

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendrieji duomenys

1.1. Planavimo tikslai ir uždaviniai: koreguoti sklypo V. Mačernio gatvėje detaliojo plano (registro Nr. T00058494), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. rugsėjo 18 d. įsakymu Nr. 30-1744 „Dėl sklypo V. Mačernio gatvėje detaliojo plano tvirtinimo“ (toliau - Detalusis planas), pertvarkyto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 30-3219/19 „Dėl Administracijos direktoriaus 2018-08-03 įsakymo Nr.30-2587/18(2.1.1E-TD2) „Dėl žemės sklypo V. Mačernio g. 3 formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“ pakeitimo ir žemės sklypo V. Mačernio g. 3 formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ (toliau - Formavimo ir pertvarkymo projektas), sprendinius žemės sklype Nr. 1 V. Mačernio g. 7 (kad. Nr. 0101/0008:1452) inicijavimo sutarties pagrindu pakeisti detaliuoju planu nustatytas žemės sklypo ribas, prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą (toliau - Planuojama teritorija) iki gatvės raudonųjų linijų, pakoreguoti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

1.2. Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

1.3. Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiekimo komunikacijų išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų aikštelių išdėstymas, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

210603-TOG-DTP- AR.docx	Lapas 1/11	Laida 0
----------------------------	---------------	------------

II. Esama būklė

2.1. Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijų geografinė padėtis.

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, Visorių rajone, Verkių seniūnijoje. Nagrinėjama teritorija apribota B. Krivicko, V. Mačernio gatvėmis, vidine gatve ir miško sklypu apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemoje). Šiaurės kryptimi Planuojama teritorija ribojasi su laisva valstybine žeme, vakarų ir pietų kryptimis - su privačios nuosavybės žemės sklypu, kurio kadastro Nr.0101/0008:1451 Vilniaus m. k. v., rytų kryptimi - su privačios nuosavybės žemės sklypu, kurio kadastro Nr. 0101/0008:1353.

Planuojamoje teritorijoje esančio žemės sklypo esamos būklės duomenys.

Kadastro Nr.: 0101/0008:1452

Adresas: V. Mačernio g. 7, Vilniaus m., Vilniaus m. sav.

Naudojimo paskirtis: kita

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Žemės sklypo plotas: 0,0207 ha

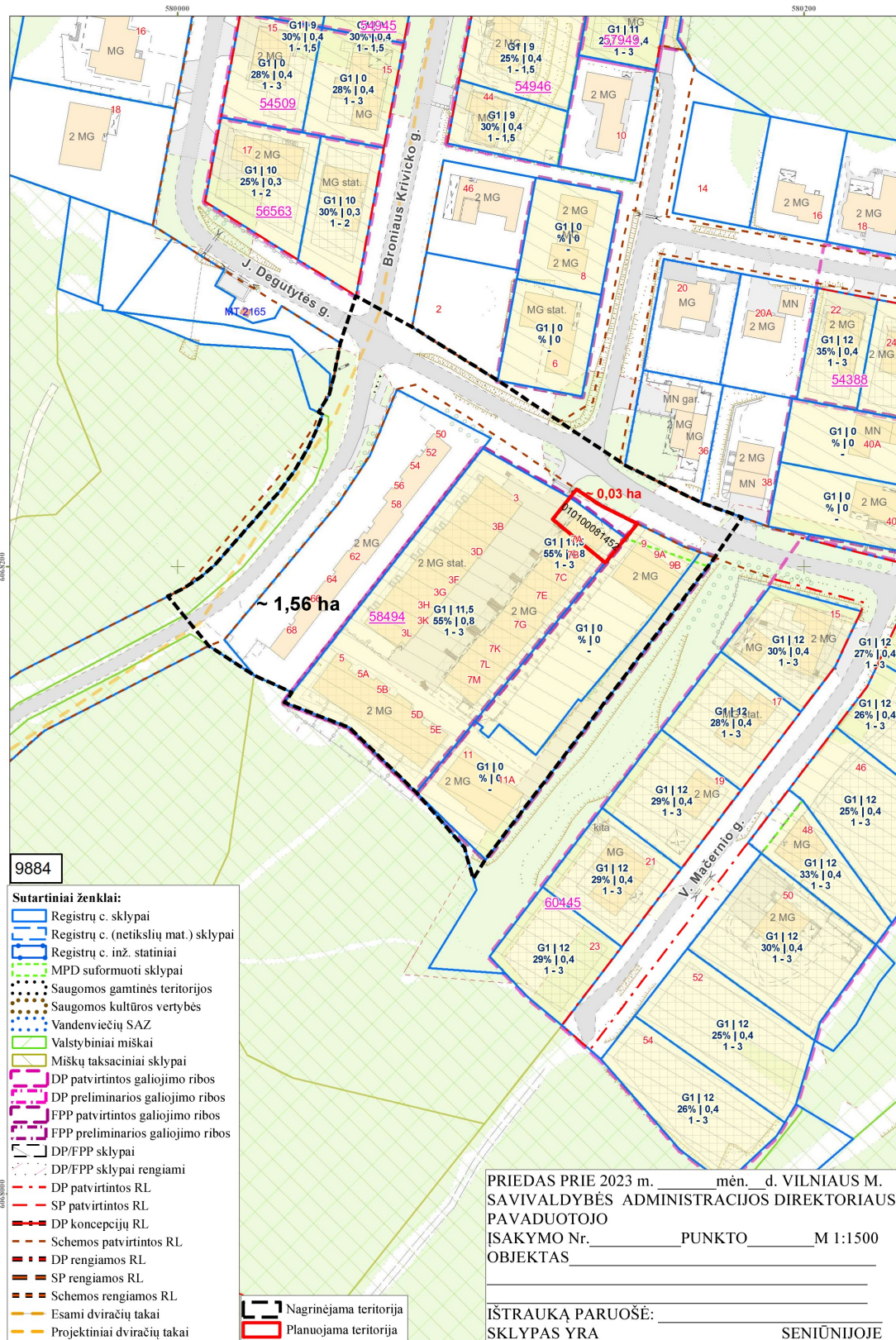
Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyriaus vienuoliktasis skirsnis), unikalus Nr. 100368102 - 207 m² ;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis), unikalus Nr. 100266373 - 7 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis), unikalus Nr. 100280973 - 2 m²;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis), unikalus Nr. 100374909 - 18 m².

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis) - 28 m²;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis)- 207 m².

210603-TOG-DTP-	Lapas	Laida
AR.docx	2/11	0



1 pav. Nagrinėjama ir planuojama teritorijos

210603-TOG-DTP- AR.docx	Lapas	Laida
	3/11	0

2.2. Esamas užstatymas

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja gyvenamaisiais sublokuotais pastatais užstatyta teritorija, greta nagrinėjamos teritorijos - pavienių gyvenamųjų namų sodybinio užstatymo tipo teritorijos. Planuojamoje teritorijoje registruotas vieno buto dviejų aukštų gyvenamasis namas iš pietų pusės sublokuotas su kaimyniniame sklype (kadastro Nr.0101/0008:1451) registruotu gyvenamuoju pastatu. Nuo nagrinėjamo sklypo ribos iki V. Mačernio gatvės raudonųjų linijų yra įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, kurį šio Keitimo sprendiniais numatoma prijungti prie šio sklypo ploto.

Dalis planuojamos teritorijos ribų sutampa su Detaliajame plane anksčiau suplanuoto žemės sklypo Nr. 1 (buvęs kadastro Nr.: 0101/0008:1093) dalimi, kuris Formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniais pertvarkytas į du atskirus žemės sklypus, kuriems suteikti kadastro Nr.: 0101/0008:1451 ir 0101/0008:1452 (nagrinėjamas sklypas). Pagal parengtą Detalųjį planą, suplanuotas ir žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0008:1451, dalyje (žemės sklypo plane pažymėtomis linijomis ir skaičiais 2, 3, 20, 21, 6, 7, 14, 15, 18, 19, 2) įregistruotas 1148 m² ploto servitutas „S1“ (toliau – Servitutas S1) ribojasi su Planuojama teritorija. Servitutas „S1“ suteikia teisę neatlygintinai tiesti ir eksploatuoti kelią bei inžinerinius tinklus.



2 pav. Esamas užstatymas

2.3. Susisiekimas ir inžineriniai tinklai.

Nagrinėjama teritorija yra inžineriškai išvystyta, yra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai (geriamojo vandens tiekimo, buitinių nuotekų infrastruktūros), taip pat požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinė linijos, elektros kabelių tinklai, vidutinio slėgio skirstomasis dujotiekis.

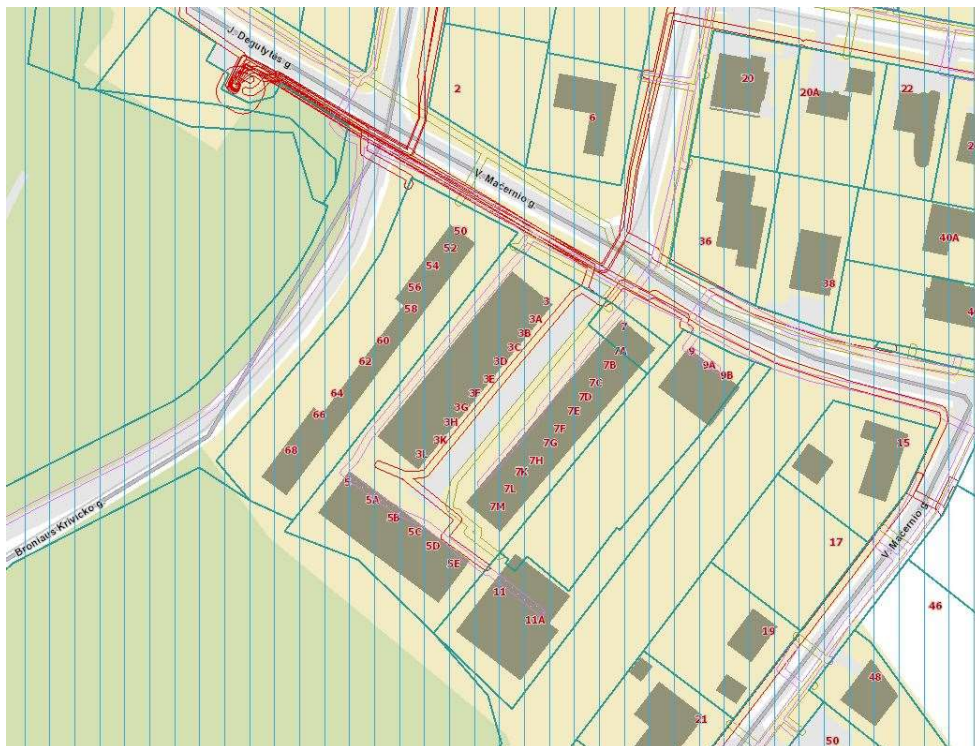
210603-TOG-DTP- AR.docx	Lapas	Laida
	4/11	0

Į nagrinėjamą teritoriją patenka C kategorijos Broniaus Krivicko ir D kategorijos V. Mačernio gatvės. Į planuojamą teritoriją patenkama iš V. Mačernio gatvės per sklype, kadastro Nr. 0101/0008:1451, esantį Servitutą S1 (ties nagrinėjamo sklypo riboženkliu, esamo būklės brėžinyje Nr. 5, Servituto S1 plotis 8,72 m), kuriame įrengtas apie 5,5 m pločio privažiavimo kelias.

2.4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Nagrinėjamoje teritorijoje įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyriaus vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).



3 pav. Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Taip pat taikomos neįregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis);

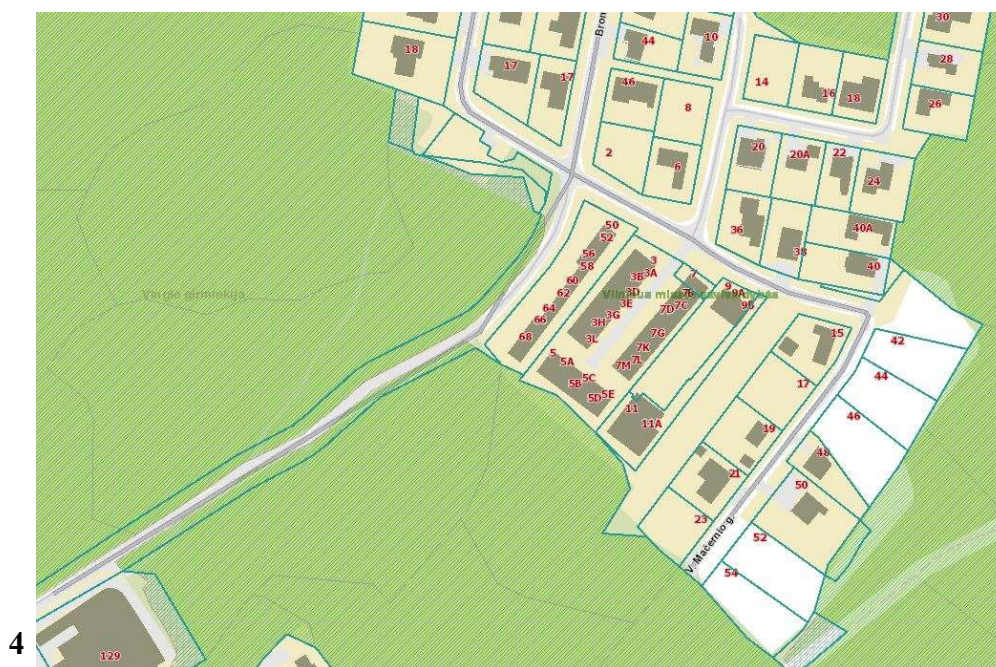
210603-TOG-DTP- AR.docx	Lapas 5/11	Laida 0
----------------------------	---------------	------------

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

2.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektai.

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra paminklinių, kultūros objektų, istorinių ar archeologinių vertybių. Su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ar kitais valstybės ar savivaldybės saugotinais objektais nesiriboja. Nėra gamtos apsaugos ir kultūros paveldo objektų apsaugos apribojimų.

Nagrinėjamos teritorijos gretimybėje (vakarų ir pietų kryptimis) yra Visorių-Bajorų ir Virosių miško parkai. Į planuojamą teritoriją miško žemė nepatenka, yra pavienių lapuočių medžių.

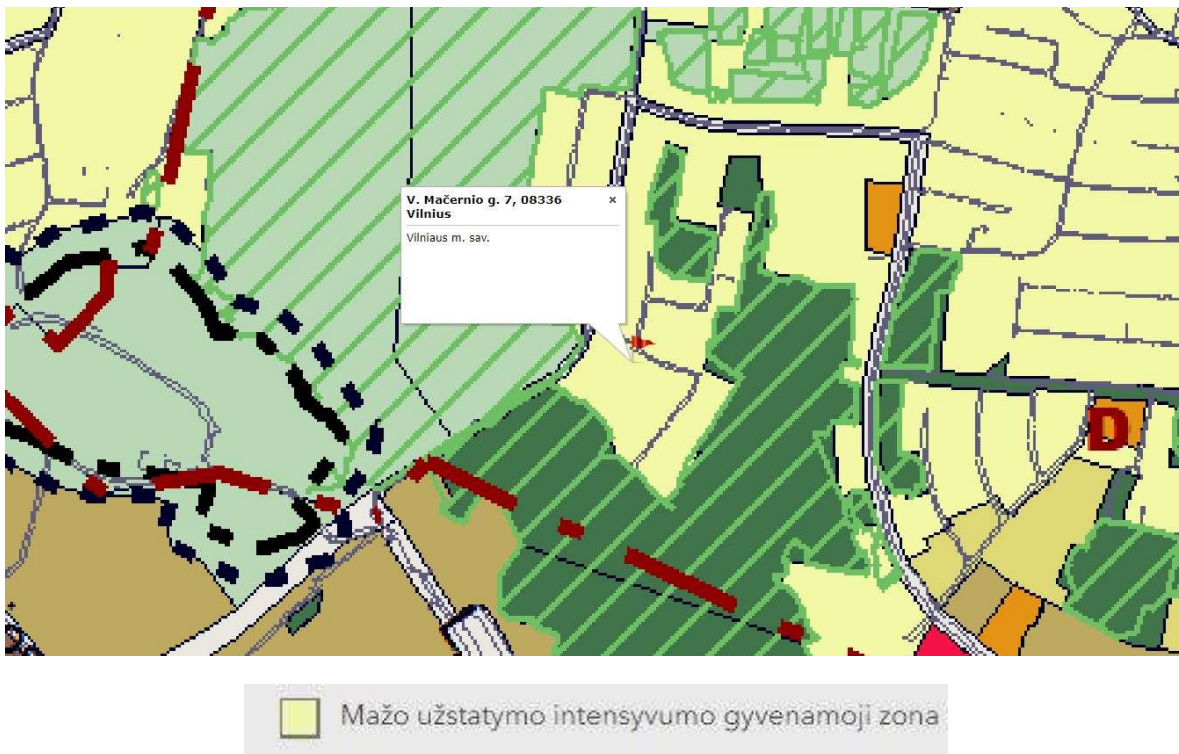


4 pav. Miško žemė

2.5. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano (TPD. Registracijos Nr. T00086338), patvirtinto Vilniaus m. sav. tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972 (toliau - Bendrasis planas) sprendimais nagrinėjama ir planuojama teritorijos patenka į teritoriją: „mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną“. Kadangi planuojamoje teritorijoje neplanuojama nauja statyba, Koregavimo rengimo atveju šioje zonoje taikomas minimalaus sklypo dydžio (400 m²) reikalavimas netaikomas.

210603-TOG-DTP-	Lapas	Laida
AR.docx	6/11	0



5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano

Vyraujantys teritorijos požymiai: visos gyvenamosios teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais želdynais (žr. 3 pav.).

Pagal Bendrojo plano susisiekimo sistemos, gatvių kategorijos schemą, nagrinėjamos teritorijos vakarų kryptimi nutiesta Broniaus Krivicko gatvė priskiriama C kategorijai, šiaurės kryptimi nutiesta V. Mačernio gatvė - D kategorijai.

Pagal Bendrojo plano gamtinio karkaso schemą, nagrinėjama ir planuojama teritorijos nepatenka į gamtinio karkaso ribas.

210603-TOG-DTP- AR.docx	Lapas	Laida
	7/11	0

III. Sprendiniai

3.1. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami: kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (G1). Esamo sklypo plotas ir ribos keičiamos, prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės 96 m² plotą iki pat V. Mačernio gatvės raudonųjų linijų. Buvęs sklypo plotas - 207 m², po ribų pakeitimo sklypo plotas yra 303 m². Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos šiuo planu netikslinamos.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais ir atsižvelgus į Planuojamoje teritorijoje esamo pastato rodiklius, koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai: užstatymo tankis mažinamas iki $\leq 0,40$ proc., užstatymo intensyvumas – $\leq 0,66$.

Statinių išdėstymas. Anksčiau suplanuotos statybos ribos nekeičiamos, išskyrus tikslinamą ribą ties V. Mačernio g. - atitraukiama 3 m nuo planuojamos sklypo ribos. Statybos suplanuota 3 m šiaurinėje ir rytinėje pusėje, pietinėje sklypo pusėje statybos zona sutampa su sklypo riba, nes pastatas yra sublokuotas prie kaimyniniame sklype esančio gyvenamojo pastato, nuo vakarinės sklypo ribos statybos zona suplanuota 1,6 m. atstumu.

Techninio projekto (projektų) etape pastatai ir statiniai išdėstomi statybos zonoje taip, kad nepažeistų gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėtų interesų. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. 3m atstumas netaikomas Mačernio g. 7a esančiam sublokuotam, VĮ Registrų centre registruotam, gyvenamajam namui. Pagal galiojančius teisės aktus nurodyti mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo (teritorijos) ribos gali būti sumažinti gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

210603-TOG-DTP-	Lapas	Laida
AR.docx	8/11	0

Automobilių stovėjimo vietų, buitinių atliekų konteinerių ir vaikų žaidimų aikštelių vietos parenkamos techninio projekto stadijoje, kompleksiskai įvertinus sklypo plano, lauko inžinerinių tinklų, gaisrinės saugos ir insoliacijos sprendinius.

Buitinių atliekų šalinimas. Buitinės atliekos (rūšiuotos ar nerūšiuotos) kaupiamos pastate tam skirtoje patalpoje arba sklype įrengtoje aikštelėje buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti. Buitiniams atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelė įrengiama vadovaujantis Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų nuostatomis.

Susisiekimas ir inžineriniai tinklai.

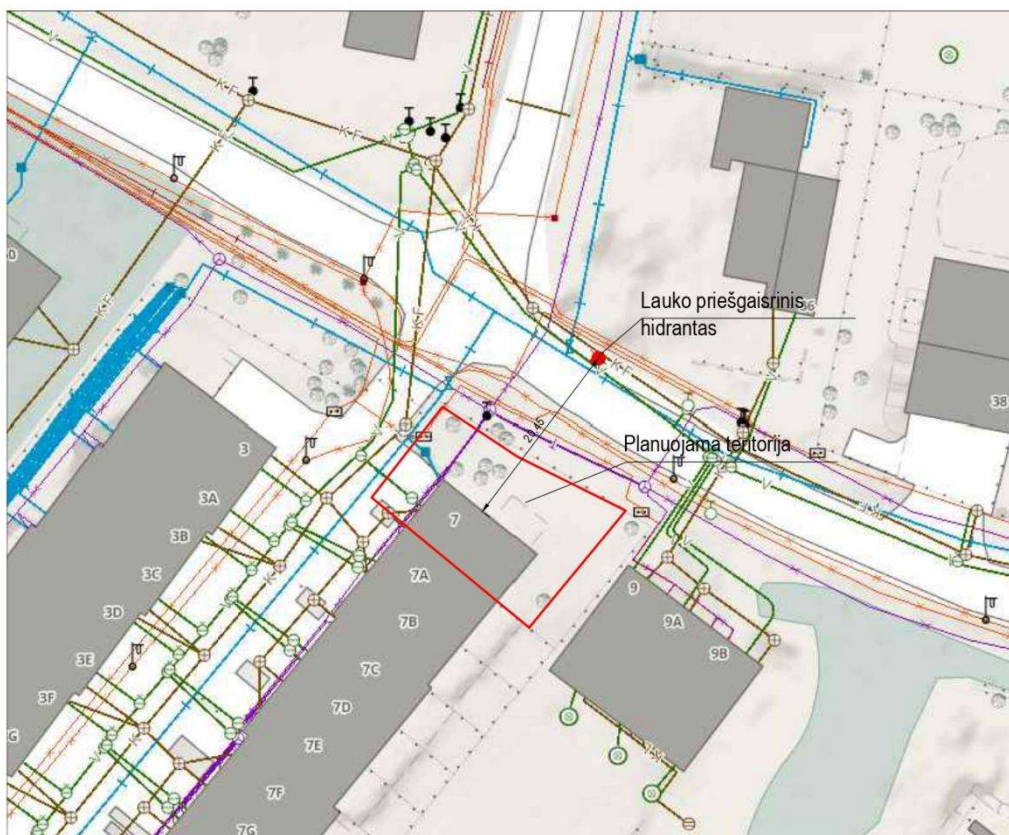
Sklypo riba eina sulig gatvės raudonosiomis linijomis, todėl inžineriniai tinklai nepatenka į sklypo ribas ir nėra naujai planuojami, lietaus vandens nuvedimas tvarkomas Planuojamos teritorijos ribose. V. Mačernio gatvei nustatytos raudonosios linijos sutampa su planuojamo sklypo ribomis. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir jų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius užtikrinamas sklypo ribose.

Į planuojamą teritoriją patenkama esamais įvažiavimais iš D2 kategorijos V. Mačernio gatvės bei tarnaujančiu įregistruotu 1148 m² ploto servitutu S1, suteikiančiu teisę neatlygintinai tiesti ir eksploatuoti kelią bei inžinerinius tinklus. Koregavimo sprendiniais siūloma įregistruoti 1148 m² ploto viešpataujantį servitutą „S1“ – kiti servitutai (kodas 91), suteikiantį teisę neatlygintinai tiesti ir eksploatuoti kelią bei inžinerinius tinklus.

Priešgaisrinė sauga.

Numatomas priešgaisrinis įvažiavimas nustatytu servitutu S1, kuris sklypui Nr. 1 yra viešpataujantis. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių bei technikos patekimas prie planuojamo užstatymo užtikrinamas esama kelių sistema kvartale. Gaisrų gesinimui vandens tiekimas užtikrinamas iš esamo priešgaisrinio hidranto, esančio apie 21 m atstumu (matuojant iki esamo pastato). O esant didesniems vandens tiekimo gaisrų gesinimui poreikiams, sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

210603-TOG-DTP-	Lapas	Laida
AR.docx	9/11	0



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapis

Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametų vertės neviršija higienos normos HN 80:2011 nurodytų leidžiamųjų verčių. Gretimoje aplinkoje nėra išdėstytų radiotechninių objektų, turinčių neigiamą poveikį planuojamai teritorijai.

Transporto poveikis. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti HN 33:2011 reikalavimų įgyvendinimą. Oro teršalų koncentracija gyvenamosios aplinkos ore neviršija nustatytų oro užterštumo normų. Taip pat ūkinės veiklos ir autotransporto skleidžiamas triukšmas planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje visą parą neviršija nustatytų triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų HN 33:2011.

3.2. Želdiniai, gamtinis karkasas.

Sklypas nepatenka į gamtinį karkasą. Priklausomųjų želdynų teritorijos, vaikų žaidimų aikštelės vietos turi būti nurodytos techninio projekto stadijoje, kompleksiskai įvertinus sklypo plano, lauko inžinerinių tinklų, gaisrinės saugos

210603-TOG-DTP- AR.docx	Lapas	Laida
	10/11	0

sprendinius. Priklausomųjų želdynų plotas turi sudaryti ne mažiau kaip 25 procentų žemės sklypo ploto. Sklype augantys želdiniai tvarkomi vadovaujantis saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, ir Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-446, reikalavimais. Įvertinus esamus medžius atliekant taksaciją - sklype paliekami vertingi medžiai.

210603-TOG-DTP-	Lapas	Laida
AR.docx	11/11	0