

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

APIE 3,14 HA TERITORIJOS PRIE ATEITIES IR GELEŽINIO VILKO GATVIŲ DETALUSIS PLANAS

Projekto Nr.

VP23-28

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

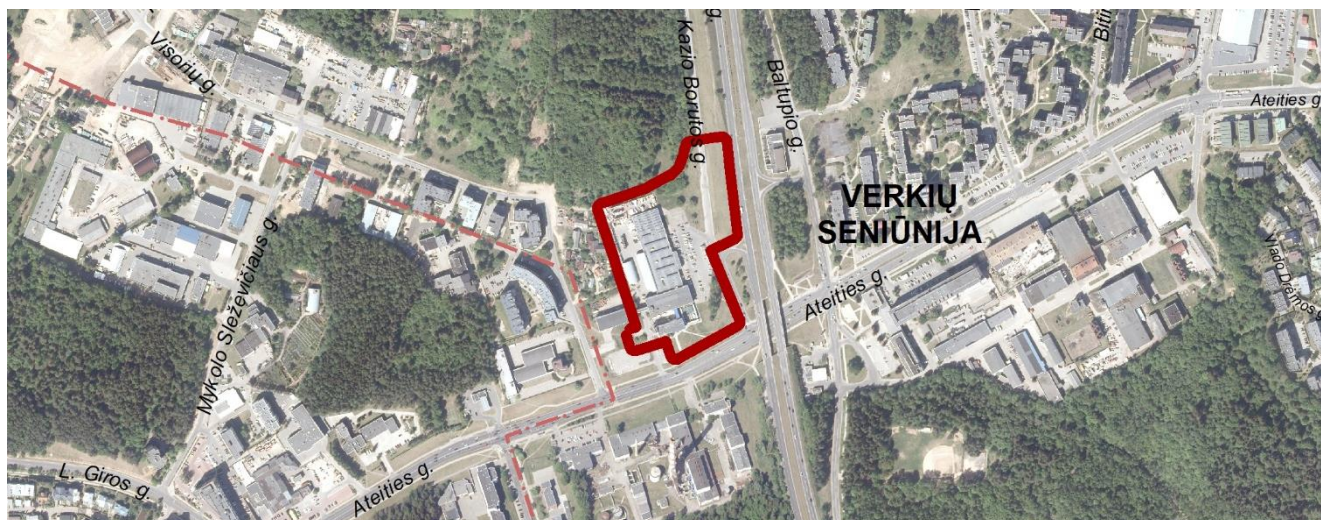
RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2023-04-24



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	4
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos	6
3.	SPRENDINIAI	7
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai	7
3.2.	Gaisrinė sauga	10
3.3.	Susisiekimai, automobilių stovėjimas ir saugojimas	10
3.4.	Inžinerinė infrastruktūra	10

KVAL. PATV. DOK. NR.	 VILNIAUS PLANAS			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				APIE 3,14 HA TERITORIJOS PRIE ATEITIES IR GELEŽINIO VILKO GATVIŲ DETALUSIS PLANAS		
TPV 0067	PV	G	B	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Planavimo organizatorius			Projekto žymuo	Lapas	Lapų
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				VP23-28	2

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Apie 3,14 ha teritorijos prie Ateities ir Geležinio Vilko gatvių detalusis planas.

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: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-07-29 įsakymas Nr. A30-2117/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 13 d. įsakymas Nr. 30-3795/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 15 d. įsakymo pakeitimas Nr. 30-4290/22.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: suformuoti valstybinės žemės sklypus nuosavybės teisei į žemę atkurti laisvos nesuformuotos valstybinės žemės plote prie sklypo Ateities g. 15 (kadastro Nr. 0101/0008:822), nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdus ir naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu. Numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) 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;
- 2) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 3) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 4) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 5) Vilniaus miesto teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-10-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG247406;
- 2) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-31 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259761;
- 3) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2023-01-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260351;
- 4) Aplinkos apsaugos agentūros 2023-01-16 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259218;
- 5) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2023-01-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261596;
- 6) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258919;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260602;
- 8) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260626;
- 9) AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2023-01-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260787;

- 10) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260531;
- 11) UAB „Grinda“ 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG262024;
- 12) Telia Lietuva, AB 2023-01-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260199.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 3.14 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Verkių seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano planuojama teritorija vakarine dalimi ribojasi su A kategorijos Geležinio Vilko gatve, pietine dalimi – su B kategorijos Ateities gatve, vakarine dalimi – su esamiems gyvenamiesiems ir negyvenamiesiems pastatams ir statiniams suformuotais žemės sklypais, šiaurine dalimi – su valstybinės reikšmės žemės sklypu suformuotu žemės sklypu (**toliau – Planuojama teritorija**). Planuojamos teritorijos vakarinėje ir centrinėje dalyse yra esamas kitos paskirties žemės sklypas, kuriame yra esami 2 – 4 aukštų negyvenamieji administracinės, sandėliavimo ir kitokie pastatai, įrengtos kietosios dangos. Dalis šio sklypo rytinėje dalyje įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės yra įrengta už sklypo ribų, valstybinėje žemėje. Planuojamos teritorijos šiaurės rytinėje dalyje yra esama D kategorijos Kazio Borutos gatvė, besijungianti su Geležinio Vilko ir Ateities gatvių dviejų lygių sankryža. Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir pietinėje dalyse yra laisvos valstybinės žemės plotai, kuriems nesuformuoti žemės sklypai. Laisvos valstybinės žemės plotuose yra dalis gretimo sklypo automobilių stovėjimo aikštelės, bei auga keletas medžių. Artimoje Planuojamos teritorijos aplinkoje vyrauja laisvo užstatymo tipo sovietmečio laikotarpio negyvenamieji, bei naujesnės statybos gyvenamieji 4 – 5 aukštų pastatai, šiaurės vakarinėje dalyje yra esamas senesnės statybos individualių gyvenamųjų namų kvartalas, bei toliau besikuriantis naujos statybos individualių pastatų kvartalas. Vyrauja įvairi mūrinių pastatų architektūra. Greta Planuojamos teritorijos pietinės dalies, kitapus Ateities gatvės, yra esama rajoninė katilinė Nr. 8 (RK-8), kūrenama gamtinėmis dujomis. Įvažiavimai į Planuojamą teritoriją yra įrengti esami iš Ateities ir Kazio Borutos gatvių. Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra kitapus Geležinio Vilko gatvės, prie Ateities ir Baltupio gatvių sankryžos, apie 100 – 200 metrų nuo Planuojamos teritorijos. Greta Planuojamos teritorijos esančioje Ateities gatvėje yra įrengtas dviračių takas, kuris nutrūksta tik po Geležinio Vilko gatvės viaduku. Planuojama teritorija yra pakankamai gerai inžinerinės infrastruktūros požiūriu išvystytoje teritorijoje – Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra esami elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, dujotiekio, šilumotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai.

Planuojamoje teritorijoje reljefas yra lėkštas, nuo šiaurinėje dalyje esančios 166 metrų virš jūros lygio absoliutinės altitudės žemėjantis per 1 metrą pietų kryptimi. Planuojamoje teritorijoje daug medžių nėra, didesnė lapuočių grupė auga pietinėje dalyje esančioje laisvoje valstybinėje žemėje, dar keletas auga šiaurinėje dalyje bei prie esamo pastato. Daugiau medžių auga greta Planuojamos teritorijos – Geležinio Vilko ir Ateities sankryžos vidinėje dalyje, bei naujai pasodintų medžių eilė palei Ateities gatvę. Planuojama teritorija šiaurine dalimi ribojasi su valstybinės reikšmės mišku. Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į gamtinio karkaso rajoninės svarbos vidinio stabilizavimo arealą. Planuojamoje teritorijoje ar greta jos nėra saugomų gamtinių teritorijų.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, Planuojama teritorija į nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos zonas nepatenka.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

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, sprendiniais Planuojamos teritorijos didžiojoje dalyje suplanuota Intensyvaus užstatymo funkcinė zona Nr. VIS-6-20, kurioje 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. Funkcinėje zonoje nustatytas vyraujantis 5 aukštų užstatymo aukštis, didžiausias leistinas 9 aukštų, 35 metro nuo žemės

paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., 1000 m² ploto minimalus sklypo dydis naujai statybai, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m². Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis ir laisvo planavimo užstatymo tipai. Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į Intensyvaus naudojamų želdynų funkcinę zoną Nr. VIS-6-19, kurioje 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. Šioje funkcinėje zonoje pastatų statyba nenumatoma. Funkcinei zonai Nr. VIS-6-20 taikomi 01, 02, 03, 05, 20, 32, 36, 39, funkcinei zonai Nr. VIS-6-19 taikomi 32, 36 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 jėjimais 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;

20 – Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;

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, Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis, esanti Intensyviai naudojamų želdynų funkcinėje zonoje Nr. VIS-6-19, patenka į gamtinio karkaso rajoninės svarbos vidinio stabilizavimo arealą. Greta Planuojamos teritorijos esančiose Geležinio Vilko ir Ateities gatvėse yra pažymėtos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė, kuri formuoja gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą. Greta Planuojamos teritorijos pietvakarinės dalies yra gamtinio karkaso geomorfologinis elementas – sausaslėnis. Visa Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas, greta Planuojamos teritorijos esanti Geležinio Vilko gatvė pažymėta kaip esama A kategorijos gatvė, o Ateities gatvė – kaip esama B kategorijos be skiriamosios juostos. Šių gatvių sankryža pažymėta kaip esamas skirtingo lygio transporto mazgas. Greta Planuojamos teritorijos esančioje Ateities gatvėje pažymėta esama magistralinė (E) dviračių trasa, bei rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies trasa (NVTR).

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartale naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą greta Planuojamos teritorijos esančioje Ateities gatvėje numatyti dviračių takų tinklo plėtos sprendiniai iki 2020 m, kurie šiuo metu yra įgyvendinti, išskyrus po Geležinio Vilko gatvės viaduku.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 147.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą greta Planuojamos teritorijos esančiose Geležinio Vilko bei Ateities gatvėse yra pažymėtos projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos.

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano rengimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 3.14 ha ploto planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Verkių seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano planuojama teritorija vakarine dalimi ribojasi su A kategorijos Geležinio Vilko gatve, pietine dalimi – su B kategorijos Ateities gatve, vakarine dalimi – su esamiems gyvenamiesiems ir negyvenamiesiems pastatams ir statiniams suformuotais žemės sklypais, šiaurine dalimi – su valstybinės reikšmės žemės sklypui suformuotu žemės sklypu (**toliau – Planuojama teritorija**). Planuojamos teritorijos vakarinėje ir centrinėje dalyse yra esamas kitos paskirties žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 0101/0008:0822, kuriame yra esami 2 – 4 aukštų negyvenamieji administracinės, sandėliavimo ir kitokie pastatai, įrengtos kietosios dangos. Šio detaliojo plano sprendiniais šiam žemės sklypui paliekama esama kita žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas komercinės paskirties objektų (K) bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) žemės naudojimo būdai. Sklypui nustatomas 5 aukštų, 20 metrų nuo žemės paviršiaus didžiausias leistinas pastatų aukštis, 40 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 1.2 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Sklype yra numatyta negyvenamosios paskirties pastatų ir gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių)) pastatų statyba, taikant laisvo planavimo užstatymo tipą. Sklype statybos riba ir statybos zona nustatomos įvertinus esamų pastatų ir inžinerinės infrastruktūros komunikacijų išdėstymą sklype. Sklype formuojamas servitutas Nr. 1S1, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti, naudotis požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), skirtas požeminiam elektros kabeliui nuo transformatorinės Nr. TR-1107 nutiesti, bei servitutas Nr. 1S2, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Formuojamam sklypui Nr. 2 nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), komercinės paskirties objektų teritorijų (K) bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) žemės naudojimo būdai. Sklypui nustatomas 5 aukštų, 20 metrų nuo žemės paviršiaus didžiausias leistinas pastatų aukštis, 40 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 1.2 leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas. Sklype yra numatyta negyvenamosios paskirties pastatų ir gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių)) pastatų statyba, taikant laisvo planavimo užstatymo tipą. Sklypo pietvakarinėje dalyje esamą automobilių stovėjimo aikštelę siūloma išsaugoti, suteikiant teisę ja naudotis sklypo Nr. 1 valdytojams ar naudotojams nuomos ar kitokio raštiško susitarimo pagrindu. Sklype vystant gyvenamosios paskirties pastatų statybą privalu įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) sklype, bei nustačius neigiamą poveikį privalu numatyti ir realizuoti kompensacines priemones. Vystant gyvenamosios paskirties pastatų statybą privalu įvertinti sklype ir greta jo esančias automobilių stovėjimo aikšteles išlaikant higienos normose ir kituose teisės aktuose nustatytus norminius atstumus nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamų pastatų. Sklype vystant komercinės paskirties objektų statybą, sklypui nustatomas 10 proc. mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo žemės sklypo ploto, o sklype vystant gyvenamosios paskirties pastatų statybą – 30 proc. Formuojamiems žemės sklypams Nr. 3 ir Nr. 4 nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdas (E). Formuojamam žemės sklypui Nr. 5 nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT). Atsižvelgiant į šiame sklype esamą automobilių stovėjimo aikštelės statinį, sklypui nustatomas susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojamas servitutas Nr. 5S1, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), bei servitutai Nr. 5S2 ir Nr. 5S3 suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudotis požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Formuojamam sklypui Nr. 6 nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B) žemės naudojimo būdas. Šiuose sklypuose, kurių numeriai yra 3, 4, 5, 6, pastatų statyba negalima. Planuojamoje teritorijoje formuojamas inžinerinės infrastruktūros koridorius Kazio Borutos bei perspektyvinės gatvės Nr. 1 tarp Kazio Borutos ir Onos Lukauskaitės-Poškienės gatvių, esamos bei naujos gatvės dangos tvarkymui ir įrengimui, kitų gatvės elementų įrengimui, inžinerinės infrastruktūros tinklų klojimui. Vadovaujantis Bendruoju planu, urbanizuojamuose sklypuose nustatomas 50 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų procentas, kuriam netaikomos kompensavimo priemonės.

Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą, planuojamas neurbanizuojamas žemės sklypas Nr. 3 bei inžinerinės infrastruktūros koridorius.

Planuojamoje teritorijoje esančius 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 augimui palankią vietą, kuri turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu sklypo plane. Tam tikslui turi būti parengtas sklypo apželdinimo projektas. Sklypuose 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, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Įvertinus planuojamos teritorijos lokaciją, patogų susisiekimą viešuoju bei alternatyviuoju transportu, elektromobilių naudojimą, planuojamuose sklypuose bei gretimoje aplinkoje dėl planuojamos veiklos galimas nežymus triukšmo ir oro taršos padidėjimas. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, rengiant techninį projektą, triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias, priemones. Techninio projekto stadijoje, projektuojant pastatą ir nustatant automobilių parkavimo vietų poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamų pastatų, ir iki esamų gyvenamųjų namų. Sklype Nr. 1 veikla yra vykdoma, šiuo detaliuoju planu naujų veiklų neplanuojama. Planuojant vystyti kitą ar papildomą veiklą, turi būti atlikti tyrimai dėl numatomos veiklos triukšmo ir oro taršos poveikio aplinkinėms teritorijoms, bei nustačius galimą neigiamą poveikį turi būti numatytos ir realizuotos kompensacinės priemonės.

Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Sklypuose 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 sklypuose 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. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Aerodromų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai: projektuojamų pastatų tūriai savo aukštingumu turi atitikti bendruoju planu nustatytą 5 aukštų foninį aukštingumą. Pastatų išdėstymas sklype Nr. 1 turi išlaikyti piečiausiai esančiu pastatu formuojamą Ateities g. perimetrinį užstatymą. Įvertinus sklypo formą ir padėtį inžinerinės infrastruktūros koridorių atžvilgiu, rekonstruojant sklype Nr. 1 esamus pastatus į komercinės ar gyvenamosios paskirties pastatus, rekomenduojama išlaikyti pastatų aukščio ir atstumo proporciją nuo gretimų esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų. Sklype Nr. 1 rekonstruojant esamus pastatus į gyvenamosios paskirties pastatus taip pat rekomenduojama rekonstruojamais pastatais formuoti uždarus ar pusiau uždarus kiemus. Planuojant esamus pastatus rekonstruoti į mišrių komercinius ir gyvenamuosius pastatus, prioritetu išlaikoma gyvenamosios aplinkos kokybė formuojant uždarus ar pusiau uždarus kiemus. Sklype Nr. 2 vystant tiek komercinės tiek gyvenamosios ar mišrios paskirties pastatų statybą turi būti formuojamas perimetrinis užstatymas palei Kazio Borutos gatvę, likusioje sklypo dalyje numatant laisvo planavimo pastatų išdėstymą. Prioritetas turi būti teikiamas gyvenamosios aplinkos gerinimui, jei numatoma gyvenamųjų pastatų statyba, bei įvertinti gretimų sklypų gyvenamųjų pastatų išdėstymą, rekomenduojama išlaikyti pastatų aukščio ir atstumo proporciją nuo gretimų

esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų. Sklype Nr. 2 bei sklypo Nr. 1 šiaurinėje dalyje projektuojant pastatus rekomenduojama vertinti šiauriau esantį mišką, ir parenkant pastatų eksterjero medžiagas, vystyti „miško“ motyvą. Planuojama perspektyvinė gatvė Nr. 1 skirta sujungti Kazio Borutos ir Onos Lukauskaitės-Poškienės gatves persikirstant kvartalo vidinius transportinius srautus bei taip mažinant transportinius srautus Ateities g. Įrengus gatvę Nr. 1 būtų atskirtas urbanizuotas kvartalas nuo šiauriau esančios miškingos teritorijos. Šios perspektyvinės gatvės įrengimui reikalingas atskiras projektas su tam tikslui reikalingais tyrimais ir analizėmis.

Teritorijos viešųjų erdvių išdėstymas: viešosios erdvės išdėstomos sklype Nr. 6, nenumatant jame pastatų statybos ir taip išlaikant esamą statybos linija aplink Geležinio Vilko ir Ateities gatvių sankryžą. Sutvarkytas sklypas gali būti skirtas tiek planuojamos teritorijos gyventojų, jei tokia statyba bus vystoma, poreikiui, tiek tranzitu pro sklypą keliaujančių pėsčiomis ar alternatyviuoju transportu, gyventojų poilsiui. Sklypo Nr. 6 tvarkymui gali būti numatytas apželdinimas medžiais ir/ar krūmais, taip pat mažosios architektūros akcentų įrengimas. Atlikus analizę ir nustačius galimą paklausą ar poreikį, sklype gali būti vystoma sezoninė lauko maitinimo veikla, neįrengiant stacionarių pastatų, tačiau tam tikslui pritaikius paviršines dangas bei inžinerinę infrastruktūrą.

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai

1. 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 privalo numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. 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.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
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 žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Projektuojant užtvaras, stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiektimo komunikacijas arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
7. 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.
8. Sklype Nr. 2 formuojamas servitutas Nr. 2S1 yra tarnaujantis sklypo Nr. 1 atžvilgiu. Planuojant servitute Nr. 2S1 esančios automobilių aikštelės tvarkymą, rekonstrukciją, privalu gauti sklypo Nr. 1 raštišką derinimą. Sklypo Nr. 2 valdytojas ar naudotojas privalo užtikrinti servitute Nr. 2S1 netrukdomą patekimą į sklype Nr. 1 esamą pastatą.
9. Sklype Nr. 1 pažymėtoje statybos zonoje numatant pastatų statybą esamų ir/ar planuojamų inžinerinės infrastruktūros tinklų apsaugos zonoje, privalu spręsti šių tinklų iškėlimą ar numatyti kitas teisės aktais numatytas apsaugas, inžinerinės infrastruktūros tinklams nustatyti apsaugos zonas, reikalingus servitutus, tam tikslui gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

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.

Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra greta sklypo Nr. 1 pietinėje dalyje, hidranto šulinio Nr. 89, šio detaliojo plano sprendiniais planuojamas gaisrinis hidrantas Kazio Borutos g., prie sklypo Nr. 2 rytinės ribos. 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 ~0.8 km atstumu.

3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje, greta jos yra esama A kategorijos Geležinio Vilko g., bei B kategorijos Ateities g., su kuriomis yra bendra jungtis nuo Kazio Borutos g. Sklypas Nr. 1 turi esamą įvažiavimą-išvažiavimą į Ateities g. per susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypą kad. Nr. 0101/0008:1341. Taip pat sklypas Nr. 1 turi esamą įvažiavimą-išvažiavimą į Kazio Borutos g. per šiuo detaliuoju planu formuojamą sklypą Nr. 5 ir jame tam tikslui formuojamą servitutą Nr. 5S. Į sklypą Nr. 2 numatomas įvažiavimas iš greta sklypo šiaurinės ribos planuojamą gatvę Nr. 1. Įvažiavimas į sklypą Nr. 2 galimas ir neįrengus visos perspektyvinės gatvės Nr. 1, kuri yra skirta sujungti Kazio Borutos ir Onos Lukauskaitės-Poškienės gatves persikirstant kvartalo vidinius transportinius srautus bei taip mažinant transportinius srautus Ateities g. Šios perspektyvinės gatvės įrengimui reikalingas atskiras projektas su tam tikslui reikalingais tyrimais ir analizėmis.

Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra kitapus Geležinio Vilko gatvės, prie Ateities ir Baltupio gatvių sankryžos, apie 100 – 200 metrų nuo Planuojamos teritorijos. Greta Planuojamos teritorijos esančioje Ateities gatvėje yra įrengtas dviračių takas, kuris nutrūksta tik po Geležinio Vilko gatvės viaduku.

Sklypuose 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 tilptų 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 Planuojamos teritorijos yra miesto centralizuoti elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių, šilumos tiekimo, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, prie kurių numatoma pajungti sklypo Nr. 2 planuojamus pastatus bei kitą infrastruktūrą. Sklypo Nr. 1 esamų inžinerinės infrastruktūros pajungimo vietų ir būdų šiuo

projektu keisti nenumatoma. 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 d400 mm vandentiekio tinklų Kazio Borutos g. (šulinio Nr. 241). Sklypo Nr. 1 esamos pajungimo vietos nekeičiamos. Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantis d100 mm skersmens vandentiekis numatomas iškelti į inžinerinės infrastruktūros koridorių. 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 d300 mm nuotekų tinklus Ateities g. Sklypo Nr. 1 esamos pajungimo vietos nekeičiamos. 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 (vandeniui 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 Kazio Borutos g. esamą d400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui 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: 147. Planuojama teritorija pajungiama nuo Ateities g. esamo d630 mm šilumotiekio tarp ŠK08380 ir ŠK08381. Sklypo Nr. 1 esamos pajungimo vietos nekeičiamos. 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 sklype Nr. 1 esančios transformatorinės TR-1107 per tam tikslui formuojamą servitutą Nr. 1S1. Sklypo Nr. 1 esamos pajungimo vietos nekeičiamos. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.6. Dujų tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo greta Ateities g. esamo vidutinio slėgio dujotiekio. Sklypo Nr. 1 esamos pajungimo vietos nekeičiamos. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.7. Gatvių apšvietimas

Gatvių apšvietimo tinklai planuojami perspektyvinėje gatvėje Nr. 1, kurie pajungiami prie Kazio Borutos ir Onos Lukauskaitės-Poškienės gatvėse esamų gatvių apšvietimo tinklų. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.8. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Ateities g. esamų elektroninių ryšių tinklų. Sklypo Nr. 1 esamos pajungimo vietos nekeičiamos. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.