

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planuojamos teritorijos sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Apie 4.22 ha teritorijoje suplanuoti 8 sklypai, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių tinklas (žiūr. detaliojo plano pagrindinį brėžinį).

3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai planuojamuose sklypuose

Sklypas Nr.1

Sklypo plotas - 5588 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus šešis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730284, 010100730301, 010100730295, 010100730312, 010100730286, 010100730292.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija**.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: **60 %**

Sklypo užstatymo intensyvumas: **1.6**

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: **iki 18 m, 226 m.**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: **4-5 aukštai**.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: **30%**

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona (III skyrius, šeštas skirsnis);

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

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.2

Sklypo plotas - 4657 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus penkis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730320, 010100730333, 010100730332, 010100730271, 010100730324.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija**.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: **60 %**

Sklypo užstatymo intensyvumas: **1.6**

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: **iki 18 m, 226 m.**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: **4-5 aukštai**.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: **30%**

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

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

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.3

Sklypo plotas - 4758 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus šešis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730297, 010100730282, 010100730298, 010100730321, 010100730327, 010100730306.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (sklypuose kad. Nr. 010100730298, 010100730321 keičiamas esamas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Sklypo užstatymo tankis: **60 %**

Sklypo užstatymo intensyvumas: **1.6**

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: **iki 18 m, 225 m.**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: **4-5 aukštai.**

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: **30%**

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona (III skyrius, šeštas skirsnis);

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

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.4

Sklypo plotas - 4885 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus penkis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730268, 010100730334, 010100730275, 010100730281, 010100730330.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: **60 %**

Sklypo užstatymo intensyvumas: **1.6**

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: **iki 18 m, 226 m.**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: **4-5 aukštai.**

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: **30%**

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

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

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.5

Sklypo plotas - 931 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: 60 %

Sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 18 m, 225 m.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4-5 aukštai.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30%

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

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

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.6

Sklypo plotas - 1009 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri gyvenamoji teritorija.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: 60 %

Sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 18 m, 226 m.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4-5 aukštai.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30%

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

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

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.7

Sklypo plotas - 2608 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri gyvenamoji teritorija.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

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

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Žemės sklype nustatyti du servitutai - 222 teisė tiesti, aptarnauti, naudoti komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto numeritis, plotas - 7s1, 265 kv.m. ir 7s2, 251 kv.m.

Sklypas Nr.8

Sklypo plotas - 1847 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri gyvenamoji teritorija.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

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

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Žemės sklype nustatyti du servitutai - 202 teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servitutai skirti pėstiesiems praeiti ir dviratininkams pravažiuoti.

Servituto numeritis, plotas - **8s1, 35 kv.m.** ir **8s2, 19 kv.m.**

3.2. Žemės naudojimo būdo turinys (LR žemės ūkio ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40):

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Atskirųjų želdynų teritorijos.

Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams.

3.3. Planuojamas teritorijos užstatymo tipas:

Perimetrinis užstatymas – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

Nustatant perimetrinį užstatymo tipą planuojamuose sklypuose, kurių riba sutampa su gatvių raudonosiomis linijomis, statinių statybos zona ir statybos riba planuojama iki šių sklypų (raudonųjų linijų) ribos.

Pastatų aukštų skaičiaus padinimo pagrindimas.

Vadovaujantis bendrojo plano nuostatomis, dalyje planuojamos teritorijos numatyta galimybė didinti vyraujantį užstatymo aukštų skaičių iki didžiausio leistino.

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į **Miesto dalies centro funkcinę zoną** KLN-5-1 (tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo lokalaus miesto centro teritorijos). Šiai funkciniai zoni, atsižvelgiant į gamtinio ir urbanistinio konteksto bei formuojamos urbanistinės struktūros keliamus reikalavimus, nustatytas papildomas, tik šios funkcinės zonos teritorijoje galiojantis, teritorijos naudojimo tekstinis reglamentas **Nr. 31**, kuriuo vadovaujantis detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas.

Pagal bendrojo plano sprendinius detaliajame plane planuojamas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 4-5 aukštai (žiūr. esamos būklės analizės bendrojo plano 2.3. ir 2.4. ištraukas). Vyraujantis pastatų aukštų skaičius - 4 aukštai. Miesto bendrajame plane nustatyta, kad vyraujantis aukštų skaičius kvartale* gali būti padidintas iki didžiausio leistino pastatų aukščio ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

**Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.*

Vyraujantis užstatymo aukštų skaičius didinamas remiantis miesto dalies (rajono) centro teritorijos formavimo ir lokalių akcentų nustatymo galimybe, atsižvelgiant į planuojamos urbanistinės struktūros keliamus reikalavimus. Nustatyti bendrojo plano reglamentai (31), suplanuota urbanistinė plėtra, esamos ir

planuojamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai leidžia vystyti planuojamoje teritorijoje reglamentuojamą užstatymą. Bendrajame plane numatyta, kad tai prioritetingos plėtros teritorija, kurioje savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą. Bendrajame plane tarp naujai užstatomų teritorijų periferinėje zonoje, teritorijai prie Minsko plento skiriama pirmenybė.

3.4. PASTABOS:

1) Sprendiniuose planuojamas statinių aukštis iki 18 m vadovaujantis bendrojo plano **31 tekstiniu reglamentu** ir įvertinus VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2022-07-26 planavimo sąlygas Nr. REG234793, kuriose nurodyta, kad statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, altitudė turi neviršyti 226 metrų.

2) Rengiant techninius projektus statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Pagal galiojančius teisės aktus detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje yra nurodyti mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais ir įvertinus statinių aukštį, šie atstumai gali būti didinami.

3) Rengiant techninius projektus pagal STR reikalavimus prie gyvenamųjų namų turi būti numatyti želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms.

4) Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais nustatyta didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 50 %. Viršijus nurodytą kiekį – techninio projekto rengimo metu projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

5) Žemės sklypams nustatomi žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

6) Planuojamiems sklypams nustatytas apribojimas - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI sk., 11 skirsnis), todėl rengiant techninius projektus siūloma teritorijoje įvertinti inžinerines geologines sąlygas, atliekant inžinerinius geologinius tyrimus pagal STR 1.04.02: 2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio: „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonoje“, nuostatomis.

7) Detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, nepažeidžia ar nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.