

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 59 (KADASTRO NR. 0101/0100:1825) IR NR. 81 (PAVILNIONIŲ G. 25, KADASTRO NR. 0101/0100:199) SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

Projekto Nr.

VP22-353

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS PLANAS“

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS LYGMUO

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2022-10-28



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorius

R K

Grupės vadovas (-ė)

M Ž

Projekto vadovas (-ė)


G B

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067

Tel. Nr. +370

TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ.....	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	5
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos	7
3.	SPRENDINIAI	8
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai	8
3.2.	Gaisrinė sauga	9
3.3.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas	9
3.4.	Inžinerinė infrastruktūra	10
4.	PRIEDAI	12
4.1.	Foto fiksacijos	12

KVAL. PATV. DOK. NR.	 VILNIAUS PLANAS			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 59 (KADASTRO NR. 0101/0100:1825) IR NR. 81 (PAVILNIONIŲ G. 25, KADASTRO NR. 0101/0100:199) SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS		
TPV 0067	PV	G	B	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Planavimo organizatorius			Projekto žymuo	Lapas	Lapų
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				VP22-353	2

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sklypų Nr. 59 (kadastro Nr. 0101/0100:1825) ir Nr. 81 (Pavilnionių g. 25, kadastro Nr. 0101/0100:199) sprendinių koregavimas.

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

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Vilniaus planas“, Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius.

Planavimo pagrindas: 2022 m. balandžio 4 d. Vilniaus miesto savivaldybės Mero pavaduotojo pasitarimo švietimo klausimais protokolas Nr. 28-94/22(1.2.13E-T1); Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-05-02 įsakymas Nr. A30-1834/22.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: atlikti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. 1-634 „Dėl Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo ir teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055858) sklypų Nr. 59 (kadastro Nr. 0101/0100:1825) ir Nr. 81 (Pavilnionių g. 25, kadastro Nr. 0101/0100:199) sprendinių koregavimą tikslu sujungti sklypus, nustatyti visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu. Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00055858;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 3) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, 2015-01-12;
- 4) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, TPD registracijos Nr. T00059150 (000132003418), 2013-04-26;
- 5) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-05-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG226145;
- 2) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-05-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225611;
- 3) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-05-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225238;
- 4) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-05-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225281;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-05-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG224623;
- 6) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-09-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG241317;
- 7) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2022-09-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG241427;
- 8) UAB „Grinda“ 2022-09-15 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG241684;

- 9) Telia Lietuva, AB 2022-09-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG242028;
- 10) AB „Vilniaus vandenys“ 2022-09-22 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG242517.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 1.4881 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos rytinėje dalyje. Šio detaliojo plano koregavimo nagrinėjama teritorija – tarp Pavilionių, Perkūnkiemio ir Leičių gatvių išsidėstęs trikampės formos kvartalas (**toliau – Kvartalas**). Planuojama teritorija – teritorija Kvartalo centrinėje ir pietinėje dalyse, apimanti 2 esamus žemės sklypus, kurių kadastro numeriai yra 0101/0100:1825 ir 0101/0100:0199 (**toliau – Planuojama teritorija**). Kvartale yra 3 žemės ūkio bei 5 kitos paskirties žemės sklypai, kurių 3 yra nustatyti gyvenamosios teritorijos (Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos) ir komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdai, 1 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdai, 1 – visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdas. Didesnioji Kvartalo dalis nėra urbanizuota, pietinėje dalyje stovi 7 – 8 aukštų daugiabučių kompleksas, vakarinėje dalyje – 2 aukštų sodyba su priklausiniais. Kvartalo rytinėje dalyje yra esamas 10 kV elektros įtampos skirstomasis punktas Nr. SP 206. Kvartalo šiaurinėje dalyje yra apleistas sodas be pastatų, likusi Kvartalo teritorija yra neurbanizuota, su neprižiūrimomis pievomis bei savaiminiais medžiais. Kvartalo pietinėje dalyje esančių daugiabučių pirmi aukštai pritaikyti komercinei veiklai, juose taip pat yra įrengtas vaikų lopšelis – darželis „Kodėlčiukas“. Kvartalo centre, šiauriau esamų daugiabučių pastatų, yra įrengta laikina darželio žaidimų aikštelė. Planuojamoje teritorijoje pastatų ir kitokių ilgalaikių statinių nėra, planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje yra įrengta laikina darželio žaidimų aikštelė. Kvartalas pietine dalimi ribojasi su C kategorijos Pavilionių g., šiaurės vakarine dalimi – su D kategorijos Perkūnkiemio g., šiaurės rytine dalimi – su D kategorijos Leičių g. Šiuo metu nėra pilnai įrengtos besiribojančios Pavilionių g. ir Leičių g. – Pavilionių g. trūksta rytinės atkarpos, sujungiant ją su Leičių g., o pastarajai trūksta šiaurinės atkarpos, sujungiant ją su Perkūnkiemio g. Visoms besiribojančios gatvės, nežiūrint jų baigtumo, yra suformuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriai, nustatytos gatvių raudonosios linijos. Kvartalo artima aplinka yra labiau urbanizuota, yra esami naujos statybos 5 – 9 aukštų daugiabučiai, greta pietinės dalies yra esama parduotuvė, viešojo maršrutinio transporto apsisukimo mazgas. Likusi gretima aplinka neurbanizuota, apleista, joje numatyta daugiabučių, vaikų lopšelio – darželio, trūkstamos susisiekimo infrastruktūros statyba. Greta Kvartalo esančiuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose yra esami elektros, viešųjų ryšių, gatvių apšvietimo, šilumotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai. Greta Kvartalo esančiuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose yra įrengta 10 gaisrinių hidrantų.

Kvartalo reljefas yra netolygus, banguojantis nuo 187 – 188 m virš jūros lygio šiaurinėje ir centrinėje dalyse, ir besileidžiantis iki 177 – 178 m virš jūros lygio pietvakarinėje, pietinėje ir pietrytinėje dalyse. Planuojama teritorija patenka į tokią reljefo bangą, vakarinėje dalyje kylančią nuo 181 m virš jūros lygio, centrinėje dalyje pakylančią iki 184 m virš jūros lygio, ir besileidžiančią iki 179 m virš jūros lygio rytinėje dalyje, taip pat turinčią 188 m virš jūros lygio kalvelę pietinėje dalyje. Planuojamos teritorijos pietinėje ir pietvakarinėje dalyse esantis šlaitas yra nenatūralus, suformuotas vystant besiribojančiame sklype daugiabučių pastatų ir jų aplinkos statybas. Planuojamos teritorijos pietvakariniame, pietiniame ir rytiniame pakraščiuose auga 32 medžiai, dominuoja lapuočiai – drebulės, beržai, klevai. Yra parengtas bendras arboristinis vertinimas. Kvartale valstybinės reikšmės miškų nėra, yra sodų augalų, esamų savaiminių medžių ir krūmokšnių. Kvartalo rytinė dalis – sklypas besiribojantis su Planuojama teritorija, patenka į gamtinio karkaso vietinės reikšmės migracijos koridorių, jame yra gamtinio karkaso geomorfologinis elementas – sausaslėnis. Planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso nėra. Kvartale, greta jo ir artimiausioje aplinkoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, teritorijų ar jų apsaugos zonų nėra.

Viešojo transporto atžvilgiu Kvartalas yra dalinai išvystytoje zonoje, artimiausias viešojo transporto maršrutas yra besiribojančioje Perkūnkiemio g., viešojo transporto sustojimas yra šiauriau Perkūnkiemio ir Leičių g. sankryžos, vakarų kryptimi už Perkūnkiemio ir Pavilionių g. sankryžos. Piečiau su Kvartalu besiribojančios Pavilionių g., yra viešojo maršrutinio transporto apsisukimo mazgas, besijungiantis su Justiniškių g. Jame yra įrengta keleivių įlaipinimo – išlaipinimo vieta.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendimais Kvartale suplanuotos Intensyvaus užstatymo funkcinė zona Nr. PAV-11-1, Specializuotų kompleksų funkcinė zona Nr. PAV-11-2, bei Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona PAV-11-3. Funkcinėje zonoje Nr. PAV-11-1 galimi kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai. Šioje funkcinėje zonoje nustatytas vyraujantis 5 aukštų užstatymo aukštis, didžiausias leistinas 9 aukštų, 35 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40 proc., minimalus sklypo dydis naujai statybai 1000 m², didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m². Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis arba laisvo planavimo užstatymo tipas. Pastarajai funkcinėi zonai taikomi 01, 02, 03, 05, 39 tekstiniai reglamentai. Specializuotų kompleksų funkcinėje zonoje Nr. PAV-11-2 galimi kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdai. Šiose funkcinėse zonose nustatytas didžiausias leistinas 4 aukštų, 16 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 60 proc. Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis arba laisvo planavimo užstatymo tipas. Pastarajai funkcinėi zonai taikomas 22 tekstinis reglamentas. Intensyviai naudojamų želdynų funkcinėje zonoje Nr. PAV-11-3 galimi kitos paskirties bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdai. Ši funkcinė zona yra neurbanizuojama teritorija. Pastarajai funkcinėi zonai taikomi 32, 36 tekstiniai reglamentai. Kvartalas patenka į prioritetinę teritoriją.

Kvartalui ar jo daliai taikomi 01, 02, 03, 05, 22, 32, 36, 39 tekstiniai reglamentai:

01 – UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

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);

05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

22 – Teritorijoje yra esami ar numatomi statyti švietimo objektai (mokyklinio ir ikimokyklinio ugdymo įstaigos);

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

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

39 – Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Vertinant gamtinio karkaso schemą Kvartalo pietrytinėje dalyje yra gamtinio karkaso vidinis stabilizavimo arealas, bei gamtinio karkaso geomorfologinis elementas – sausaslėnis. Greta esančiose Pavilionių, Perkūnkiemio ir Leičių gatvėse yra numatytos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonės, kurios formuoja gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą. Kvartalo vakarinė dalis patenka į gyvenamąsias ir miestų centrų funkcines zonas, nepatenkančias į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl joje, rengiant vietovės lygmens TPD, reikia numatyti sklypą atskiriesiems želdynams arba priklausomųjų želdynų norma (plotas) nuo žemės sklypo ploto turi būti padidintas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Planuojama teritorija į šią zoną nepatenka.

Vertinant susisiekimo sistemos schemas, Kvartalas pietine kryptimi ribojasi su C kategorijos gatve, šiaurės vakarine ir šiaurės rytine – su D kategorijos gatvėmis. Perkūnkiemio g. yra pažymėta esama viešojo transporto linija, o Pavilionių g. – rekomenduojama nauja viešojo transporto trasa. Pavilionių g. yra numatyta planuojama pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa, o Perkūnkiemio ir Leičių g. – planuojamos vietinės F kategorijos dviračių trasos.

Vertinant socialinės infrastruktūros bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo schemą, Kvartalo centrinėje dalyje yra numatyta planuojama I-o prioriteto bendrojo lavinimo mokyklos vieta.

Kitais bendrojo plano sprendiniais nagrinėjamoje teritorijoje naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sprendiniais šiaurinėje ir centrinėje Kvartalo dalyje buvo suplanuotos teritorijos, kurioms nustatyti šie žemės naudojimo būdai: sodybinio užstatymo, mažaaukštės gyvenamosios teritorijos, daugiaaukštės gyvenamosios teritorijos ir komercinės teritorijos (pirmas – pagrindinis). Šioje dalyje buvo nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 9 aukštų, 36 metrų nuo žemės paviršiaus, 50 proc. žemės sklypo užstatymo tankis, 3.5 sklypo užstatymo intensyvumas. Kvartalo pietvakarinėje dalyje buvo suplanuotos teritorijos, kurioms nustatyti šie žemės naudojimo būdai: komercinės teritorijos, daugiaaukštės gyvenamosios teritorijos (pirmas – pagrindinis). Šioje dalyje buvo nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 9 aukštų, 36 metrų nuo žemės paviršiaus, 70 proc. žemės sklypo užstatymo tankis, 3.5 sklypo užstatymo intensyvumas. Kvartalo pietinėje dalyje buvo suplanuota teritorijai, kuriai nustatytas visuomeninės teritorijos žemės naudojimo būdas. Šioje dalyje buvo nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 3 aukštų, 15 metrų nuo žemės paviršiaus, 45 proc. žemės sklypo užstatymo tankis, 1.5 sklypo užstatymo intensyvumas. Kvartalo pietrytinėje dalyje buvo suplanuota teritorija, kuriai nustatytas bendro naudojimo teritorijų žemės naudojimo būdas. Šioje zonoje pastatų statyba negalima. Kvartalo rytinėje dalyje, prie Pavilionių ir Leičių gatvių sankryžos yra numatyta infrastruktūros teritorija, skirta 10 kV įtampos skirstymo punktui. Visuomeninė teritorija buvo numatyta mokyklos įrengimui, tačiau vertinant numatyto sklypo dydį, mokykla būtų nedidelė, stokotų sporto aikštyno. Šio detaliojo plano koregavimu numatoma mokyklai skirtą teritoriją išplėsti, apimant sklypui gretimą Kvartalo centrinę dalį. Šio detaliojo plano sprendiniais Kvartale esami sklypai apjungti, performuoti nebuvo, buvo nustatyti bendri reglamentai, aprašytoms teritorijoms bendros statybos zonos. Greta Kvartalo buvo suplanuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriai, kuriuose privačių sklypų ribose, pažymėtos žemės, įstatymų nustatyta tvarka paimamos visuomenės poreikiams. Detalioju planu buvo suplanuoti inžinerinės infrastruktūros tinklai numatant jiems skirtus inžinerinės infrastruktūros koridorius, konkretūs Kvartalo ar jame esančių sklypų pajungimai prie tinklų numatyti nebuvo. Detalioju planu piečiau Kvartalo esančioje Pavilionių g. buvo numatytos 2 viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos: ties Pavilionių g. ir Justiniškių g. tęsinio sankryža, ir ties Pavilionių ir Leičių g. sankryža.

Pagal paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialųjį planą Kvartale sprendiniai nenumatomi, greta esančioje Perkūnkiemio g. yra suplanuotas plėtojamas paviršinių nuotekų tinklas. Kvartalas patenka į plėtojamą paviršinių nuotekų eksploatuojamą baseiną ar pobaseinį, kuriame planuojama paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra. Kvartalas patenka į baseiną Nr. 59.

Pagal Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtos programą iki 2020 metų Kvartale sprendiniai nenumatomi, greta Kvartalo esančiose Perkūnkiemio, Leičių ir Pavilionių gatvėse yra suplanuotos dviračių trasos. Dalyje greta Kvartalo pietinės dalies esančioje Pavilionių g. yra suplanuota tiesti II kategorijos dviračių susisiekimo

trasa. Piečiau Kvartalo, prie esamo viešojo maršrutinio transporto apsisukimo žiedo yra suplanuota Bike and Ride sistemos dviračių aikštelė.

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą Kvartale sprendiniai nenumatomi, greta Kvartalo esančioje Pavilionių g. yra numatyti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m. Vertinant, kad šiuo metu Pavilionių g. įrengimas nėra iki galo pabaigtas, galima konstatuoti faktą, kad specialiuoju planu numatyti sprendiniai laiku nebuvo įgyvendinti.

Vertinant Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius, Kvartalas patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 305.

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Kvartalo esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Kvartale galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 1.5 ha ploto planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos centrinėje dalyje. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojami Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. 1-634 (toliau – Galiojantis detalusis planas), sprendiniai, koreguojant esamų sklypų, esančių adresu Pavilionių g. 25, Vilniuje ir jam gretimo sklypo, kurių kadastro Nr. atitinkamai yra 0101/0100:0199 ir 0101/0100:1825 (toliau – Planuojama teritorija), ribas juos sujungiant, koreguojant Galiojančiu detalioju planu nustatytus reglamentus. Įvertinus Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šio detaliojo plano darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius, Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai (brėžiniuose pažymėti Nr. 1a ir 1b) sujungiami į vieną naujai formuojamą žemės sklypą (toliau – Sklypas). Formuojamam Sklypui paliekama Galiojančiu detalioju planu nustatyta kita žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas socialinės infrastruktūros žemės naudojimo tipas (SI), nustatomas visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdas (V). Sklypui nustatomas 4 aukštų, 16 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 60 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 1.2 leidžiamas užstatymo intensyvumas. Įvertinus ketinimą Sklype statyti mokslo paskirties pastatus – bendrojo lavinimo mokyklą, Sklypui nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Siekiant racialesnio Planuojamos teritorijos panaudojimo, bei Sklypo pietvakarinėje vakarinėje pusėje nenatūralų šlaitą, kuris buvo suformuotas statant gretimą daugiabutį, statybos zona nustatoma visame Sklype, atitraukiant per 3 metrus nuo Sklypo ribos. Sklypui nustatoma 40 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis. Priklausomaisiais želdynais gali būti apželdinti pastatų ar kitų statinių stogai, gali būti įrengiami vertikalieji želdynai. Tam tikslui techninio projekto rengimo metu turi būti numatyti atitinkami architektūriniai sprendimai.

Sklype yra apie 32 medžius, tarp kurių dominuoja lapuočiai (drebulės, klevai, beržai). Esami medžiai yra jauni, savaime sudygę, pasiskirstę trejomis grupėmis Sklypo pakraščiuose rytinėje, pietinėje ir pietvakarinėje dalyse. Medžius siūloma išsaugoti įtraukiant juos į būsimų pastatų ir gretimos aplinkos erdvinę struktūrą. Medžius, esančius netinkamoje vietoje būsimų pastatų ar kietųjų dangų atžvilgiu, bei nesant galimybės numatyti kitokį architektūrinį sprendimą, siūloma persodinti į neurbanizuojamą Sklypo dalį, kuri turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu sklypo plane. Tam tikslui turi būti parengtas sklypo apželdinimo projektas. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Vertinant tai, kad Sklype planuojama statyti bendrojo lavinimo mokyklą, dėl šios veiklos motorizuoto transporto srautai bus minimalūs, kas neturės įtakos aplinkinių teritorijų triukšmo ir oro taršai. Sklype numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes Sklype vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Aerodromo apsaugos zonos.

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai

1. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip 40 proc. teritorijos. Priklausomieji želdynai gali būti įrengiami ant pastatų ar statinių stogų, bei įrengiant vertikaliuosius želdynus prie pastatų ar statinių sienų.
2. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
3. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
4. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
5. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
6. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.
7. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Pavilionių g. per esamą bendrą su gretimu žemės sklypu kad. Nr. 0101/0100:1911 įvažiavimą. Techninio projekto rengimo metu galima numatyti ir kitas įvažiavimo vietas, kurios neprieštarautų aktualios redakcijos teisės aktams. Projektuojant įvažiavimą per besiribojančius privačius žemės sklypus, tam tikslui būtina gauti raštišką besiribojančio žemės sklypo valdytojo sutikimą, bei tam tikslui suformuoti servitutą.

3.2. Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvarų įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

Artimiausi esami gaisriniai hidrantai yra greta Sklypo pietinės ribos prie Gabijos g. 32 esamo pastato (hidranto šulinio Nr. 152A). Rekomenduojama techninio projekto rengimo metu numatyti gaisrų gesinimo priemonės Sklypo teritorijoje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 3-oji komanda, adresu Ateities g. 17, Vilniuje, esanti ~3.7 km atstumu.

3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra pakankamai gerai išvystytoje teritorijoje, greta Sklypo pietinės dalies yra C kategorijos Pavilionių g., kuri nuo Sklypo rytų kryptimi nebaigta įrengti. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytais mažiausiais atstumais tarp atitinkamų gatvių kategorijų sankryžų ir įvažiavimų į sklypus, įvažiavimas į Sklypą numatomas bendras su gretimu žemės sklypu, adresu Pavilionių g. 31. Kadangi pastarasis įvažiavimas yra jau įrengtas, techninio projekto rengimo metu tikslinga išnagrinėti esamo įvažiavimo parametrus, įvertinti rekonstrukcijos poreikius ir apimtis.

Esami viešojo transporto sustojimai yra Perkūnkiemio ir Justiniškių gatvėse. Bendrojo plano sprendiniais rekomenduojama įrengti naujas viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietas ties Pavilionių ir Justiniškių g.

tęsinio sankryža, dėl ko susisiekimas viešuoju maršrutiniu transportu taps dar patogesnis. Baigus įrengti greta esančią Pavilionių g., vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais (apžvelgtais esamos būklės dalyje) turės būti įrengtas dviračių takas, dėl ko susisiekimas su Planuojama teritorija alternatyviuoju transportu taps dar patogesnis.

Įvertinus tai, kad Sklype numatoma bendrojo lavinimo mokykla, kuri, dėl joje ugdomų vaikų saugumo, turėtų būti aptverta Sklypo perimetru, Sklype nenumatomi tranzitiniai pėsčiųjų, dviratininkų ar autotransporto ryšiai.

Sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais užtikrinant saugius atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Techninio projekto rengimo metu rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus, ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tiltų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Sklypo yra miesto centralizuoti elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų elektroninių ryšių, šilumos tiekimo, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, prie kurių numatoma pajungti planuojamus Sklypo pastatus bei kitą infrastruktūrą. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

3.4.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų d300 mm vandentiekio tinklų Perkūnkiemio g. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.2. Buitinės nuotekos

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į esamus d400 mm nuotekų tinklus Leičių g. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į Pavilionių g. esamą d800 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir

nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.4. Šilumos tiekimas

Vertinant Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius kvartalas patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 305. Planuojama teritorija pajungiama nuo Pavilionių g. esamo d114.3 mm šilumotiekio tarp ŠK08369/1-2/2 ir Pavilionių g. 31 pastato. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.5. Elektros energijos tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo greta Leičių g. ar Bieliūno g. esančių elektros kabelinių linijų įsipjaunant, arba nuo skirstomojo punkto SP206. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustatant tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.6. Gatvių apšvietimas

Greta Planuojamos teritorijos esančioje Pavilionių g. įrengtoje dalyje yra įrengtas gatvių apšvietimas. Trūkstamoje Pavilionių g. dalyje link Leičių g. yra ankstesniais projektais suplanuotas ir/ar suprojektuotas gatvių apšvietimas. Rengiant Pavilionių g. tęsinio techninį projektą bus patikslintos gatvės apšvietimo tinklų paklojimo vietos.

3.4.7. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Pavilionių ir Leičių g. sankryžoje esamų elektroninių ryšių tinklų. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

4. PRIEDAI

4.1. Foto fiksacijos

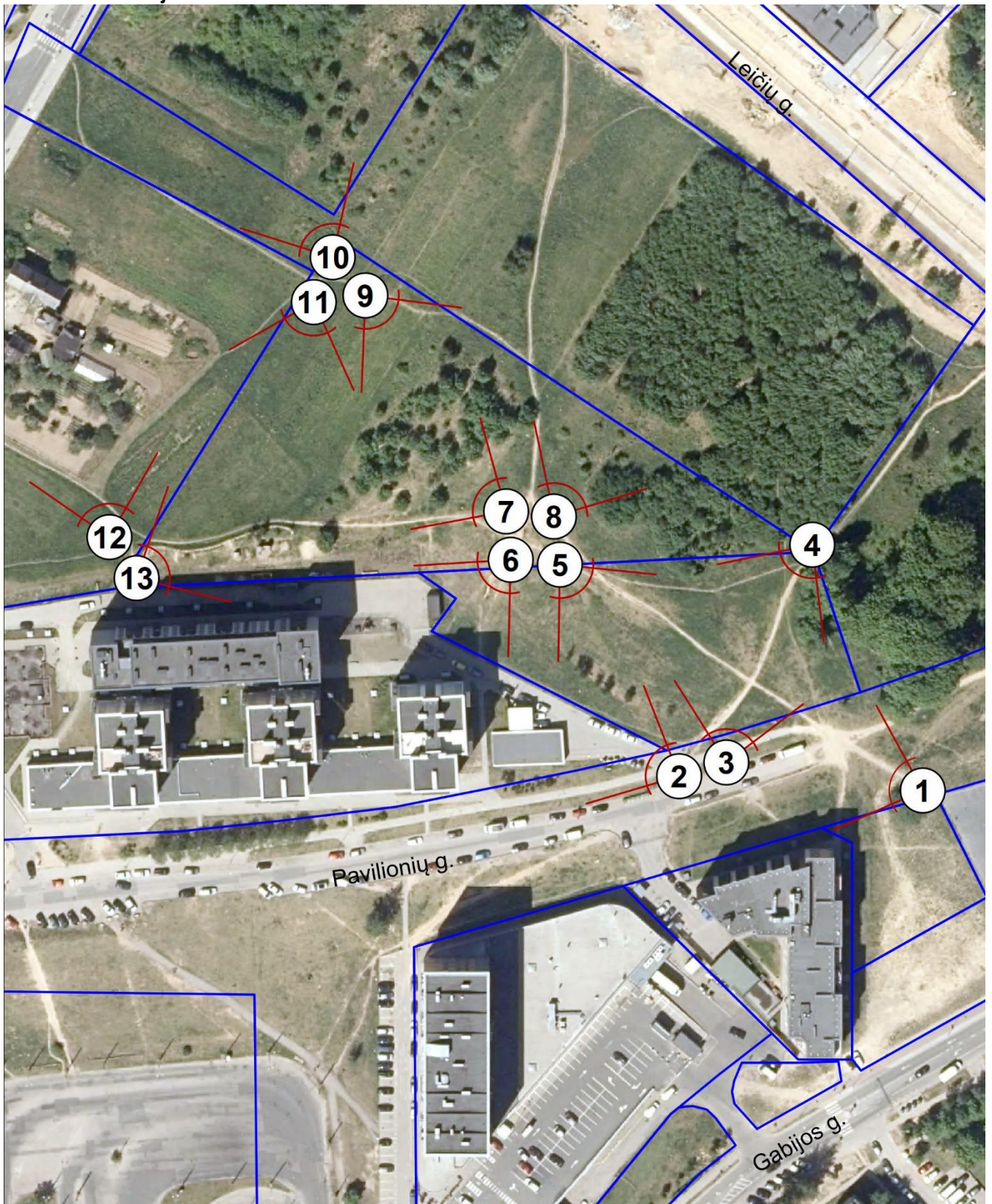


Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6



Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9



Foto fiksacija Nr. 10



Foto fiksacija Nr. 11



Foto fiksacija Nr. 12



Foto fiksacija Nr. 13