželika Kažienė.....

AKAŽIENĖS ARCHITEKTŲ STUDIJĄ
Savininkė Andželika Kažienė

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ŠILUMOS TIEKIMAS

Žemės sklypo Smalinės k. (kad. Nr.0101/0167:1265) 3,4500ha Vilniuje, detalusis planas atliktas pagal UAB "Vilniaus energija" išduotos 2005.10-24 Techninės sąlygos Nr. 05071D

Šilumos tinklų pajungimas projektuojamas nuo anksčiau suprojektuotos trastos M.Mažvydo gatvėje ir nuo perspektyvinės trastos Karalaičiaus gatvėje. Projektuojamo sklypo šilumos poreikis 7,8MW.

Projektuojama bekanalinė šilumos trasa su iš anksto izoliuotais vamzdžiais ir praeinamas kolektorius.

Vamzdinių temperatūrinis pailgėjimas kompensuojasi trastos posūkiais ir vienkartinio kompensatoriaus "E" mova. Šilumos trasa projektuojama pagal UAB "Terma" iš anksto izoliuotų vamzdžių technologiją. Keičiant vamzdžius, projektą derinti su UAB "Vilniaus energija"

Trastos techniniai rodikliai:

Eilės Nr.	Rodiklio pavadinimas	Vamzdžio skersmuo, mm	Kiekis, m	Pastabos
1	Trastos ilgis skl. 3,4500ha	2 x Ø355,6/500	250,0	
		2 x Ø88,9/160	45,0	
		2 x Ø76,3/140	30,0	

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
PV	R.Beliauskas	794		2006-03
PDV	G. Michailova	B2400		2006-03



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL SKLYPO SMALINĖS KAIME DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO

2008 m. kovo 19 d. Nr. 1-415
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2004, Nr. 21-617), Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. gruodžio 6 d. sprendimu Nr. 1-1451 „Dėl Tarybos 2006-04-26 sprendimo Nr. 1-1130 „Dėl paramos socialinės infrastruktūros plėtrai dydžių patvirtinimo“ pakeitimo“ ir atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. liepos 13 d. įsakymą Nr. 30-1328 „Dėl Paramos sutarties dėl infrastruktūros teritorijų įrengimo ir perdavimo Savivaldybės nuosavybėn, keičiant žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą, ir Paramos sutarties dėl infrastruktūros teritorijų įrengimo ir perdavimo Savivaldybės nuosavybėn, keičiant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą ir ją dalijant ar planuojant kelis sklypus, formų tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Patvirtinti sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1265) Smalinės kaime, Vilniuje, detalųjį planą ir jo sprendinius (pagal pridedamą brėžinį):

1.1. sklypo Nr. 1:

1.1.1. paskirtį – kitos paskirties;

1.1.2. naudojimo būdą ir pobūdį – gyvenamosios daugiaaukštės statybos (indeksas G2);

1.1.3. ribas ir plotą – apie 5489 (penkių tūkstančių keturių šimtų aštuoniasdešimt devynių)

kv. m;

1.1.4. statinių aukštį – iki 6 aukštų, įskaitant mansardą;

1.1.5. statinių aukštį nuo žemės paviršiaus – iki 22 m;

1.1.6. statinio aukščio absoliutinę altitudę – iki 183,40 m;

1.1.7. užstatymo tankį – iki 40 proc.;

1.1.8. užstatymo intensyvumą – iki 1,6;

1.1.9. dalies S1, pažymėtos skaičiais 33, 34, 35, 36, apie 218 (dviejų šimtų aštuoniolikos)

kv. m servitutą inžinerinėms komunikacijoms, įrenginiams statyti ir eksploatuoti;

1.2. sklypo Nr. 2:

1.2.1. paskirtį – kitos paskirties;

- 1.2.2. naudojimo būdą ir pobūdį – gyvenamosios daugiaaukštės statybos (indeksas G2);
- 1.2.3. ribas ir plotą – apie 6465 (šešių tūkstančių keturių šimtų šešiasdešimt penkių) kv. m;
- 1.2.4. statinių aukštį – iki 6 aukštų, įskaitant mansardą;
- 1.2.5. statinių aukštį nuo žemės paviršiaus – iki 22 m;
- 1.2.6. statinio aukščio absoliutinę altitudę – iki 182 m;
- 1.2.7. užstatymo tankį – iki 40 proc.;
- 1.2.8. užstatymo intensyvumą – iki 1,6;
- 1.3. sklypo Nr. 3:
 - 1.3.1. paskirtį – kitos paskirties;
 - 1.3.2. naudojimo būdą ir pobūdį – gyvenamosios daugiaaukštės ir komercinės statybos (indeksai G2, (K1);
 - 1.3.3. ribas ir plotą – apie 2684 (dviejų tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimt keturių) kv. m;
 - 1.3.4. statinių aukštį – 6–10 aukštų, įskaitant mansardą;
 - 1.3.5. statinių aukštį nuo žemės paviršiaus – 22–34 m;
 - 1.3.6. statinio aukščio absoliutinę altitudę – 176,60–188,60 m;
 - 1.3.7. užstatymo tankį – iki 45 proc.;
 - 1.3.8. užstatymo intensyvumą – iki 1,8;
 - 1.3.9. dalies S3, pažymėtos skaičiais 31, 17, 19, 32, apie 160 (vieno šimto šešiasdešimties) kv. m servitutą inžinerinėms komunikacijoms, įrenginiams statyti ir eksploatuoti;
- 1.4. sklypo Nr. 4:
 - 1.4.1. paskirtį – kitos paskirties;
 - 1.4.2. naudojimo būdą ir pobūdį – gyvenamosios daugiaaukštės ir komercinės statybos (indeksai G2, K1);
 - 1.4.3. ribas ir plotą – apie 3501 (trijų tūkstančių penkių šimtų vieno) kv. m;
 - 1.4.4. statinių aukštį – 6–10 aukštų, įskaitant mansardą;
 - 1.4.5. statinių aukštį nuo žemės paviršiaus – 22–34 m;
 - 1.4.6. statinio aukščio absoliutinę altitudę – 1176,60–188,60 m;
 - 1.4.7. užstatymo tankį – iki 45 proc.;
 - 1.4.8. užstatymo intensyvumą – iki 1,8;
- 1.5. sklypo Nr. 5:
 - 1.5.1. paskirtį – kitos paskirties;
 - 1.5.2. naudojimo būdą ir pobūdį – komercinės statybos (indeksas K1);
 - 1.5.3. ribas ir plotą – apie 1939 (vieno tūkstančio devynių šimtų trisdešimt devynių) kv. m;

1.5.4. statinių aukštį – iki 10 aukštų, įskaitant mansardą;

1.5.5. statinių aukštį nuo žemės paviršiaus – iki 34 m;

1.5.6. statinio aukščio absoliutinę altitudę – iki 188,60 m;

1.5.7. užstatymo tankį – iki 80 proc.;

1.5.8. užstatymo intensyvumą – iki 2,4;

1.5.9. dalies S2, pažymėtos skaičiais 42, 41, 30, 28, apie 207 (dviejų šimtų septynių)

kv. m servitutą pėsčiųjų alėjai;

1.6. sklypo Nr. 6:

1.6.1. paskirtį – kitos paskirties;

1.6.2. naudojimo būdą ir pobūdį – komercinės statybos (indeksas K1);

1.6.3. ribas ir plotą – apie 4864 (keturių tūkstančių aštuonių šimtų šešiasdešimt keturių)

kv. m;

1.6.4. statinių aukštį – iki 10 aukštų, įskaitant mansardą;

1.6.5. statinių aukštį nuo žemės paviršiaus – iki 34 m;

1.6.6. statinio aukščio absoliutinę altitudę – iki 188,60 m;

1.6.7. užstatymo tankį – iki 80 proc.;

1.6.8. užstatymo intensyvumą – iki 2,4;

1.6.9. dalies S4, pažymėtos skaičiais 24, 26, 25, 23, apie 391 (trijų šimtų devyniasdešimt vieno) kv. m servitutą pėsčiųjų alėjai;

1.6.10. dalies S5, pažymėtos skaičiais 37, 38, 39, 40, apie 96 (devyniasdešimt šešių)

kv. m servitutą inžinerinėms komunikacijoms, įrenginiams statyti ir eksploatuoti;

1.7. sklypo Nr. 7:

1.7.1. paskirtį – kitos paskirties;

1.7.2. naudojimo būdą ir pobūdį – susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros (indeksai I1, I2);

1.7.3. ribas ir plotą – apie 9544 (devynių tūkstančių penkių šimtų keturiasdešimt keturių)

kv. m.

2. Įgalinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotoją Joną Urbanavičių pasirašyti Paramos sutartį dėl 1.7 punkte nurodyto sklypo infrastruktūros teritorijų įrengimo ir perdavimo Savivaldybės nuosavybėn (sutarties projektas pridedamas).

3. Įpareigoti Miesto plėtros departamentą:

3.1. įtraukti į statinio projektavimo sąlygų sąvadą reikalavimus, susijusius su detaliojo plano sprendinių įgyvendinimu, ir esamų ar būtinų naujų inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų, reikalingų suplanuotiems statiniams funkcionuoti, išplėtimo ar nutiesimo sutartis tarp tų tinklų, komunikacijų savininko ir statytojo (detaliojo plano įgyvendintojo);

3.2. išduoti statytojui (detaliojo plano įgyvendintojui) statybos leidimą pasirašius paramos socialinės infrastruktūros plėtrai ir paramos dėl infrastruktūros teritorijų įrengimo sutartis bei perdavus Savivaldybės nuosavybėn 1.7 punkte nurodytą sklypą.

4. Nustatyti, kad:

4.1. planavimo organizatorius patvirtintą detalųjį planą nustatyta tvarka turi įregistruoti Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre;

4.2. sklypų ribos ir plotas gali būti tikslinami atlikus tiksliuosius geodezinius matavimus;

4.3. sklypų įsisavinimas galimas tik įrengus inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūrą nurodytą detalajame plane.

Meras



Juozas Imbrasas