

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano sklypo Nr. 13 sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu.

Tikslus adresas: Mozūriškių g. 37, Vilnius.

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

Iniciatorius: fizinis asmuo.

Rengėjas: Giedrius Bireta, individualios veiklos vykdymo pažyma

Planavimo pagrindas: prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-10 įsakymas Nr. A30-3582/21.

Planavimo tikslai: vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. balandžio 9 d. įsakymu Nr. A30-788/20 „Dėl apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano sklypo Nr. 13 (Mozūriškių g. 37, kadastro Nr. 0101/0167:4484) sprendinius inicijavimo pagrindu – atsižvelgus į akcinės bendrovės LITGRID 2021 m. gegužės 10 d. raštą Nr. SD-1390, padidinti statybos zoną ir užstatymo tankį. Nagrinėjama teritorija – galimą numatomų sprendinių įtaką patirianti teritorija. Nagrinėti apie 0,8 ha kvartalo, ribojamo Vakariniu aplinkeliu, Mozūriškių gatve, šiauriau sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:0929) suformuotu inžinerinės infrastruktūros koridoriumi, šiaurine sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:0443) riba pagal pridedamą schemą. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00084624;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 3) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00054899 (000132002181);
- 4) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, TPD registracijos Nr. T00059150 (000132003418), 2013-04-26;
- 5) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00059151 (000132003510), 2013-06-18;
- 6) Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00059149 (000132003369), 2013-03-22;
- 7) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00060570 (000132002808), 2011-12-14;
- 8) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, 2015-01-12;

| | | | | | |
|---------------|---|----|-----------------|--|-------------|
| Atest. Nr. | Rengėjas: GIEDRIUS BIRETA, individualios veiklos vykdymo pažyma | | | Pavadinimas: APIE 15 HA TERITORIJOS TARP JUSTINIŠKIŲ GYVENAMOJO RAJONO IR BUIVYDIŠKIŲ TVENKINIŲ DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 13 SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS INICIJAVIMO PAGRINDU | |
| | TPV 0067 | PV | Giedrius Bireta | AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Laida |
| | | | | | 0 |
| DP | Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius | | | Projekto žymuo TPD-2021-04 | Lapas |
| | | | | | Lapų 1 8 |

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-01-03 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG205929;
- 2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-12-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG203015;
- 3) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-12-06 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG202220;
- 4) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2021-12-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG203354;
- 5) Litgrid, AB 2021-07-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG202388;
- 6) AB „Energijos skirstymo operatorius 2022-01-24 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG208903.

1. ESAMOJI BŪKLĖ

1.1. Nagrinėjamos teritorijos vieta ir analizė

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Justiniškių seniūnijoje, išsidėsčiusi tarp A kategorijos Vilniaus vakarinio aplinkkelio ir D kategorijos Mozūriškių gatvės. Šio detaliojo plano koregavimo **nagrinėjama teritorija** – kvartalas, rytine kraštine ribojamas Vilniaus vakarinio aplinkkelio, vakarine – Mozūriškių gatve, šiaurine – Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano (**toliau – Koreguojamas detalusis planas**) sprendiniais suformuotu inžinerinės infrastruktūros koridoriumi, kuriam yra nustatytos raudonosios linijos, pietine – Koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba (**toliau – Kvartalas**). Kvartale yra 6 kadastriniai sklypai, kurių 2 yra žemės ūkio paskirties, kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo, 4 – kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų, bei komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo. Visas Kvartalas yra neurbanizuotas, pietų-šiaurės kryptimi jį kerta esama dvigrandė 110 kV elektros oro linija Neris – VE3 I,II. Kvartale yra esamas, nuo aukšto slėgio dujotiekio nuvestas anodo įžeminimo, jėgos kabelis. Planuojama teritorija – kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų, bei komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdų žemės sklypas (**toliau – Sklypas**). Sklypai šiuo metu yra nustatytos viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, elektros tinklų apsaugos zonos, aerodromo apsaugos zonos. Kvartalas yra gana lygaus reljefo, nuo vakarinėje – pietvakarinėje jo dalyje esančios 156 m altitudės, kylantis šiaurės rytų kryptimi iki 164 m altitudės.

Kvartale ir artimoje aplinkoje aplink jį, 100 metrų atstumu, esamų bei statomų pastatų nėra, teritorija apleista. Vertinant galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, Kvartale ir jo gretimoje aplinkoje tarp Vilniaus vakarinio aplinkkelio ir Mozūriškių g. numatyta vystyti perimetrinio užstatymo tipo komercinius pastatus ir sandėliavimo statinius, kitapus Mozūriškių g., į vakarus nuo Kvartalo, numatyta vystyti 1-3 aukštų atitinkamo užstatymo tipo vienbučius-dvibučius, daugiabučius gyvenamuosius pastatus.

Kvartale valstybinės reikšmės miškų nėra. Kvartale šiauriniuose ir pietiniame sklypuose auga keli medžiai, Sklype medžių nėra. Yra keletas padrikų medžių, augančių greta Kvartalo esančios Mozūriškių g. raudonosiose linijose, bei susodintų medžių eilė Vilniaus vakarinio aplinkkelio raudonosiose linijose. Kvartale žaliųjų jungčių nėra ir galiojančiai teritorijų planavimo dokumentais nėra numatyta. Kvartalas į saugomas gamtines teritorijas nepatenka, artimiausia jų yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis (identifikacinis kodas 023010000037), esantis už apie 2 km pietryčių kryptimi. Kvartale nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, artimiausias jų yra Buivydiškių dvaro sodyba (unikalus objekto kodas: 888), esantis už apie 630 m šiaurės, šiaurės vakarų kryptimi.

Šiuo metu Kvartalą patogiausiai pasiekti galima Mozūriškių gatve motorizuotu transportu link Pilaitės pr., nes pastarojoje gatvėje ar Kvartalo gretimoje aplinkoje kitomis kryptimis įrengtų pėsčiųjų ir/ar dviračių takų nėra. Įgyvendinus Koreguojamo detaliojo plano sprendinius ir įrengus pėsčiųjų-dviračių viaduką per Vilniaus vakarinį aplinkkelį, atsirastų galimybė pėsčiomis ar nemotorizuotu transportu susisiekti su Taikos g. infrastruktūra. Taip pat Koreguojamu detaliuoju planu yra numatyta pėsčiųjų – dviračių jungtis vakarine kryptimi link Buivydiškių tvenkinių, nuo kurių galėtų toliau jungtis su Sidaronių g. ar Klinikų g.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2021-04 | 2 | 8 |

1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

1.2.1. Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detalusis planas

Pagal Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detalų planą (toliau šioje pastraipoje – Detalusis planas) Kvartale esantiems sklypams nustatytas paslaugų teritorijų (PA) naudojimo tipas, galimi komercinės paskirties objektų teritorijų (K) ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (P) žemės naudojimo būdai. Kvartale galima 1-5 aukštų, iki 20 m aukščio viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatų, sandėlių statinių statyba, nustatytas perimetrinis reguliarusis (nepilnai uždari kvartalai) užstatymo tipas. Kvartale numatyta pastatų blokavimo galimybė, taip vystant išsitiesintą perimetrinį užstatymą. Kvartalui nustatytas 2.0 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 40-55 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis. Įvažiavimai į Kvartale esančius sklypus numatyti iš Mozūriškių g., iš Vilniaus vakarinio aplinkkelio įvažiavimai planuoti nebuvo. Kvartalo centrinėje dalyje, šiaurės-pietų kryptimi, nustatyta esamos dvigrandės 110 kV elektros oro linijos Neris-VE3 I,II apsaugos zona, dėl ko šioje zonoje nenumatyta statybos zona. Detaliuoju planu į kiekvieną sklypą kvartale buvo suplanuoti elektros tiekimo, viešųjų ryšių, dujotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai. Kvartalo šiaurės vakarinėje dalyje buvo suplanuotas inžinerinės infrastruktūros teritorijų žemės sklypas, skirtas buitinių nuotekų siurblinei įrengti. Greta Kvartalo esančioje Mozūriškių g. ir šiaurinėje pusėje suplanuotame inžinerinės infrastruktūros koridoriuje buvo suplanuoti pėsčiųjų ir dviračių takai.

1.2.2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą didesnioji Kvartalo dalis (centrinė ir šiaurinė), tame tarpe ir Sklypas, patenka į paslaugų funkcinę zoną Nr. BUI-4-3, kuriai nustatyta kita (KT) žemės naudojimo paskirtis, bei galimi paslaugų teritorijos (PA) ir pramonės ir sandėliavimo teritorijos (PR) žemės naudojimo tipai. Šioje funkcinėje zonoje galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K), pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Šioje funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis 5 aukštai (20 metrų nuo žemės paviršiaus), didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 1.2, sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50 proc., didžiausiais galimas vieno mažmeninio prekybos objekto bendras plotas – 5000 m². Kvartalo pietinė dalis, piečiau Sklypo, patenka į miesto dalies rajono) centro funkcinę zoną Nr. BUI-4-4, kuriai nustatyta kita (KT) žemės naudojimo paskirtis, bei galimi mišrios centro teritorijos (GC), mišrios gyvenamosios teritorijos (GM), paslaugų teritorijos (PA) ir socialinės infrastruktūros teritorijos (SI) žemės naudojimo tipai. Šioje funkcinėje zonoje galimi žemės naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Šioje funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis 5 aukštai (20 metrų nuo žemės paviršiaus), didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 2.0, sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50 proc., didžiausiais galimas vieno mažmeninio prekybos objekto bendras plotas – 50000 m². Kvartalas nėra priskirtas prioritetinei plėtros teritorijai. Kvartalui taikomi tekstiniai reglamentai: 32 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 33 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 36 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 38 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Vertinant Gamtinio karkaso schemą, bei Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemą, Kvartalas į gamtinį karkasą nepatenka, Kvartale nėra gamtinio karkaso elementų. Vertinant Gatvių kategorijų schemą, Kvartale sprendiniai nenumatomi, greta Kvartalo rytinės dalies yra pažymėta esama A kategorijos gatvė

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2021-04 | 3 | 8 |

(didesnės svarbos). Vertinant Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schemą, Kvartalas patenka į esamą viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją.

Kitais bendrojo plano sprendiniai Kvartale naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

1.2.3. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo schemą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-04-23 sprendimu Nr. 1-449, Kvartale ir artimoje aplinkoje esamų ar planuojamų bazinių mobiliojo ryšio stočių nėra.

Pagal Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros programą iki 2020 m. planuojamoje ir su ja besiribojančioje teritorijose sprendinių nenumatoma.

Pagal Atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą Kvartalas patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 302. Kvartale ir greta jo centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra.

Pagal Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialiojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje sprendinių nenumatoma.

Pagal Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą greta Kvartalo esančioje Mozūriškių g. suplanuota vandentiekio ir nuotekų tinklai. Šiuo metu jie nėra įgyvendinti.

Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į 95 numeriu pažymėto baseino teritoriją, kuriame plėtojamas paviršinių nuotekų eksploatuojamas baseinas ar pobaseinis, kuriame planuojama paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra. Greta Kvartalo rytinės dalies esančiame Vilniaus vakariniame aplinkkelyje pažymėtas renovuojamas paviršinių nuotekų tinklas.

1.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Kvartalo esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Kvartale galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma išlaikyti Koreguojamu detaliuoju planu nustatytas Kvartalo vystymo kryptis, taip pat įgyvendinant darbų programoje detaliojo planavimo dokumentui rengti nustatytus planavimo uždavinius.

2. SPRENDINIAI

2.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Justiniškių seniūnijoje, išsidėsčiusi tarp A kategorijos Vilniaus vakarinio aplinkkelio ir D kategorijos Mozūriškių gatvės. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojami Apie 15 ha teritorijos tarp Justiniškių gyvenamojo rajono ir Buivydiškių tvenkinių detaliojo plano (**toliau – Galiojantis detalusis planas**), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2020 m. balandžio 9 d. įsakymu Nr. A30-788/20, sprendiniai, koreguojant sklypo, esančio adresu Mozūriškių g. 37 (kadastr. Nr. 0101/0167:4484) (**toliau – Sklypas**), statybos zoną, didžiausią leistiną užstatymo tankį, kitus reglamentus. Įvertinus darbų programoje detaliojo planavimo dokumentui rengti pateiktus planavimo uždavinius, išduotas teritorijų planavimo sąlygas, esamoje būklėje atliktą analizę, Sklype didinama statybos zona (Nr. 1-1, 1-2) pritraukiant ją iki 110 kV įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos, taip pat nustatant statybos zoną (Nr. 1-3) pastarojoje apsaugos zonoje, kurioje taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirto skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai. Tiksli statinių vieta šioje statybos zonoje, jų atstumas iki 110 kV įtampos elektros oro linijos laidų bus nustatomas rengiant techninį projektą, gavus elektros tinklų savininko ar valdytojo technines sąlygas ir pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai. Statybos ribos atstumas iki Sklypo ribos, nustatytas Galiojančiu detaliuoju planu, nekeičiamas, išskyrus Sklypo pietvakarinėje dalyje, kur atitraukiamas nuo sklypo ribos dėl šioje dalyje formuojamo servituto perkeliama anodo įžeminimo, jėgos kabeliui. Įvertinus padidėjusią statybos zoną, neviršijant bendrojo plano rodiklių, Sklypui nustatomas didžiausias leistinas

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2021-04 | 4 | 8 |

užstatymo tankis 80 proc. Didžiausias leistinas pastatų aukštis 5 aukštai (20 metrų), didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 2.0, priklausomųjų želdynų ar želdinių teritorijų dalis sklype 10 proc., nustatyti Galiojančiu detaliuoju planu, nekeičiami. Statybos zonos Nr. 1-3 nustatomas statinių aukštų ribojimas iki 2 aukštų (10 metrų). Galiojančiu detaliuoju planu Sklypui nustatytos galimos statinių paskirtys, t.y. viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatų, sandėlių statinių, paliekamos, išskyrus statybos zonoje Nr. 1-3, kurioje galimi tik sandėlių statiniai. Sklypo vakarinė dalis, bei teritorija tarp Sklypo ir Mozūriškių g. planuojamų įrengti kietųjų dangų, apželdinama medžiais, krūmais, kitais želdiniais, kurių sodinimo vieta, kiekis, rūšis, diametrai nustatomi Sklypo techninio projekto rengimo metu, įvertinus planuojamų Sklypo bei Mozūriškių g. pastatų, statinių, kietųjų dangų, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą. Šiuo apželdinimu turi būti siekiama pusiausvyra tarp planuojamų pastatų tūrių, kietųjų dangų ir želdynų išdėstymo, siekiant nustatyti harmoningą architektūrinę kompoziciją šiai teritorijai bei kaip nagrinėjamo kvartalo vystymo pavyzdį.

Sklype rekomenduojama išlaikyti Galiojančiu detaliuoju planu nustatytą perimetrinį užstatymo tipą, taip Mozūriškių g. ir vakarinėms teritorijoms už jos, formuojant akustinę užtvaramą nuo Vilniaus vakarinio aplinkkelio. Esant menkai aplinkinių teritorijų urbanizacijai, rekomenduojama derinti planuojamų pastatų ir statinių architektūrinės formas prie teritorijų planavimo dokumentais nustatytų gretimų statybos reglamentų. Sklype nenumatoma įrengti viešųjų erdvių. Sklype vystant aptarnavimo paslaugas, numatyti patrauklų pastatų, statinių, mažosios architektūros išdėstymo Sklype architektūrinį sprendimą.

Nuo Sklypo ir aplinkinių teritorijų galimų veiklų kylančios akustinės ir oro taršos modeliavimai buvo analizuoti Galiojančiame detaliajame plane, kuriais buvo modeliuotas pilnas užstatymas ir didžiausias transporto srautas, bei buvo nustatyta, kad akustinė ir oro tarša tenkins higienos normų keliamus reikalavimus. Sklype numatant veiklą, kuriai reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į Sklypo ribas. Techninio projekto rengimo metu numatant infrastruktūros objektų išdėstymą, privalu užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Sklype numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 prieduose nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą, Sklypui ir gretimoms teritorijoms strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas buvo rengtas galiojančiame detaliajame plane.

Greta Sklypo yra Galiojančiu detaliuoju planu suplanuoti centralizuoti inžinerinės infrastruktūros tinklai. Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas Sklypo pajungimo prie inžinerinės infrastruktūros tinklų principas šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiamas.

Siekiant apsaugoti želdinius, augančius ne miško žemėje, techninio projekto rengimo metu vadovautis Želdynų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2007-06-28 Nr. X-1241), kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206) ir kitus teisės aktus. Sklype šio projekto rengimo metu esamų medžių nėra.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei 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.

2.1.1. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

1. 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.
2. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip: 10 % - Komerčinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose (K). Esant keliems žemės sklypo naudojimo būdams priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nustatomas interpoliacijos būdu. Priklausomieji želdynai gali būti įrengiami ant pastatų stogų, ir (ar) įrengiant vertikaliuosius želdynus prie pastatų sienų.
3. 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.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2021-04 | 5 | 8 |

4. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
5. Esant pastatų aukščiui didesniai nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
7. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" 2010.12.07 Nr. 1-338.
8. Sklypui taikomi Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo įstatymo III skyriaus ketvirto skirsnio "Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" reikalavimai, tarp kurių: "<...> 2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama: 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį; <...>"
9. Iškelus 110 kV įtampos elektros oro liniją, bei nekilnojamojo turto registre patikslinus žemės sklypo kadastro duomenis, patikslinant specialiosios žemės naudojimo sąlygas - elektros tinklų apsaugos zonos plotą, žemės sklype nustatytoms saugos zonoms Nr. 1-1, 1-2, 1-3 taikomi suvienodinti teritorijos naudojimo reglamentai: leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 20 m, leistina pastatų aukščio altitudė 184.0 m virš jūros lygio, užstatymo tipas - perimetrinis, pastatų aukštų skaičius 1-5, galimos statinių paskirtys: viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai, sandėlių statiniai.

2.2. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Į Sklypą Galiojančiu detaliuoju planu suplanuoto patekimo principas nekeičiamas, tai yra įvažiavimai į Sklypą numatomi iš Mozūriškių g., transportinės jungtys nuo Vilniaus vakarinio aplinkkelio nenumatomos. Pietinį įvažiavimą į Sklypą numatoma įrengti kartu su besiribojančiais sklypais (kad. Nr. 0101/0167:2536 ir kad. Nr. 0101/0167:4361), tam tikslui turi būti pasirašytas raštiškas susitarimas tarp Sklypo ir pietinių besiribojančių sklypų valdytojų ir naudotojų. Šio bendro įvažiavimo įgyvendinimui formuojamas servitutas Nr. 1S1, kurio plotas ir ribos gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu nustačius tikslias kietųjų dangų įrengimo vietas. 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 parametų, kad tiltų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai. Techninio projekto rengimo metu įvažiavimus iš Mozūriškių g. planuoti pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus; eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemones 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“.

2.3. Gaisrinė sauga

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 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvary įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2021-04 | 6 | 8 |

reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas Mozūriškių g. greta Sklypo. Techninio projekto rengimo metu rekomenduojama išnagrinėti galimybę įrengti gaisrų gesinimo priemonės sklypo teritorijoje ar greta jos.

Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 1-oji komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2/28, kuri yra apie 3.0 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

2.4. Inžinerinė infrastruktūra

Galiojančiu detaliuoju planu suplanuoti inžinerinės infrastruktūros tinklai, Sklypo pajungimo būdai prie jų, nekeičiami.

Sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos. 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.

Sklypo pajungimo prie inžinerinės infrastruktūros tinklų vietos, galimas esamų tinklų iškėlimas, sprendžiami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas iš inžinerinės infrastruktūros tinklus eksploatuojančių institucijų.

Sklype esantis anodo įžeminimo, jėgos kabelis iškeliamas į Sklypo pietinę dalį, į tam tikslui formuojamą servitutą Nr. 1S1. Iškeliamo jėgos kabelio, įžeminimo gręžinių skaičius ir vietos, jų apsaugos zonos, tam tikslui nustatomo servituto plotas ir ribos nustatomi techninio projekto rengimo metu ir tam tikslui gavus technines sąlygas iš inžinerinės infrastruktūros tinklus eksploatuojančių institucijų.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ketvirto skirsnio 25 straipsnyje „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos elektros tinklų apsaugos zonose“ nustatyti ribojimai:

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

- 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
- 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
- 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;
- 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
- 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
- 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
- 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
- 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
- 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
- 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2021-04 | 7 | 8 |

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

| | | |
|----------------|-------|------|
| Projekto žymuo | Lapas | Lapų |
| TPD-2021-04 | 8 | 8 |