

Žemės sklypo Riovonių g. 5 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. G-3 sprendinių koregavimas kartu su apie 150 kv. m valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu sprendinių aiškinamasis raštas

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2022-04-12 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo patvirtintu įsakymu „Dėl leidimo koreguoti žemės sklypo Riovonių g. 5 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. G-3 sprendinius kartu su apie 150 kv.m. valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ Nr. A30-1431/22, bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo uždaviniai:

esant galimybei pakeisti žemės sklypo ribas prijungiant iki gatvės raudonųjų linijų įsiterpusią apie 150 (vieno šimto penkiasdešimties) kv. m laisvos valstybinės žemės dalį, nustatyti teritorijos naudojimo tipą, patikslinti nustatytus ir nustatyti trūkstamus pagrindinius naudojimo reglamentus vienbučio ir dvibučio gyvenamojo namo statybai nepažeidžiant teisės aktų ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228107, 2022-06-09;
2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-17/22(2.15.1.21E-TTP), 2022-06-01;
3. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228440, 2022-06-10;
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 49PL-26-(14.49.136 E.), 2022-06-10;
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228197, 2022-06-09;
6. VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228661, 2022-06-13;
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228629, 2022-06-13;
8. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228951, 2022-06-15;
9. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229709, 2022-06-17;
10. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229821, 2022-06-20;
11. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229553, 2022-06-17;
12. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229867, 2022-06-20.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į kvartalą RIO-1, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos - funkcinę zoną Nr. RIO-1-2. Galimi teritorijos naudojimo tipai - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 10.

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 Sausaslenių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Koreguojant detalų planą planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžties, nes detaliojimo planu anksčiau suplanuota teritorija yra mažesnė kaip kvartalas, o detaliojimo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje. Papildomai nurodoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) kvartalo apibrėžtį atitinkanti teritorija. Koreguojama sklypo riba ir plotas, prijungiant laisvą valstybinės žemės plotą bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai sklypo ribose nekeis nustatytos pasekmės ar poveikio aplinkai (nedarys įtakos kraštovaizdžiui, esamai urbanistinei struktūrai bei socialinei infrastruktūrai). Detaliojimo plano sprendinių koregavimas sklype Riovonių g. 5B (kadastr. Nr. 0101/0069:151) nepažeidžia ar nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo.

Planuojama teritoriją sudaro vienas suformuotas žemės sklypas ir įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Riovonių g. 5B (kad. Nr. 0101/0069:151)	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	685 kv.m.
2	Vilnius	Nesuformuotas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas (tarp sklypo Riovonių g. 5B ir Riovonių gatvės raudonųjų linijų)	94 kv.m.

Nagrinėjama teritoriją sudaro 10 žemės sklypas ir įsiterpusi nesuformuota valstybinė žemė:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Riovonių g. 1 (kad. Nr. 0101/0069:53)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1345 kv.m.
2	Vilnius, Riovonių g. 1A (kad. Nr. 0101/0069:211)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	609 kv.m.
3	Vilnius, Riovonių g. 3 (kad. Nr. 0101/0069:9)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	672 kv.m.
4	Vilnius, Riovonių g. 5 (kad. Nr. 0101/0069:172)	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	1294 kv.m.
5	Vilnius, Riovonių g. 5A (kad. Nr. 0101/0069:170)	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	618 kv.m.
6	Vilnius, Riovonių g. 7 (kad. Nr. 0101/0069:182)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1155 kv.m.
7	Vilnius, Riovonių g. 9 (kad. Nr. 0101/0069:171)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	503 kv.m.
8	Vilnius, Riovonių g. 11 (kad. Nr. 0101/0069:80)	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	683 kv.m.
9	Vilnius, Riovonių g. 13 (kad. Nr. 0101/0069:116)	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	507 kv.m.
10	Vilnius, Riovonių g. 15 (kad. Nr. 0101/0069:39)	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	633 kv.m.

Planuojama teritorija atitinka susiformavusį gyvenamosios teritorijos urbanistinį kontekstą, atsižvelgiant į nagrinėjamą teritoriją. Nekeičiama žemės sklypo paskirtis (kita), tikslinamas naudojimo būdas iš gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tipologija (vyrauja sodybinis – vienbutis dvibutis užstatymas) ir jai būdingi užstatymo rodikliai: intensyvumas, tankis, aukštingumas.

Planuojama teritorija suformuota žemės sklypo Riovonių g. 5 nedidelių veiklos mastų detaliojimo planu, kuris buvo patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 2000 m. spalio 12 d. sprendimu Nr. 1957V „Dėl žemės sklypo Riovonių g. 5 nedidelių veiklos mastų detaliojimo plano tvirtinimo“. Patvirtintu detaliojimo planu nustatyti reglamentai:

Sklypui Nr. G-3, esančiam Riovonių g. 5B (kadastr. Nr. 0101/0069:151), aukštų skaičius 2; užstatymo tankis – 30 proc.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

prie detalioju planu suformuoto žemės sklypo Nr. G-3 prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas (B), esantis tarp planuojamo sklypo ir Riovonių gatvės raudonųjų linijų.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Naujai planuojamame sklype Nr. 1 numatoma galimybė statyti vieną vieno ar vieną dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais. Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie: „6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; ar 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms“.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes esama ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Planuojama teritorija sudaro:

- kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypas Nr. G-3 (pirminis sklypas), esantis Riovonių g. 5B (kadastru Nr. 0101/0069:151), plotas – 0,685 ha.
- formuojamas kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1 naudojimo būdo įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas Nr. B, plotas – 0,0094 ha.

Dėl prijungiamo įsiterpusio laisvos valstybinės žemės ploto, keičiama esamo žemės sklypo riba ir plotas. Nustatomi naujai formuojamam apjungtam žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1

nustatomas Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nustatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 3(2+M) aukštai (10 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas („G-3“+“B“) - 779 m²,

Priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.

Užstatymo tipas – vd (maksimalus būstų skaičius - 2).

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Nustatomas užstatymo intensyvumas - 0,4, kuris atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Nustatomas užstatymo tankis – 30 proc., kuris atitinka gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Užstatymo aukštis – savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis. Nustatomas leistinas pastatų aukštų skaičius – 3 (2+mansarda) ir aukštis nuo žemės paviršiaus – 10,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško). Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose sklypuose - 127,00 m. Pastatų aukštų skaičius parenkamas, atsižvelgiant, kad planuojama teritorija yra šlaite, bei vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, kad nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Užstatymo tipas – vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

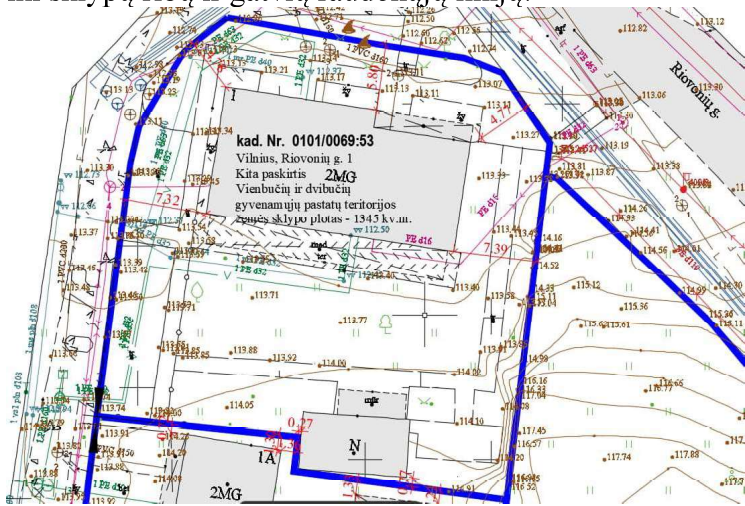
Teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija nėra keičiama. Yra išlaikytas vientisas pastatų užstatymo tipas, užstatymo tankiai, intensyvumai, erdvinė kompozicija. Teritorijos naudojimo reglamentai atitinka esamą kontekstą.

Statybos zona, statybos riba:

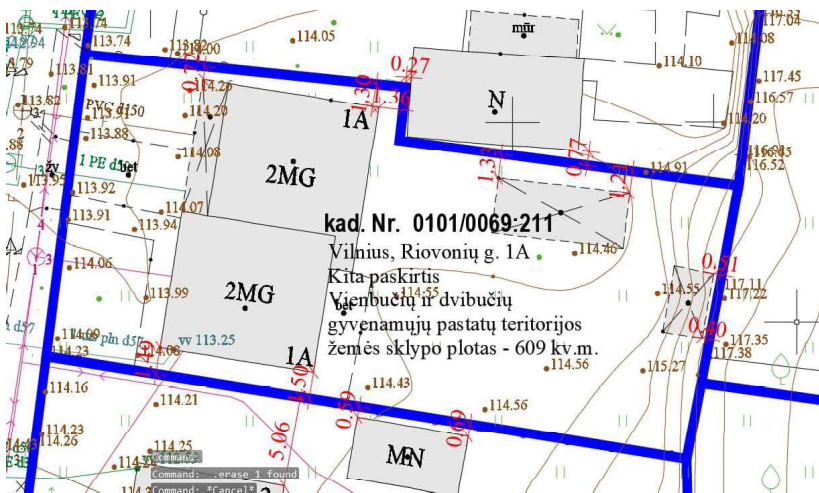
Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Besiribojančio sklypo Riovonių g. 1 savininkai yra šio rengiamo projekto planavimo iniciatoriai.

Nagrinėjamoje teritorijoje užstatymas yra chaotiškas, neišlaikomi minimalūs atstumai nuo statinių iki sklypų ribų ir gatvių raudonųjų linijų:

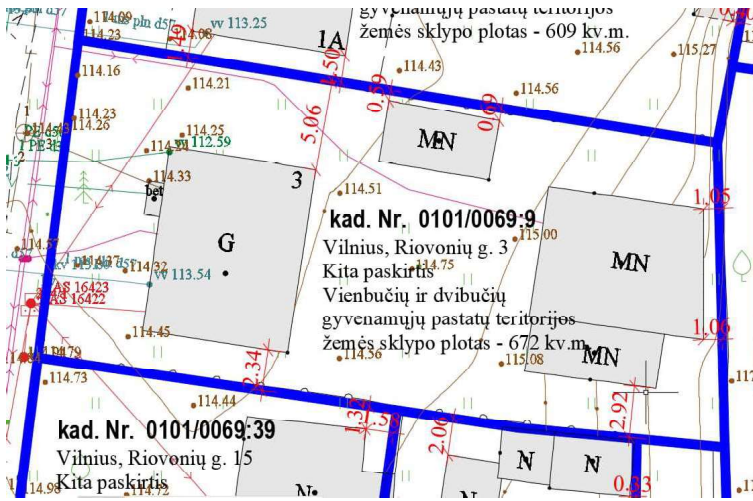


Užstatymas sklype Riovonių g. 1

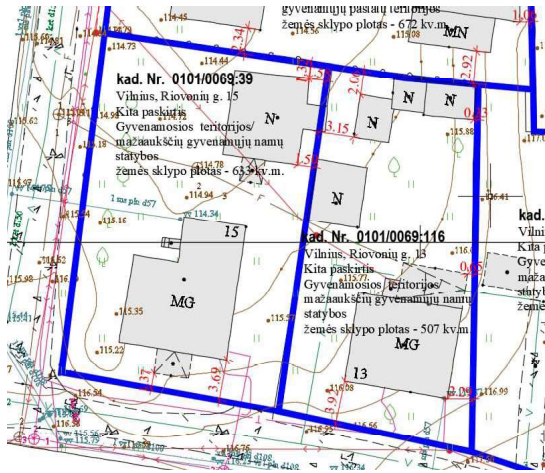


Užstatymas sklype Riovonių g. 1A

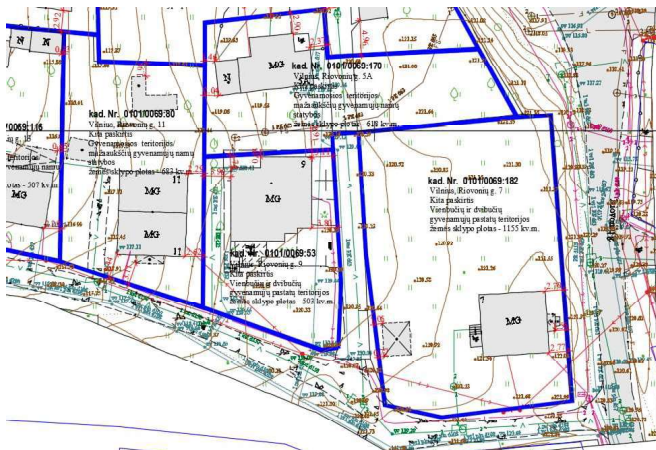
TPD Nr. K-VT-13-22-503



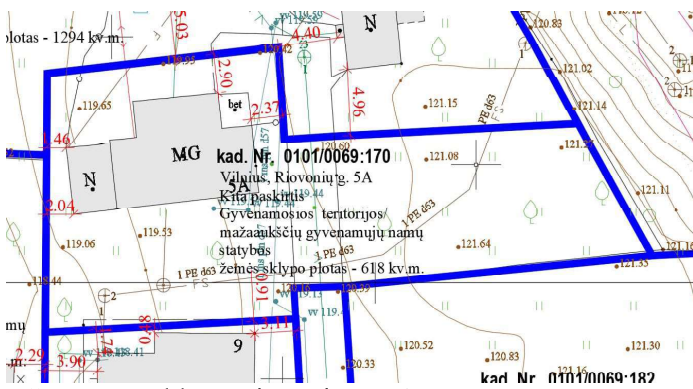
Užstatymas sklype Riovonių g. 3



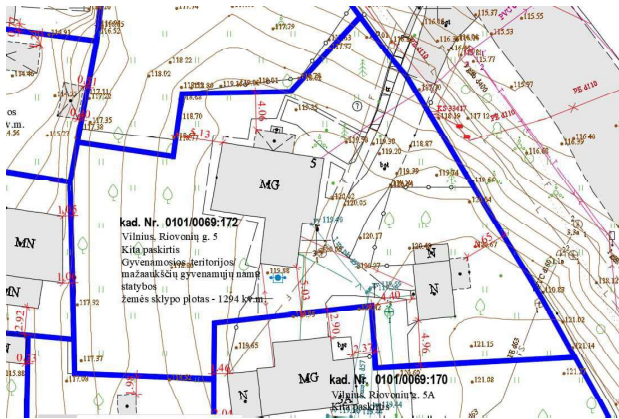
Užstatymas sklype Riovonių g. 13, 15



Užstatymas sklype Riovonių g. 7, 9, 11



Užstatymas sklype Riovonių g. 5A



Užstatymas sklype Riononių g. 5

Atsižvelgiant į planavimo iniciatorių valią, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, bei nagrinėjamos teritorijos užstatymą sklypų ribų atžvilgiu, žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama:

1,00 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos;

3,00 m atstumu nuo pietvakarinės ir pietinės sklypo ribų;

3,00 m atstumu nuo planuojamos rytinės sklypo ribos, bei 5,00 m atstumu nuo rytinėje pusėje esamų šilumos tinklų.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštumą.

Esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Esamam sklypui Nr. G3 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

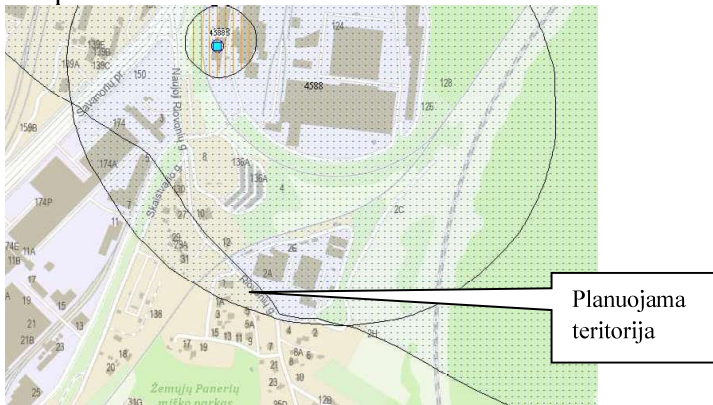
Formuojamam sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).

Formuojamam įsiterpusiam sklypui Nr. B – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 226 metro altitudės. Detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 127,20 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros reikalavimų Nr. REG228661.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis www.lgt.lt pateikta informacija, planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną. Pavadinimas – AB „Silikatas“ (Vilniaus m.). Plotas – 47,15 ha. Apsaugos zonos tipas – trečioji vandenvietės juosta. Telkinio kodas – 4588. Techninio projekto metu planuojamoje teritorijoje būtina

įsivertinti inžinerines geologines sąlygas, bei vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 20 straipsniu.



Ištrauka iš www.lgt.lt

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamą teritoriją šiaurinėje pusėje kerta ryšių tinklai. Esamiems – išsaugomiems požeminiams telefono tinklams, nustatomos apsaugos zonos – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 m į abi puses nuo šių laidinių linijų.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamą teritoriją, prijungiamoje valstybinėje žemėje, kerta požeminiai elektros tinklai, kurių apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo tinklo linijos.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamą teritoriją, prijungiamoje valstybinėje žemėje, kerta buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, kurių apsaugos zona po 2.5 m į abi puses nuo tinklo.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, šalia planuojamos teritorijos, Riovonių gatvėje yra šilumos tiekimo tinklai, kuriems nustatoma apsaugos zona po 5 m.

Būsima veikla privalo atitikti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Servitutai

Esamame sklype Nr. G-3 registruotų servitutų nėra.

Formuojamame įsiterpusiame žemės sklype Nr. B planuojamas servitutas S2, 94 kv.m. ploto, skirtas inžineriniams tinklams, kuris suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Naujai formuojamame žemės sklype Nr. 1 planuojamas servitutas S1, 130 kv.m. ploto, skirtas inžineriniams tinklams, kuris suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Susisiekimas

Įvažiavimas į formuojamą sklypą yra esamas iš rytinėje pusėje esamos asfalto dangos D kategorijos Riovonių gatvės (raudonųjų linijų plotis svyruoja nuo 19,70 m iki 22 m ties planuojama teritorija). Riovonių gatvė neplanuojama, ji yra esama. Riovonių gatvės plotis yra pakankamas, kad joje tilptų važiuojamoji dalis, šaligatviai, dviračių takas.

Automobilių parkavimas galimas formuojamo sklypo ribose.

Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-

26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra šalia planuojamos teritorijos yra išvystyta. Planuojamas sklypas numatomas aprūpinti centralizuotais vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklais, kurie yra Riovonių gatvėje. Sprendiniai detalizuojami techninio projekto metu, žinant tikslus vandens bei nuotekų poreikius.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės.

Techninių projektų metu, būtina gauti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimus, tinklų tiesimui valstybinėje žemėje.

Visi projektuojami tinklai numatomi iš vamzdynų, fasoninių dalių ir armatūros, turinčių atitikties sertifikatus ir higienos pažymėjimus.

Netoli planuojamos teritorijos, pietinėje pusėje yra elektros apskaitos spinta KS33417.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šildymo zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinių dujų kūrenamų katilinių. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokūrą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento. Šildymo sprendiniai parenkami techninio projekto metu.

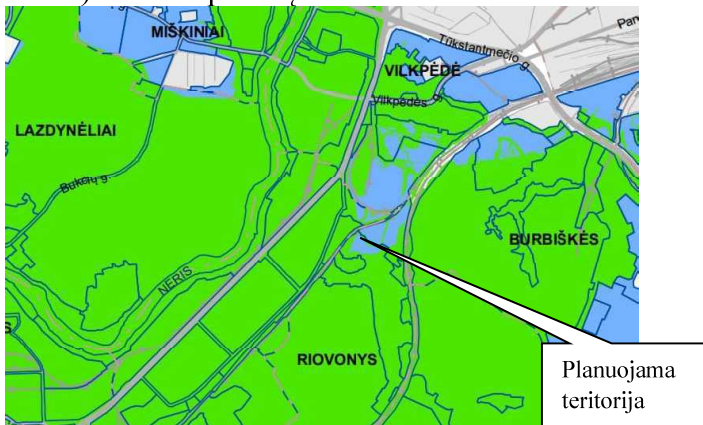
Atliekos

Sklypo šiaurinėje pusėje numatoma atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelė. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartį su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių, kurie atitinka LRV nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 aprašytus požymius. Sklype Riovonių g. 5B yra tik trys vaismedžiai (pietinėje pusėje, prie sklypo taško Nr. 2, beveik ant sklypo ribos, tarp taškų 4-5 ir šiaurinėje pusėje, prie formuojamo sklypo Nr. 1 taško Nr. 8).

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymo Nr. D1-624 patvirtinti Gamtinio karkaso nuostatai (aktuali redakcija 2012-07-18) 10 ir 11 punktų reikalavimai.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos benrojo plano „Gamtinio karkaso schema“

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1 numatomas 35 proc. priklausomųjų želdynų plotas nuo formuojamo žemės sklypo Nr. 1 ploto, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. D1-694 (aktuali suvestinė redakcija: 2022-05-28).

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų
----------	------------------------------	----------------------	---	--

		priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona.

Šlaitai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10⁰, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“.

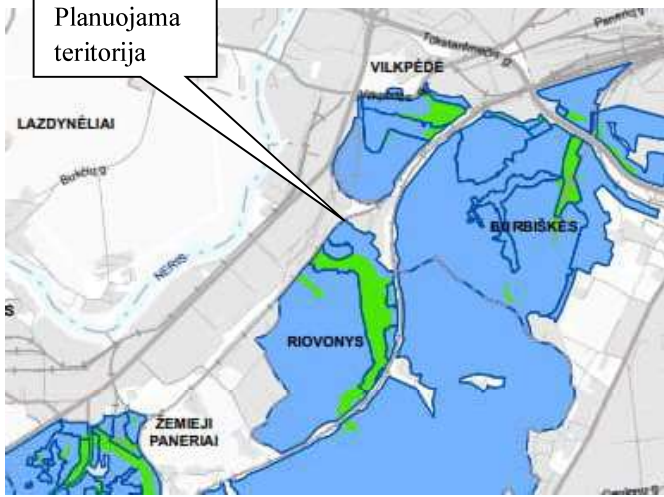
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, matome, kad planuojama teritorija nepatenka į „nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną“. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje atlikti planuojamos ir nagrinėjamos teritorijų pjūviai, kuriuose matosi, kad teritorijos nuolydžiai yra 5⁰, 8⁰, 10⁰. Kadangi nėra didesnio teritorijos nuolydžio nei 10⁰, bei kad planuojama teritorija nepatenka į „nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną“, todėl planuojamai teritorijai netaikomi „Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas“.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

Sausaslėniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“

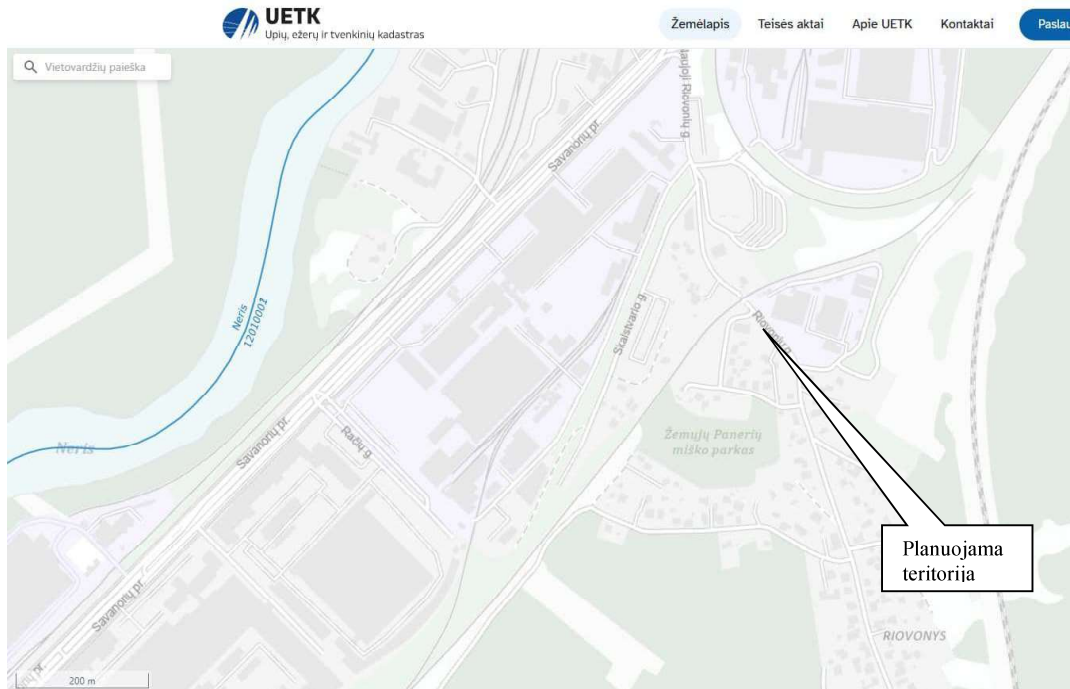


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausasienių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausasieniai
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

Šalia planuojamos teritorijos nėra sausasienių, kurių dugnu tekėtų upelis. Artimiausia upė Nėris, kuri nutolusi nuo planuojamo sklypo daugiau kaip 500 m. Nagrinėjama teritorija yra užstatyta. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenimis, šalia planuojamos teritorijos nėra upių, todėl netaikomi bendrojo plano sausasienių tvarkymo reikalavimai.

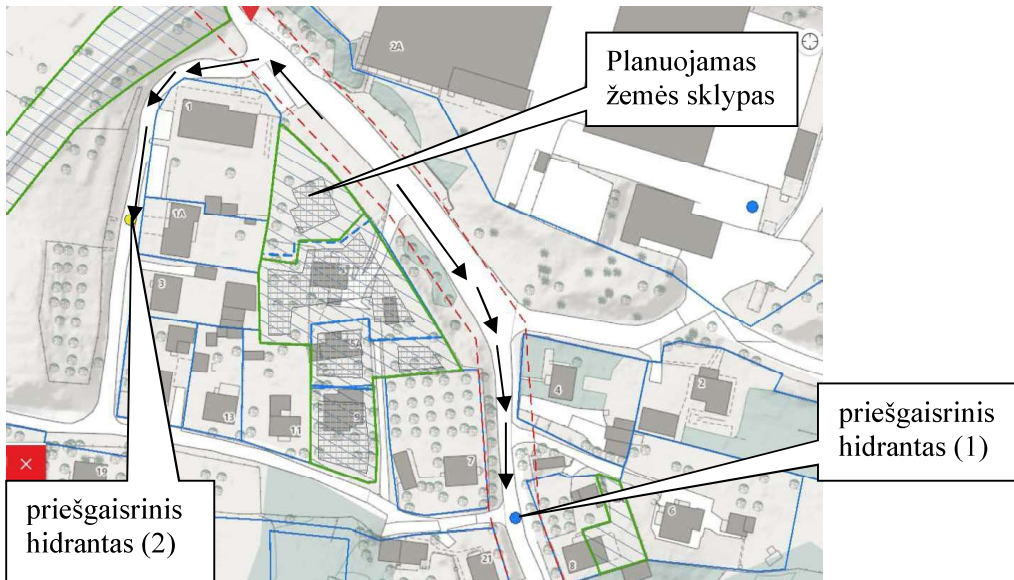


ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro

Priešgaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas planuojamas nuo esamų priešgaisrinių hidrantų:

- 1 – pietinėje pusėje, Riovonių gatvėje už 100 m nuo sklypo kampo koordinatės Nr. 9;
 - 2 – šiaurinėje pusėje prie sklypo Riovonių g. 1A, už 91 m nuo sklypo kampo koordinatės Nr. 8.
- Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo.



Atstumai tarp esamų pastatų ir anksčiau suplanuotos užstatymo zonos:

Pietinėje pusėje atstumas nuo planuojamos užstatymo zonos iki esamų statinių – 7,54 m.

Vakarinėje pusėje atstumas nuo planuojamos užstatymo zonos iki esamų statinių > 8,00 m.

Pietinėje pusėje atstumas nuo planuojamos užstatymo zonos iki esamų statinių > 7,00 m.

Rytinėje pusėje – Riovonių gatvė.

Tai atitinka II ugniai atsparumo laipsnį, nes mažiau kaip 100 m nuo planuojamos užstatymo zonos yra gaisrinis hidrantas, todėl atstumai mažinami 20 proc.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

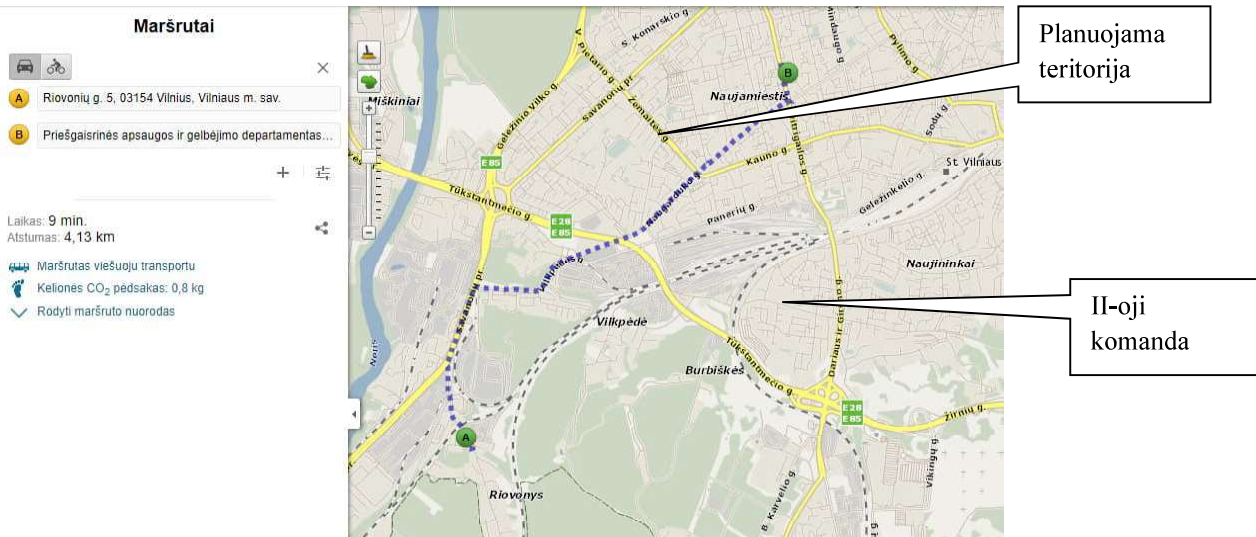
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Jeigu projektuojant ir statant pastatą bus neišlaikomi atstumai tarp esamų ir naujai statomų pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 2 –oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.

Atstumas – 4,13 km, atvykimo laikas – 9 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių, kurie atitinka LRV nutarime “Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams” Nr. 206 aprašytus požymius.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra žemėjantis nuo pietinės sklypo dalies link šiaurinės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Būsimi statiniai neterš aplinkos. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Būsima veikla privalo atitikti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Būsimų statinių insoliacija turi atitikti STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Formuojamame sklype Nr. 1 turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

TPD Nr. K-VT-13-22-503

Vykdamt visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra urbanizuotame kvartale.

PV G M