

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. ESAMA BŪKLĖ IR JOS VERTINIMAS.

Pavadinimas:

Apie 5,4623 ha teritorijos prie Moluvėnų ir Rykantų gatvių detaliojo plano rengimas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu.

TPDRIS Nr. K-VT-13-22-269.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo dokumento porūšis:

Detalusis planas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

UAB „

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt

Teritorijų planavimo vadovas:

P K kv. atestato Nr. A 1903

Planuojama teritorija:

Apie 5,4623 ha teritorija prie Moluvėnų ir Rykantų gatvių.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt

Teritorijų planavimo vadovas:

P. K kv. atestato Nr. A 1903

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. kovo 1 d. įsakymas Nr. A30-838/22 „Dėl leidimo inicijuoti apie 5,4623 ha teritorijos prie Moluvėnų ir Rykantų gatvių detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu“.

2022 m. kovo 22 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-41/22.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Atlikti apie 5,4623 (penkių ir keturių dešimtūkstantųjų šešių tūkstantųjų dviejų šimtųjų trijų dešimtųjų) ha teritorijos prie Moluvėnų ir Rykantų gatvių detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Moluvėnų g. 1 (kadastro Nr. 0101/0165:2088), Moluvėnų g. 2 (kadastro Nr. 0101/0165:2069), Moluvėnų g. 3 (kadastro Nr. 0101/0165:2089), Moluvėnų g. 4 (kadastro Nr. 0101/0165:2085), Moluvėnų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0165:2090), Moluvėnų g. 6 (kadastro Nr. 0101/0165:2083), Moluvėnų g. 7 (kadastro Nr. 0101/0165:2091), Moluvėnų g. 8 (kadastro Nr. 0101/0165:2081), Moluvėnų g. 9 (kadastro Nr. 0101/0165:2092), Moluvėnų g. 10 (kadastro Nr. 0101/0165:2079), Moluvėnų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0165:2093), Moluvėnų g. 12 (kadastro Nr.

0101/0165:2106), Moluvėnų g. 13 (kadastro Nr. 0101/0165:2094), Moluvėnų g. 14 (kadastro Nr. 0101/0165:2104), Moluvėnų g. 15 (kadastro Nr. 0101/0165:2095), Moluvėnų g. 16 (kadastro Nr. 0101/0165:2102), Moluvėnų g. 17 (kadastro Nr. 0101/0165:2096), Moluvėnų g. 18 (kadastro Nr. 0101/0165:2101), Moluvėnų g. 19 (kadastro Nr. 0101/0165:2097), Moluvėnų g. 20 (kadastro Nr. 0101/0165:2103), Moluvėnų g. 21 (kadastro Nr. 0101/0165:2098), Moluvėnų g. 22 (kadastro Nr. 0101/0165:2105), Moluvėnų g. 23 (kadastro Nr. 0101/0165:2099), Moluvėnų g. 24 (kadastro Nr. 0101/0165:2078), Moluvėnų g. 26 (kadastro Nr. 0101/0165:2080), Moluvėnų g. 28 (kadastro Nr. 0101/0165:2082), Moluvėnų g. 30 (kadastro Nr. 0101/0165:2084), Moluvėnų g. 32 (kadastro Nr. 0101/0165:2086) ir Rykantų g. 1 (kadastro Nr. 0101/0165:2071), Rykantų g. 2 (kadastro Nr. 0101/0165:2107), Rykantų g. 3 (kadastro Nr. 0101/0165:2072), Rykantų g. 4 (kadastro Nr. 0101/0165:2108), Rykantų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0165:2073), Rykantų g. 6 (kadastro Nr. 0101/0165:2109), Rykantų g. 7 (kadastro Nr. 0101/0165:2074), Rykantų g. 8 (kadastro Nr. 0101/0165:2110), Rykantų g. 9 (kadastro Nr. 0101/0165:2075), Rykantų g. 10 (kadastro Nr. 0101/0165:2111), Rykantų g. 12 (kadastro Nr. 0101/0165:2112), Rykantų g. 14 (kadastro Nr. 0101/0165:2113), Rykantų g. 16 (kadastro Nr. 0101/0165:2114), Rykantų g. 18 (kadastro Nr. 0101/0165:2115), Rykantų g. 20 (kadastro Nr. 0101/0165:2077), Rykantų g. 22 (kadastro Nr. 0101/0165:2076) ir sklypuose (kadastro Nr. 0101/0165:2087, Nr. 0101/0165:2100 ir Nr. 0101/0165:2070), kurio tikslas: **sklypus (kadastro Nr. 0101/0165:2087, Nr. 0101/0165:2100 ir Nr. 0101/0165:2070) padalinti į mažesnius sklypus, nustatyti sklypų naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).**

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas pagal šias gautas sąlygas:

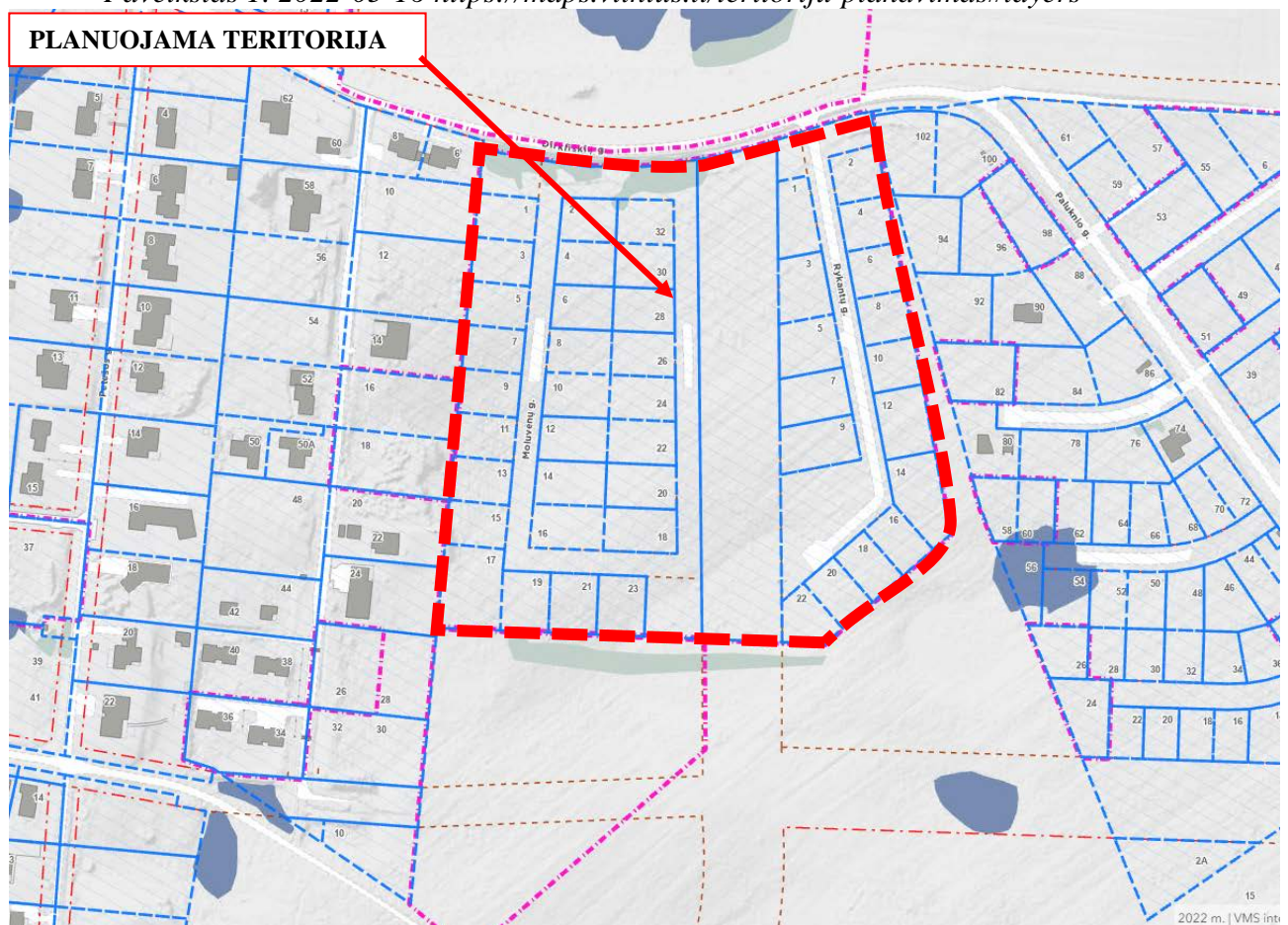
AB „Energijos skirstymo operatorius“	2022-04-27	REG22143
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas	2022-04-29	REG221670
Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos ministerijos	2022-05-02	REG221798
Aplinkos apsaugos agentūra (atsisakymas)	2022-05-02	REG221862
Viešoji įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“	2022-05-04	REG222383
Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus vandenys“	2022-05-09	REG222926
Vilniaus miesto savivaldybės administracija	2022-05-23	REG224285

Planuojama teritorija ir gretimbės. Teritorijos užstatymo įvertinimas

Planuojamą teritoriją sudaro vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypai (**kadastru Nr. 0101/0165:2087, Nr. 0101/0165:2100 ir Nr. 0101/0165:2070**), kurie buvo suformuoti žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0165:1009) Bališkių k. formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtintu 2016-11-08 (žr. *Paveikslas 1*).

Visa teritorija ribojasi su gretimų sklypų masyvais Dirkliškių ir Paluknio gatvėse ir valstybinės žemės plotais rytinėje ir pietinėje teritorijos dalyse, o taip pat teritorijos šiaurinėje dalyje su esama gatve. Gretimbėse susiformavęs sodybinis užstatymas vienbučiais ir dvibučiais pastatais (žr. *Paveikslas 2*), kurie buvo suplanuoti teritorijų planavimo dokumentais – planuojama teritorija ribojasi rytų pusėje su patvirtintu detaliuoju planu (reg. Nr. T00060013), vakarinėje pusėje dalimi ribojasi su patvirtintu detaliuoju planu (reg. Nr. T00078346).

Paveikslas 1. 2022-05-16 <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers>



Žemės sklypai (kadastru Nr. 0101/0165:2087, Nr. 0101/0165:2100 ir Nr. 0101/0165:2070) valdomi nuosavybės teise ir priklauso juridiniam asmeniui. Įplanuojamą teritoriją patenka ir kiti žemės sklypai Moluvėnų ir Rykantų gatvėse, kuriuose kita veikla nėra numatoma, dalyje iš jų jau vykdomi statybos darbai.

Žemė sklypų kadastru Nr. 0101/0165:2087, Nr. 0101/0165:2100 ir Nr. 0101/0165:2070) esamos padėties duomenys:

Žemės sklypo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų.

Užstatymas: nėra. Saugomų teritorijų ribos ir jų apsaugos zonos - nėra.

Kultūros paveldo objektai - nėra.

Servitutai: nėra ir neregistruoti.

Apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos VI skyrius, antrasis skirsnis.
- Kelių apsaugos zonos III skyrius, antrasis skirsnis.

Sklypas nepatenka į Aerodromų apsaugos zoną pagal aerodromų apsaugos zonų išdėstymo pagal aerodromus schemą.

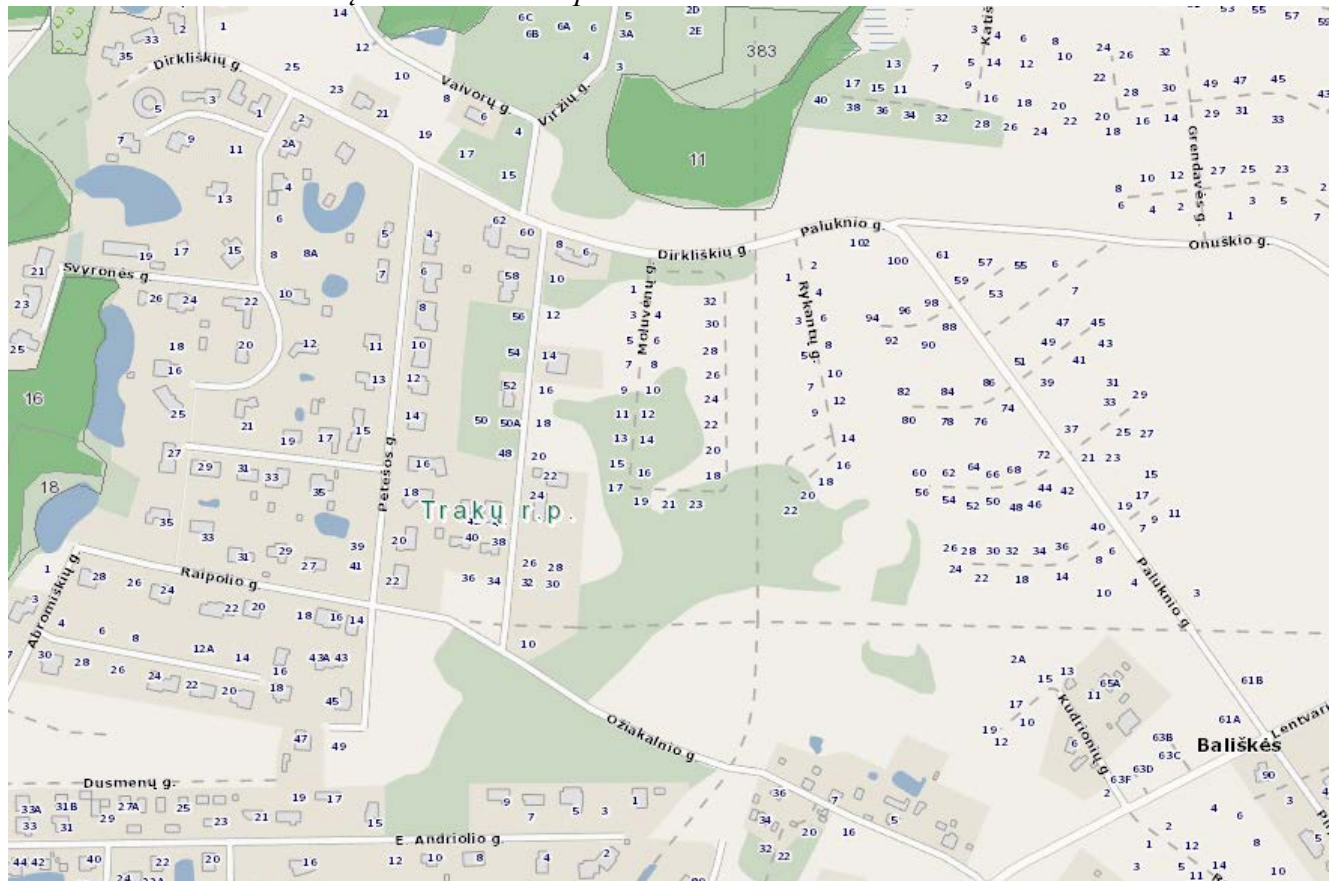
Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros vertinimas

Inžinerinė infrastruktūra dalinai išvystyta. Planuojama teritorija aprūpinta centralizuotais elektros ir dujų tinklais.

Želdinių vertinimas

Planuojamojoje teritorijoje nėra miško naudmenų ar saugotinių želdinių. Teritorijoje yra pavienių medžių ir krūmų, vyrauja yra pievos.

Paveikslas 3. Miškų kadastro žemėlapis.

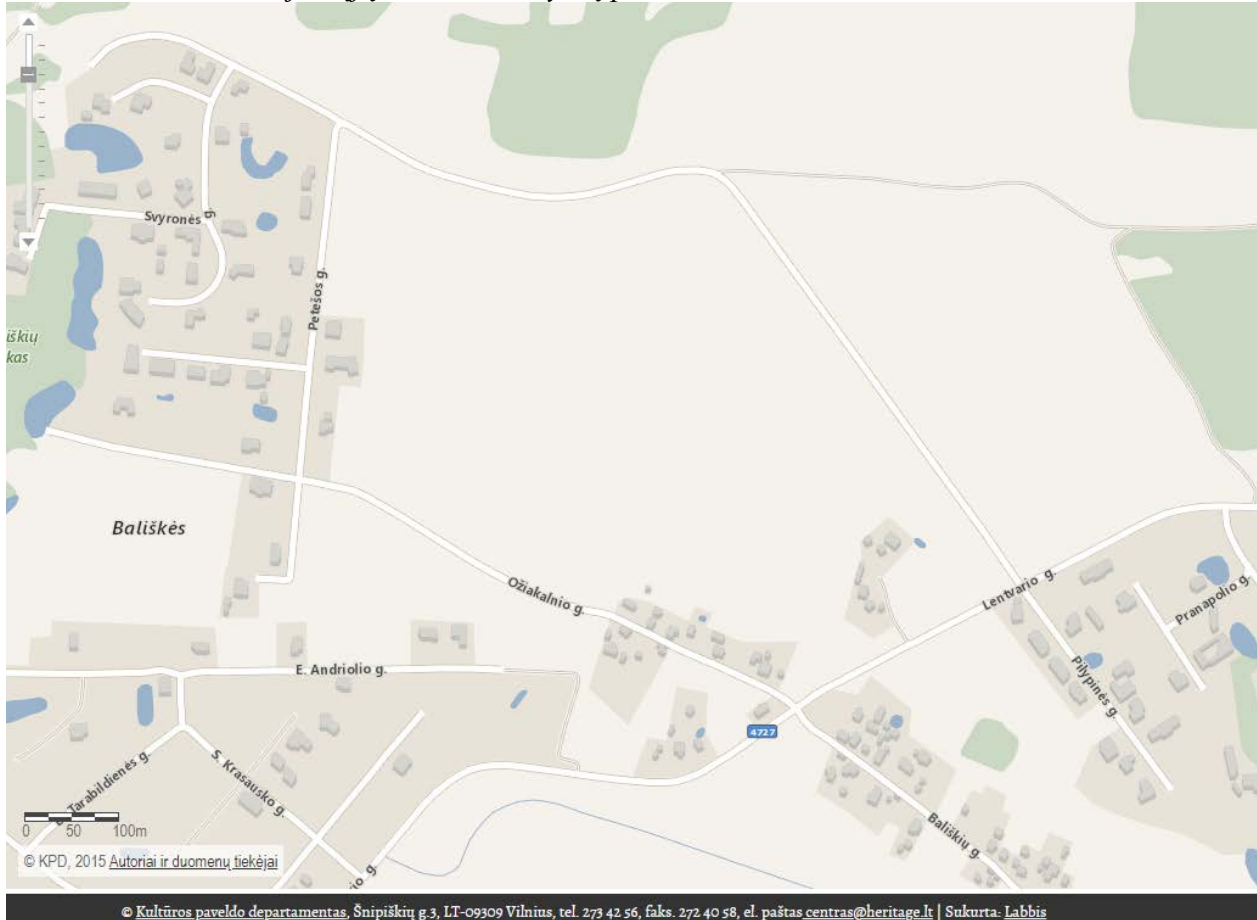


Šaltinis <https://kadastras.amvmt.lt/>

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje ir nuo jo ženkliai nutolusi.

Paveikslas 9. Nekilnojamyjū kultūros vertybių paieška.



Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

Planuojamoje teritorijoje geras aplinkos, oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis. Oro kokybės informacija pagal oro kokybės tyrimų stočių duomenis ir jų žemėlapius aprašyta žemiau žr. *Oro kokybės tyrimų įvertinimas*.

Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų. Pavojingų taršos žinių pagal potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapių nenustatyta

(<https://www.lgt.lt/epaslaugos/faces/elpaslauga.xhtml>). Triukšmo lygio duomenys pateikiami žemiau *Paveikslas 7*.

Visuomenės sveikatos saugos

Planuojama teritorija šiuo metu iš dalies aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir pan., įsikūrus gyventojams statomuose namuose buitinės atliekos turės būti rūšiuojamos ir išvežamos pagal individualias sklypų ir gyvenamųjų namų savininkų sutartis su paslaugos teikėju.

Gretimybėse ir teritorijoje nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal teritorijų planavimo dokumentus, vykdomos statybos. Iki planuojamos teritorijos galima privažiuoti specializuotam transportui esamomis gatvėmis, keliais.

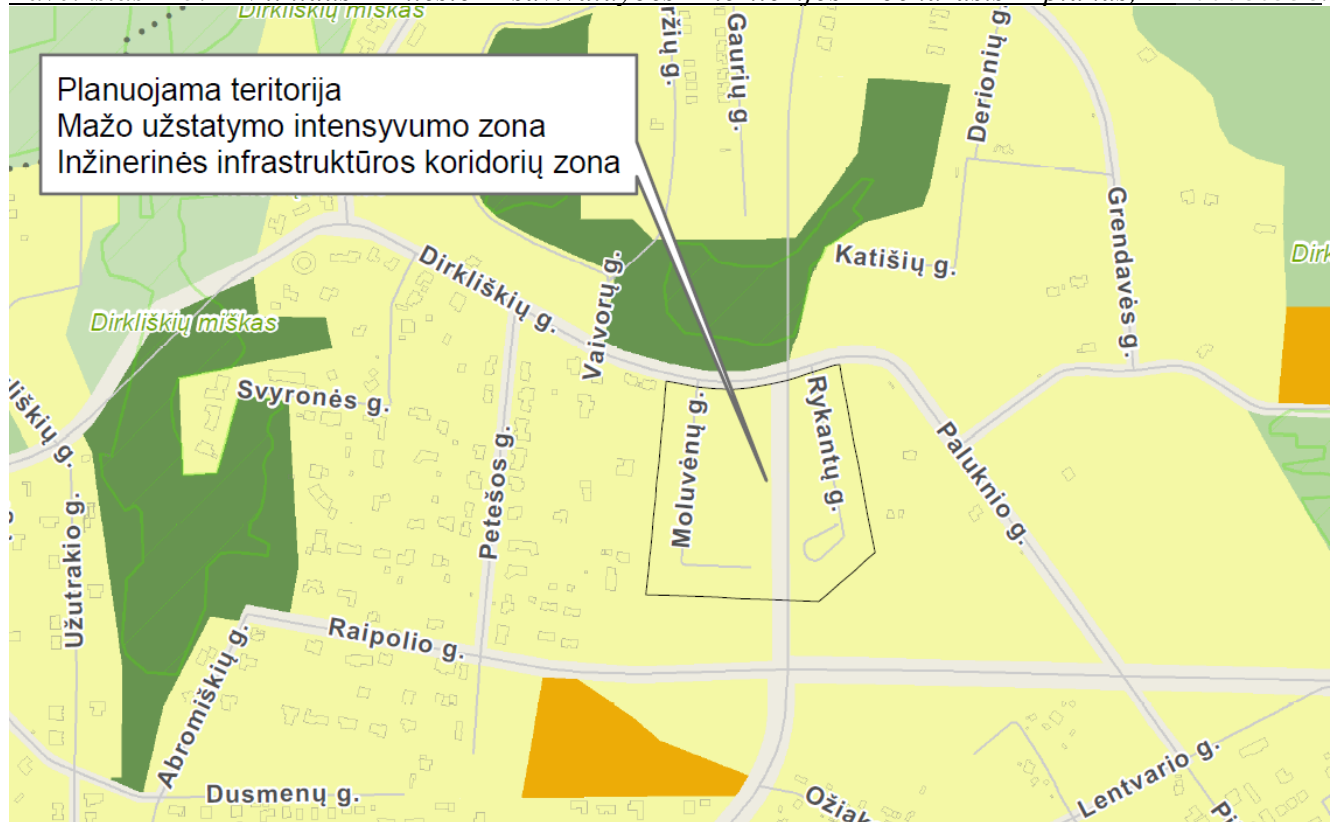
Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius. Esant intensyvesniam užstatymui atitinkamai intensyviau vyks ir

inžinerinės bei susisiekimo infrastruktūros vystymas. Esminių pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukli vienbučių-dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, galėtų atsirasti jų aptarnavimui reikalinga paslaugų infrastruktūra pvz. parduotuvė ir pan.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2030 m. reglamentas (T00086338) (žr. Paveikslas 5.)

Paveikslas 5. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

<ul style="list-style-type: none"> --- Vilniaus m. savivaldybės ribos --- Vilniaus m. seniūnijos ribos --- Kadastrinių sklypų ribos --- Regioninio parko ribos --- Draustinio ribos --- Rezervato ribos --- Natura 2000 teritorijos ribos --- Siūlomos draustinio ribos 3 Saugomos gamtinės teritorijos numeris --- Vilniaus senamiesčio ribos --- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonis --- Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija (didesnė už 1 ha ir nepatenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną) 7 Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos numeris Valstybinės reikšmės miškas Vandenvietės 1-oji griežto režimo apsaugos juosta Vandenvietės 2-oji apsaugos juosta Naudingųjų iškasenų telkinys (detaliai išžvalgytas) Naudinaiui iškasenu telkinys 	<p>Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Miškų ir miškingų teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų zona Vandenų zona Konservacinės teritorijos zona <p>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</p> <p>Gyvenamoji zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona <p>Centrų zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagrindinio centro zona Miesto dalies centro zona Specializuotų kompleksų zona Paslaugų zona Sodininkų bendrijų zona Pramonės ir sandėliavimo zona Inžinerinės infrastruktūros zona Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
--	--

Bendrojo plano reglamentai:

Tipas: Mažo užstatymo intensyvumo zona

Kvartalo numeris BLŠ-4

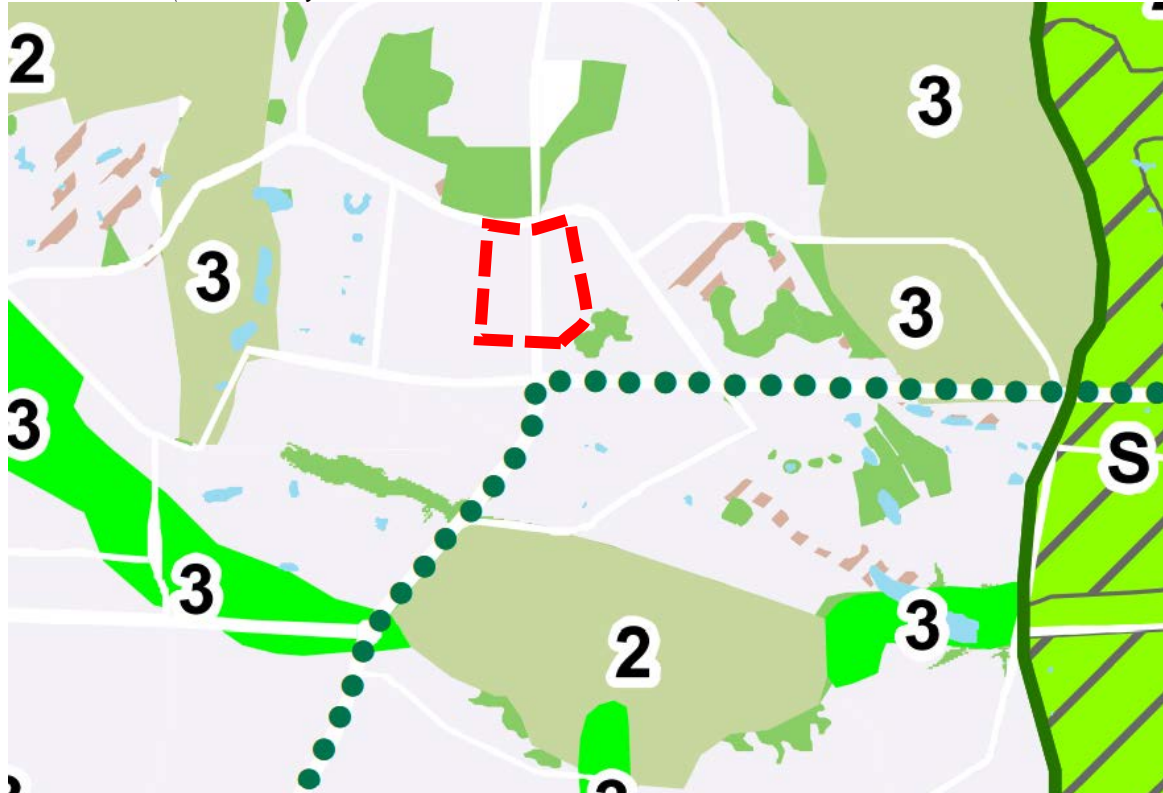
Teritorijos naudojimo tipas GV; GM; ZS; PA; SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT

Žemės naudojimo būdas	G1; K; V; R; B; I2; E
Funkcinės zonos plotas, ha	100,426
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	12
Užstatymo tipas	vd
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.40
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	400
Maksimalus būstų skaičius sklype	2
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	500
Tekstinio reglamento Nr.	39
Tekstinis reglamentas 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;	
Įgyvendinimo prioritetas	Neprioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	2
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	12












Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, nacionalinius migracijos koridorius. Planuojama teritorija identifikuojama kaip urbanizuotos gamtinio karkaso teritorija (*Paveikslas 6*).

Paveikslas 6. (BP brėžinys Gamtinio karkaso schema)



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

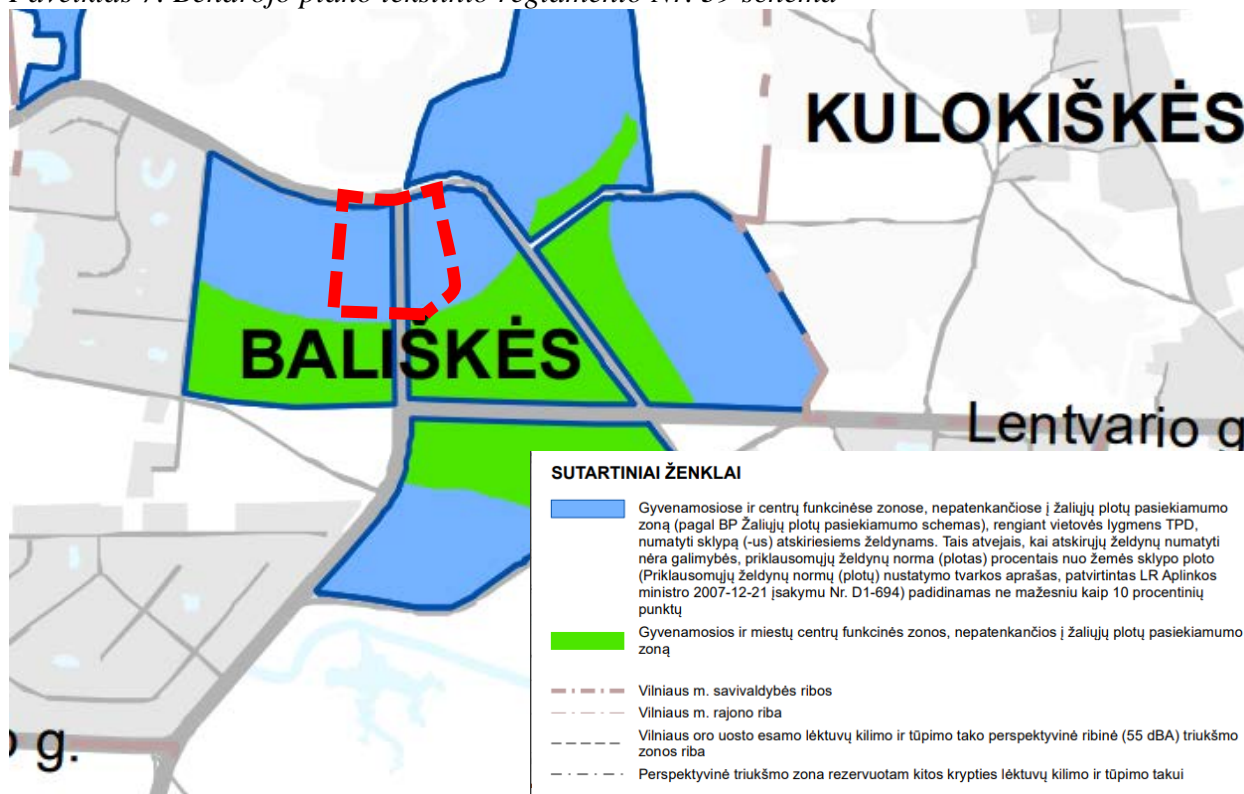
-  Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
 -  Regioniniai
 -  Mikroregioniniai
 -  Rajoniniai
 -  Vietiniai
- Migracijos koridoriai
 -  Nacionaliniai
 -  Regioniniai
 -  Rajoniniai
 -  Vietiniai
-  Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
-  Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba. Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai: šlaitai, pelkinės lygumos, glaciokarstinės dubės. Minėti geomorfologiniai elementai – labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnio mastelio brėžinys: *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)*

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

Paveiklas 7. Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schema



Paveiklas 9. Bendrojo plano žaliųjų plotų pasiekiamumo schema I

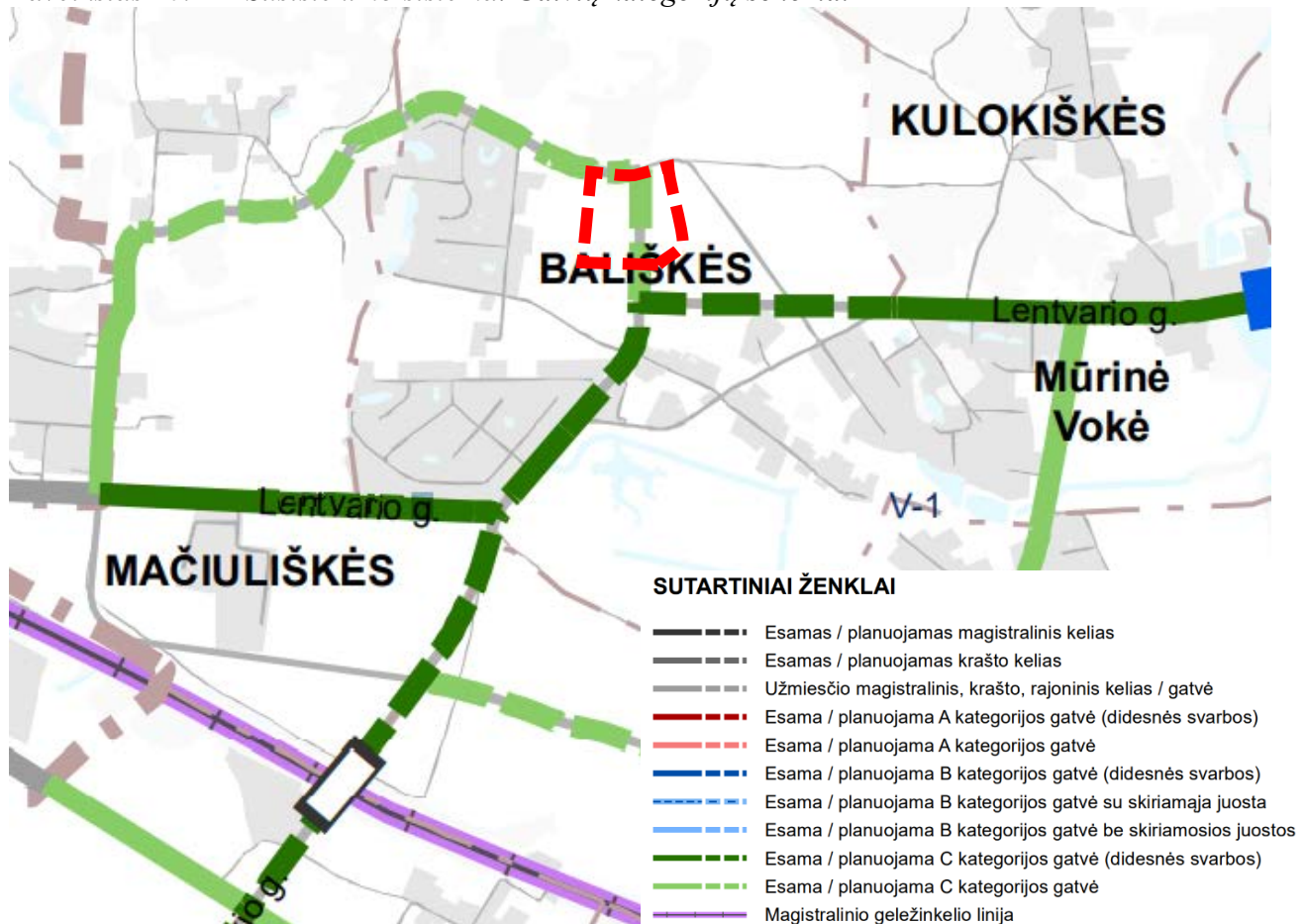


Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai

vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Paveikslas 10. BP Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema.



Planuojamoje teritorijoje numatoma C kategorijos gatvė nuo šiaurinės dalies iki Lentavario gatvės, kuri nužymėta kaip didesnės svarbos C kategorijos gatvė. Vadovaujantis BP susiekimo sprendinių reikalavimais planuojami C kategorijos gatvės raudonosios linijos:

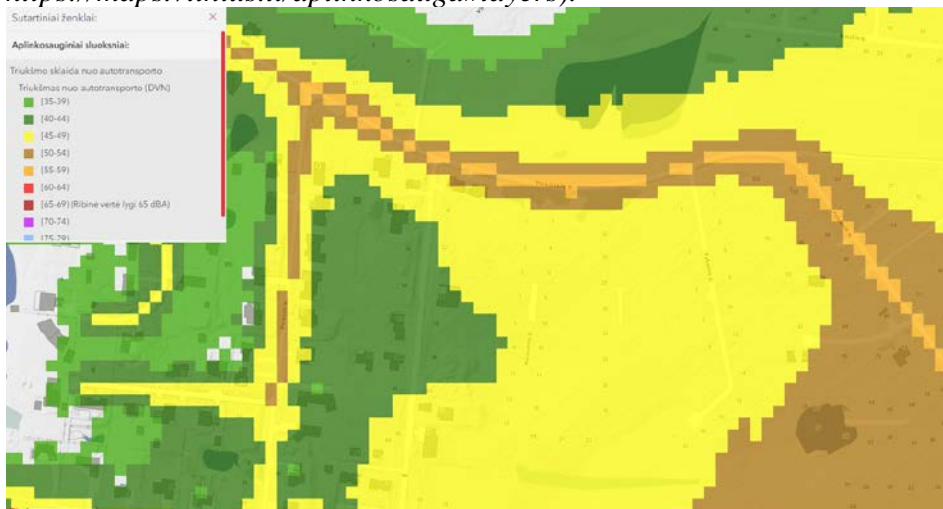
- 125. **Susisiekimo infrastruktūrai priskirtos teritorijos yra orientacinės ir jos ribos (gatvių raudonosios linijos) turi būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus.** Valstybinės reikšmės keliams, kuriuos valdo ir disponuoja Lietuvos automobilių kelių direkcija ir patenka į Vilniaus miesto savivaldybės administracinės ribas (ar esančių prie administracinės ribos), pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnį, į abi puses nuo kelio briaunų nustatomos šios kelių apsaugos zonos (apsaugos zonose ribojama statybos veikla): - magistraliniams keliams po 70 metrų; - krašto keliams po 50 metrų; - rajoniniams keliams po 20 metrų.

- 128. Visos B ir C magistralinės gatvės planuojamos su dviračių – pėsčiųjų takais. Techniniai trasų parametrai parenkami pagal planuojamus pėsčiųjų bei dviratininkų srautus.

Triukšmo lygio duomenys

Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Triukšmo atžvilgiu teritorija labai palanki gyvenamai veiklai. Triukšmo lygis didėjantis nuo Dirkliškių ir Paluknės gatvių abipusei gatvės ašiai (žr. *Paveikslas 7*). Fiksuojamas taip pat triukšmas nuo geležinkelio (žr. *Paveikslas 8*) tačiau ribinių dydžių nesiekia. Triukšmas nuo pramonės ir oro uosto kilimo ir tupimo tako nefiksuojama.

Paveikslas 7. Triukšmo sklaida nuo autotransporto dienos/vakaro/nakties (šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>).



Paveikslas 8. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio dienos/vakaro/nakties (šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>).



Oro kokybės tyrimų įvertinimas

1. Vidutinė metinė **CO** (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0.24 – 0.25 mg/m³ dydis. (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png)
2. Vidutinė metinė **KD10** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 17.1-19 µg/m³ dydis. (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png)
3. Vidutinė metinė **KD2,5** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 12.1-13 µg/m³ dydis, neviršija ribinės 20 µg/m³ vertės. (https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png).
4. Vidutinė metinė **NO2** (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 11-13 µg/m³ dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m³ vertės. (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png).
5. Vidutinė metinė **SO2** (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 3.1-5.0 µg/m³ dydis. (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png)
6. Vidutinė metinė **lakuųjų organinių junginių** (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0.085-0,12 mg/m³ dydis. (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png).

1.2 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI.

Apie 5,4623 ha teritorijos prie Moluvėnų ir Rykantų gatvių detaliojo plano sprendiniai nustatomi pagal bendrojo plano sprendinius, pagal susiformavusius sklypus ir gretimų teritorijų užstatymą.

Teritorija ties formuojama C kategorijos gatve dalinama atidalinant infrastruktūros ir formuojant vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypus, papildomai numatomos bendro naudojimo teritorijos, kuriose galės būti įrengti želdynai ir gyvenamiems sklypams reikalingi įrenginiai, kita inžinerinė infrastruktūra.

Esamiems sklypams formuojamos teritorijos, kadangi nėra numatomų esminių pokyčių bei sklypai yra daugiausiai jau užstatyti, todėl numatoma galimybė perspektyvoje sklypus jungti ar dalinti, formuojami sklypų formavimo principai, esminiai naudojimo reikalavimai.

Detalioju planu formuojamiems sklypams nustatoma statybos zona ir statybos ribos. Nustatomas užstatymo tankis ir intensyvumas nepažeidžiant Vilniaus miesto sav. teritorijos bendrojo plano sprendinių. Nustatomi kiti naudojimo reikalavimai kaip sklypo naudojimo tipas, statinių paskirtys ir pan.

Detalioju planu keičiamos gatvės raudonosios linijos, užtikrinant bendrojo plano sprendinius – formuojant C kategorijos gatvę.

Sklypams ir teritorijoms galioja apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Įgyvendinant statybas ir rengiant projektus, esant poreikiui gali būti atliekami žemės sklypo kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, o specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali būti tikslinamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Esamo konteksto analizė ir foninis užstatymas

Naujai formuojamiems sklypams Nr. 1 – 14 teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi derinant prie susiklosčiusio gretimo užstatymo, morfologijos. Šie sklypai sudaro kvartalą T1.

Naujai formuojami sklypai Nr. 15 - 16 planuojami kaip sklypai reikalingi gyvenamiems sklypams naudoti ir aptarnauti, numatant želdynų įveisimą, bendro naudojimo ar reikalingų inžinerinių įrenginių įrengimą (pvz. suoliukai, vandens talpos gaisro gesinimui ir rekreacijai, konteinerių, siurblių, el. pastotės ir pan.). Šie sklypai sudaro kvartalą T1. T1 teritorijos plotas – 23174 kv .m.

Užstatymo tankis nustatomas interpoliuojant pagal sklypo dydį. Užstatymo intensyvumas numatomas pagal bendrojo plano sprendinius (*Paveikslas 5.*).

Užstatymo zona ir riba nustatoma išlaikant normatyvinį 3 metrų atstumą iki sklypo ribų. Tik gavus gretimo sklypo savininko sutikimą užstatymo zona ir ribos gali būti keičiamos priartėjant prie kaimyninio sklypo ribos.

Esami sklypai ir sklypai su esamu užstatymu formuojami į atskirus kvartalus T2, T3, T4, T5. Jiems nustatomi sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, reglamentai jų tvarkymui ir naudojimui nepažeidžiant Bendrojo plano sprendinių. Sklypų ribos ir plotai gali būti tikslinami.

Tokie sprendiniai neprieštaruoja bendrojo plano (T00086338) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos sprendiniams.

Suformuojami šie sklypai:

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

1.2.1.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0617 ha (617 kv. m).

1.2.1.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);

- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 175,31 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 35 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

1.2.2.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0442 ha (442 kv. m).

1.2.2.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 174,39 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 39 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.3. Sklypas Nr. 3.

1.2.3.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0461 ha (461 kv. m).

1.2.3.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 173,63 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 39 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.4. Sklypas Nr. 4.

1.2.4.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0565 ha (565 kv. m).

1.2.4.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 173,36 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.5. Sklypas Nr. 5.

1.2.5.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0566 ha (566 kv. m).

1.2.5.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 173,47 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.6. Sklypas Nr. 6.

1.2.6.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0565 ha (565 kv. m).

1.2.6.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 173,01 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.7. Sklypas Nr. 7.

1.2.7.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0564 ha (564 kv. m).

1.2.7.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 173,25 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.8. Sklypas Nr. 8.

1.2.8.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0562 ha (562 kv. m).

1.2.8.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;

- leistina altitudė – 172,97 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.9. Sklypas Nr. 9.

1.2.9.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0561 ha (561 kv. m).

1.2.9.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 171,95 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.10. Sklypas Nr. 10.

1.2.10.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0557 ha (557 kv. m).

1.2.10.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 170,30 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.11. Sklypas Nr. 11.1.2.11.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0845 ha (845 kv. m).

1.2.11.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su), vienbutis blokuotas užstatymas (vb);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina altitudė – 170,65 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 31 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 3 a.

Elektros tinklų apsaugos zona 53 kv. m.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.12. Sklypas Nr. 12.1.2.12.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0416 ha (416 kv. m).

1.2.12.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistina altitudė – 171,58 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 39 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 2 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.13. Sklypas Nr. 13.1.2.13.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0559 ha (559 kv. m).

1.2.13.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su), vienbutis blokuotas užstatymas (vb);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina altitudė – 173,00 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 36 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 3 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.14. Sklypas Nr. 14.

1.2.14.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0821 ha (821 kv. m).

1.2.14.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su), vienbutis blokuotas užstatymas (vb);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina altitudė – 175,01 m;
- leistinas užstatymo tankumas – iki 31 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – iki 3 a.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.15. Sklypas Nr. 15.

1.2.15.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0459 ha (459 kv. m).

1.2.15.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo želdynų teritorija (BZ);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 20 %.
- Servitutas S1 – skirtas nuotekų siurblinei įrengti ir eksploatuoti (tarnaujantis)

Teritorija bendro naudojimo įrenginiams ir inžinerinei infrastruktūrai.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.16. Sklypas Nr. 16.

1.2.16.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0245 ha (245 kv. m).

1.2.16.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo želdynų teritorija (BZ);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B); Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 20 %.

Teritorija bendro naudojimo įrenginiams ir inžinerinei infrastruktūrai.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.17. Sklypas Nr. 17.

1.2.17.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,5859 ha (5859 kv. m).

1.2.17.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 10 %.

1.2.18. Sklypas Nr. 18.

1.2.18.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,5388 ha (5388 kv. m).

1.2.18.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 10 %.

1.2.19. Sklypas Nr. 19.

1.2.19.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,3082 ha (3082 kv. m).

1.2.19.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 10 %.

1.2.20. Sklypas Nr. 20.

1.2.20.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0042 ha (42 kv. m).

1.2.20.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 10 %.

1.2.21 Formuojamos teritorijos:

1.2.21.1 Teritorija T2

Teritorijos plotas – 0,8711 ha (8711 kv. m).

Privalomasis teritorijų naudojimo reglamentas (esamas). Arba nustatomas pagal Bendrojo plano (BP) sprendinius.

Sklypų formavimo principai:

- minimalus sklypo dydis – 400 kv. m.;
- maksimalus sklypo dydis - neribojamas;

Galimi teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – pagal BP sprendinius;
- užstatymo tipas – pagal BP sprendinius;
- leistinas pastatų aukštis – pagal BP sprendinius;
- leistinas užstatymo tankumas – pagal sklypo plotą (20 - 40 %);
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – pagal BP sprendinius;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – pagal BP sprendinius.

1.2.21.2 Teritorija T3

Teritorijos plotas – 1,14 ha (11400 kv. m).

Privalomasis teritorijų naudojimo reglamentas (esamas). Arba nustatomas pagal Bendrojo plano (BP) sprendinius.

Sklypų formavimo principai:

- minimalus sklypo dydis – 400 kv. m.;
- maksimalus sklypo dydis - neribojamas;

Galimi teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – pagal BP sprendinius;
- užstatymo tipas – pagal BP sprendinius;
- leistinas pastatų aukštis – pagal BP sprendinius;
- leistinas užstatymo tankumas – pagal sklypo plotą (20 - 40 %);

- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – pagal BP sprendinius;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – pagal BP sprendinius.

1.2.21.3 Teritorija T4

Teritorijos plotas – 0,4069 ha (4069 kv. m).

Privalomasis teritorijų naudojimo reglamentas (esamas). Arba nustatomas pagal Bendrojo plano (BP) sprendinius.

Sklypų formavimo principai:

- minimalus sklypo dydis – 400 kv. m.;
- maksimalus sklypo dydis - neribojamas;

Galimi teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – pagal BP sprendinius;
- užstatymo tipas – pagal BP sprendinius;
- leistinas pastatų aukštis – pagal BP sprendinius;
- leistinas užstatymo tankumas – pagal sklypo plotą (20 - 40 %);
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – pagal BP sprendinius;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – pagal BP sprendinius.

1.2.21.4 Teritorija T5

Teritorijos plotas – 0,7268 ha (7268 kv. m).

Privalomasis teritorijų naudojimo reglamentas (esamas). Arba nustatomas pagal Bendrojo plano (BP) sprendinius.

Sklypų formavimo principai:

- minimalus sklypo dydis – 400 kv. m.;
- maksimalus sklypo dydis - neribojamas;

Galimi teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – pagal BP sprendinius;
- užstatymo tipas – pagal BP sprendinius;
- leistinas pastatų aukštis – pagal BP sprendinius;
- leistinas užstatymo tankumas – pagal sklypo plotą (20 - 40 %);
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – pagal BP sprendinius;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 %.
- aukštų skaičius – pagal BP sprendinius.

Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai skaičiuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedo reikalavimais interpoliuojant pagal sklypo plotą ir santykį tarp priedo nustatytų dydžių.

Sklypo plotas, m ²	Maksimalus sklypo užstatymo tankis UT, %
iki 400	40
400	40
600	35
900	30

1500	25
2500	20
10000	15
daugiau kaip 10000	*

Planuojant sklypus numatomas funkcinis ir kompozicinis ryšys užtikrinant ryšius iki bendro naudojimo teritorijų ir jungtis iki esamų susiformavusių gatvių. Formuojamas kompleksinis privažiavimo sprendimo būdas ryšys tarp teritorijų, jungtys, žiedinės sankryžos į gretimas teritorijas. Formuojama vientisa užstatymo sistema.

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai. Detalioju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo atsižvelgiant į bendrojo plano reglamentus nustatomas nuosaikesnis užstatymas priartinant prie sodybinio užstatymo morfologijos.

2.1 Želdynų poreikis.

Planuojama teritorija šiuo metu apaugusi žole. Saugotinių želdinių nėra. Taip pat nėra miško naudmenų bei gamtos paveldo objektų.

Priklausomųjų želdynų norma naujai formuojamiems sklypams nustatoma, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintomis normomis, aktualia redakcija (žr. *Lentelė 2*):

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto:

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	-
		25	35	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	10
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

2.2. Inžinerinė infrastruktūra. Bendroji dalis.

Planuojama teritorija yra kvartale, kuriame šiuo metu nėra pilnai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Planuojama teritorija aprūpinta elektros ir dujų aprūpinimu.

Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra turi būti vystoma pagal detaliojo plano sprendinius su pagrindiniu tikslu nutiesti miesto centralizuotus tinklus. Tačiau teritorija nutolusi nuo pagrindinių miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų todėl laikinai yra numatomas vietinių įrenginių įrengimas.

Inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama, esamos elektros ir dujotiekio linijos nekeičiamos, o visos būtinos komunikacijos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas iš tinklų eksploatuojančių organizacijų.

Dalis inžinerinės infrastruktūros bus galima nutiesti gatvės raudonųjų linijų ribose numatant takus pėstiesiems, gatvės apšvietimą, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklus ir kita.

Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

- Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekimo komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

- Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

- Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“.

Paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos numatant didesnę nei normuojama priklausomųjų želdynų kiekį, kuomet gali būti sudarytos sąlygos natūraliam įsigėrimui į gruntą, šie sprendimai numatomi techninio projekto metu. Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis.

Elektros ir dujų tinklai tvarkomi pagal Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“, Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymą Nr. 1-228 „Dėl dujų skirstomųjų dujotiekų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

Ryšių tinklai tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

2.3. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą esamas iš Kaributo gatvės, kurios parametrai numatyti pagal detaliojo plano pjūvį 6–6. Detalioju planu suplanuota susisiekimo infrastruktūra nekeičiama. Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ lentelės reikalavimais, pagal projektuojamų vienbučių namų sekcijų skaičių ir jų plotą:

Lentelė 2. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės, pagal poreikį projektuojamos, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 15 d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 26 d. sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

Lentelė 3.

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

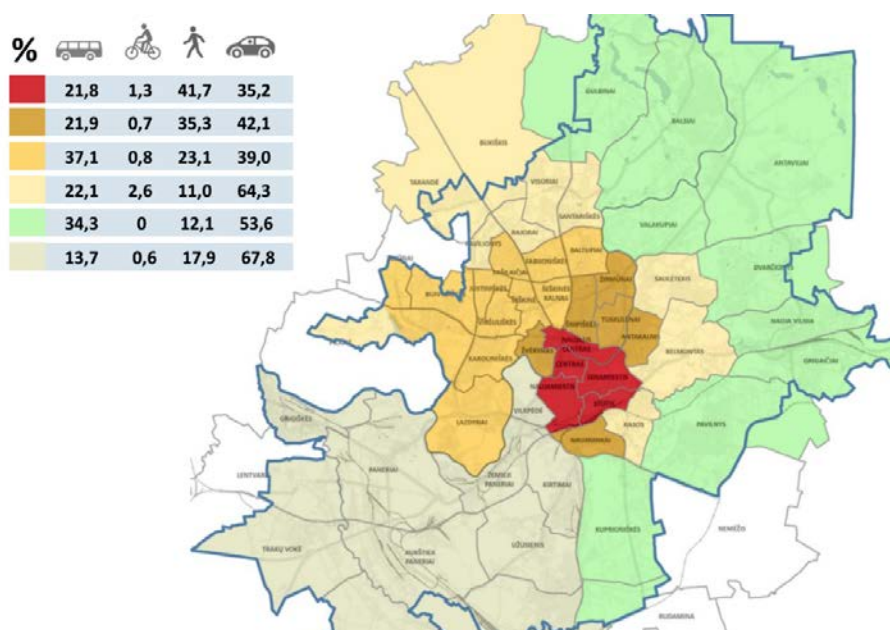
Planuojama teritorija Bališkių zonoje neintensyviai urbanizuotoje mažaaukščio užstatymo gyvenamojoje teritorijoje. Teritoriją su magistraliniu gatvių tinklu jungia C kategorijos Lentvario gatvė, kurioje transporto eismo intensyvumas piko valandomis siekia 440-980 aut./h abiem kryptimis. Tiesiogiai su šia gatve jungia vietinės reikšmės D kategorijos Paluknio ir Dirkliškių gatvės. Transporto eismas jose siekia apie 200 aut./h abiem kryptimis. Esamų gatvių geometriniai parametrai minimalūs - 2 eismo juostų.



1 pav. Esama valandinė transporto eismo intensyvumo kartograma piko valandomis

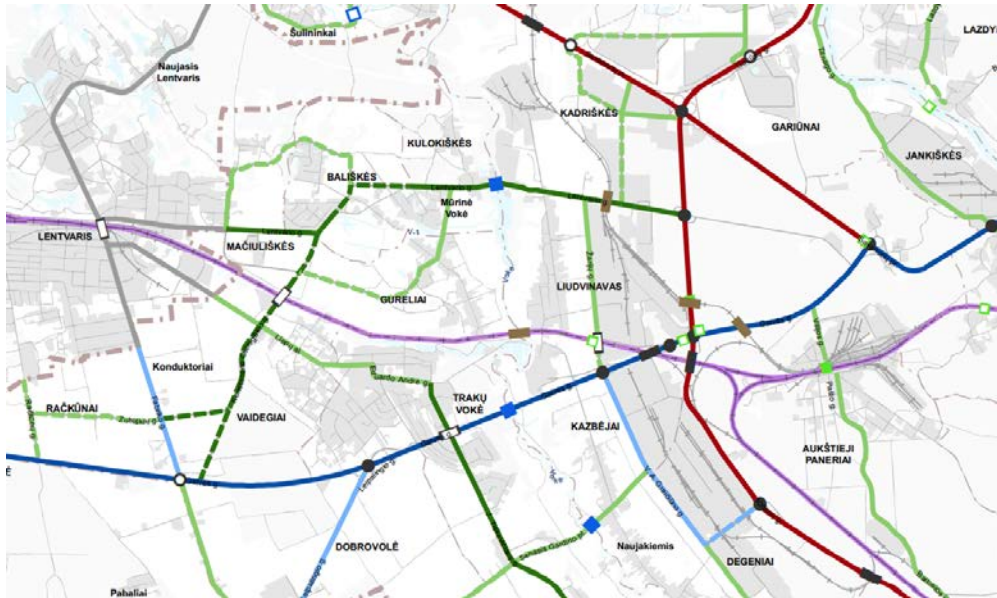
Planuojamoje teritorijoje numatoma ir tolimesnė gyvenamosios teritorijos urbanistinė plėtra, todėl transporto eismo intensyvumas išimtinai priklauso nuo gyventojų kelionių struktūros, t.y. nuo kelionės būdo pasirinkimo. Pagal Vilniaus miesto Darnaus judumo plano analizę šios zonos gyventojai intensyviausiai naudoja savo lengvuosius keleivinius automobiliu - net 67,8 proc., miesto autobusais – 13,7 proc. ir tik 0,6 proc. dviračiais. Pėsčiomis atliekama apie 18 proc. kelionių. Toks kelionės būdas yra tiesiogiai susijęs su ilgais nuotoliais iki socialinės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų, nutolusių darbo ir mokymosi vietų.

Visa planuojama teritorija jau šiuo metu aptarnaujama miesto viešuoju transportu užtikrinant norminius atstumus pėsčiomis iki esamų stotelių „Bališkės“ (maksimalus atstumas iki planuojamos teritorijos 600 m). Nesant dideliems keleivių srautams autobusų eismo dažnumas nėra didelis, tad yra ne visai priimtinas gyventojams.



2 pav. Gyventojų kelionių procentinė struktūra,
Šaltinis: Vilniaus miesto darnaus judumo plano anketinė gyventojų apklausa

Sprendiniai. Analizuojamoje teritorijoje sprendiniai atlikti įvertinant Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį planą, Vilniaus miesto darnaus judumo planą bei kitus planavimo dokumentus. Vilniaus miesto bendrasis planas numato esminius pokyčius magistralinių gatvių struktūroje keičiant Lentvario gatvės trasą su tęsiniu iki Dirkliškių gatvės, kuri numatoma C kategorijos. Naujai nuodomas tęsinys iki Dirkliškių gatvės tuo pačiu tampa planuojamos teritorijos pagrindine transporto ašimi.



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių, Gatvių kategorijos

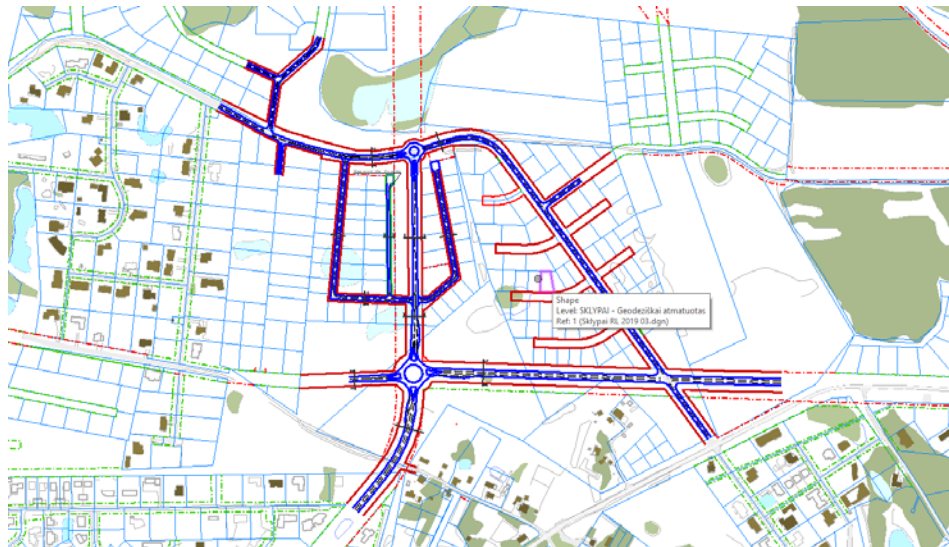
Pagrindiniai gatvių techniniai parametrai planuojamos teritorijos viduje pateikti 1 lentelėje.

1 lentelė. Pagrindiniai planuojamos teritorijos gatvių techniniai parametrai

Gatvės pavadinimas	Gatvės kategorija	Esamas juostų skaičius	Planuojamas min VDP -m	Atstumas tarp GRL-m	Orientacinis ilgis –m
Dirkliškių	C	2	6,0	20,0	200
Paluknio	D	2	5,5	20,0-21,0	50
Bevardė	C	-	6,0	20,0 (25,0*)	330
Molvėnų	D	-	5,5	12,0	330
Rykantų	D	-	5,5	12,0	250
Vidinė jungtis	-	1	3,5-4	-	180
Nauja Lentvario*	C	-	9,0	30,0	-

*už planuojamos teritorijos ribų; VDP važiuojamosios dalies plotis; GRL gatvės raudonosios linijos

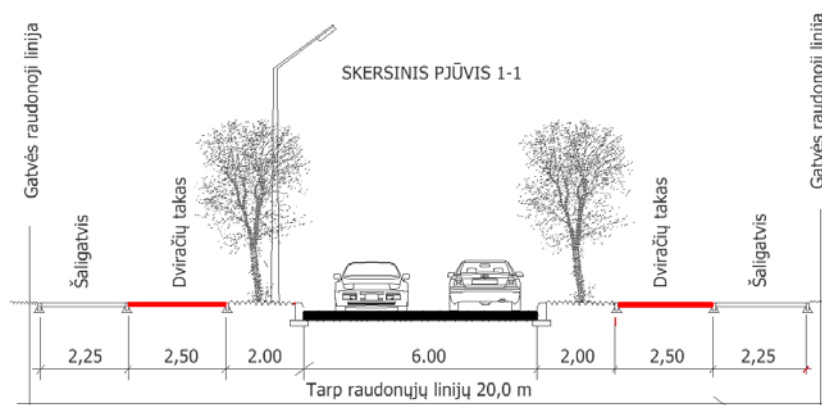
Pagrindiniai įvažiavimai į planuojama teritoriją numatomi iš šiuo metu neįvardintos centrinės C kategorijos gatvės ir Dirkliškių gatvės. Pagrindinės artimiausios sankryžos pagal STR reikalavimus (min 200 m) galimos tik su Dirkliškių ir naujai formuojama Lentvario gatvėmis tai pateikimas į planuojamą teritorija numatomas tik dešinaisiais posūkiais per vidines Molvėnų ir Rykantų gatves. Vidinėje teritorijoje papildomam patekimui į sklypus numatoma infrastruktūros teritorija. Pagrindinės sankryžos numatomos žiedinio tipo, kad išvažiuo iš teritorijos dešinaisiais posūkiais turėtų galimybę greitai apsisukti norima kryptimi. Pagrindinės mažosios žiedinės sankryžos išorinis diametras 40 metrų, su Dirkliškių gatve - diametras 26 m.

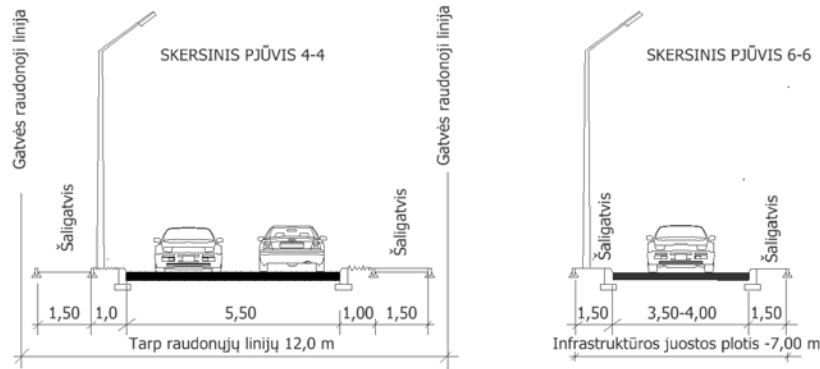


4 pav. Principinė analizuojamos teritorijos infrastruktūros schema

Šiuo metų galimybės patekti į planuojamą teritoriją, kol nebus nutiesta centrinė C kategorijos gatvė, yra tik iš Dirkliškių gatvės. Galimi 2 teritorijos pasijungimo į esamą gatvių tinklą variantai. Pirmas pastovus variantas – pagal pateiktą numatytą schemą realizavus naują Lentvario gatvės trasą ir centrinę jungtį per sklypą. Antras laikinas variantas įrengus laikiną sankryžą su Dirkliškių gatve ir perspektyvoje joje paliekant tik dešiniuosius posūkius.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus iš C kategorijos gatvių nenumatomi ir galimi tik išskirtiniais atvejais, jei tam neprieštarauja STR reikalavimai. **Įvažiavimų vietos į sklypus D kategorijos gatvėse nėra rodomi, nes atstumas tarp įvažiavimų šios kategorijos gatvėse nėra reglamentuotas.** Akligatvinės D kategorijos gatvės ir privažiavimai užbaigiami apsisukimo aikštelėmis pagal STR reikalavimus nepriklausomai nuo jų ilgio ir važiuojamosios dalies pločio. Siaurose gatvėse ir privažiavimuose rekomenduojama kas 50m padaryti gatvės išplatėjimą su borto nuleidimu automobilių prasilenkimui.





5 pav. Principiniai gatvių pjūviai planuojamoje teritorijoje

Susisiekimui dviračiais numatomi 2,5 m pločio dviračių takai magistralinėse C kategorijos Lentvario, Dirkliškių gatvėse. Vietinėse gatvėse eismas numatomas bendrame sraute. Dviračių ir pėsčiųjų takų plotis ir jų vieta gali būti koreguojama atlikus dviratininkų srautų modeliavimą ar patikslinus topografinę medžiagą.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius planuojamoje mažaaukščio užstatymo teritorijoje paskaičiuotas pagal STR reikalavimus, numatant 1-2 automobilių stovėjimo vietas sklypuose. Orientacinis automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypuose apie 55-110 vietų. Automobilių stovėjimas planuojamose magistralinėse C kategorijos gatvėse dėl minimalios važiuojamosios dalies pločio – nenumatomas. Svečių automobilių trumpalaikis parkavimas galimas vietinės reikšmės D kategorijos gatvių važiuojamoje dalyje.

Susisiekimas miesto viešuoju transportu planuojamas įvertinant gyventojų norminį prieinamumą pėsčiomis iki stotelių. Intensyvaus eismo gatvėse VT stotelėse planuojamos įvažos, kurių ilgis priklauso nuo VT eismo intensyvumo. Min įvažos ilgis – 20 metrų. Analizuojamoje teritorijoje VT numatomas visose C kategorijos gatvėse.

Visi teikiami susisiekimo infrastruktūros planavimo ir eismo organizavimo sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio. Pasikeitus STR reikalavimams detaliojo plano susisiekimo sprendiniai turi būti peržiūrėti ir esant būtinybei - pakoreguoti.

Papildomas transporto srautas realizavus DP sprendinius paskaičiuotas įvertinus procentinę kelionių struktūrą ir joje numatomus pokyčius.

Orientacinis perspektyvinis gyventojų skaičius planuojamoje teritorijoje apie 175. Pagal bendrą gyventojų judrumą vienas gyventojas per parą atlieka apie 3 keliones, iš kurių apie 40 procentų būtų lengvaisiais automobiliais su užpildymu 1,5 keleivio. Taigi bendras paros transporto srautas turėtų siekti $175 \times 3 \times 0,40 : 1,5 = 140$ automobilių/ parą arba apie 30 aut./h abiem kryptimis. Toks papildomas esamų ir planuojamų gatvių apkrovimas iš principo mažai įtakoja bendrus gatvių parametrus ar eismo saugumą. Vidinėse gatvėse siūloma įvesti „gyvenamosios zonos“ ribojimus su 20 km/h greičiu.

2.4. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Pastatų atsparumas ugniai nustatomas I laipsnio. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų

gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1.

Aplink planuojamą teritoriją nėra įrengtų hidrantų, kurie galėtų užtikrinti vandens kiekį reikalingą gaisrams gesinti, todėl turės būti įrengiami papildomos gaisro gesinimo talpos, kurių vieta turės būti numatyta techninio projekto rengimo metu.

Formuojamas pravažiavimo kelias yra 12 metrų, kuris baigtusi kiekvieno sklypo akligatviu ne mažesniu nei 12 x 12 m, kad sudaryti sąlygas manevruoti ir apsisukti gaisro gesinimo transportui. Tokia aikštelė detalizuojama techninio projekto rengimo metu, sklypų dydžiai ir numatomi pravažiavimai sudaro visas sąlygas įrengti papildomus akligatvius ir 12x12 m aikštelei.

Nustatomas atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos stoties. Artimiausios III-osios komandos stotis Ateities g. 17 – atstumas iki planuojamos teritorijos apie 9 km, o prognozuojamas atvykimo laikas pagal prieinamus žemėlapius - apie 14 min.

2.5. Visuomenės sveikata.

Sklype ir gretimybėse turi būti išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, planuojamas užstatymas prijungiant prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, užtikrinti saugų geriamo vandens tiekimą bei buitinių nuotekų šalinimą. Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, (patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193).

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vieta numatoma ties įvažiavimais patogiam aptarnaujančiam transportui privažiuoti. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridodamos atliekų tvarkytojams. Pavojingų atliekų susidarymas nėra galimas ir nenumatomas.

Atsižvelgiant, kad sklype buvo atliekama prekybos veikla, esminio pokyčio nėra numatoma, planuojant prekybos ar administracinės veiklos pastatus. Teritorijos sutvarkymas ir naujas užstatymas ar pastato atnaujinimas sudarys teigiamą emocinį-vizualinį poveikį, atnaujinti želdynai ir teritorija pagerins bendrą urbanistinę ir sklypo ir gretimybių funkcinę situaciją.

Pastatas turės būti projektuojamas taip, kad nekeltų grėsmės statinyje ar prie jo esantiems žmonėms ir atitiktų vidaus aplinkai (šilumos, apšvietos, oro kokybės, oro drėgnumo, triukšmo), vandens tiekimui, nuotekų šalinimui, kietųjų atliekų šalinimui, išorės aplinkai keliamus reikalavimus. Detalūs reikalavimai, atitiksiantys higienos normas turi būti sprendžiami rengiant techninį darbo projektą.

Parentant sprendinius vadovujamasi Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos reikalavimais, planavimo sąlygos įgyvendinamos:

Planuojamiems objektams šiuo metu nėra poreikio nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Numatomi gyvenamai veiklai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Rengiant techninį projektą ir numačius aprūpinimą inžinerinėmis komunikacijomis, pagal tinklus eksploatuojančių įmonių sąlygas, galės būti nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti transporto priemonės, automobiliai. Padidėjęs automobilių skaičius neturės esminės įtakos triukšmo dydžiui aplinkoje, kadangi numatomas vienbučių – dvibučių užstatymo tipas, kuris sąlygos automobilių stovėjimo vietų išdėstymą sklype ir nenumatant jo priartėjimo prie kaimyninių sklypų gyvenamosios aplinkos, numatomas papildomas apželdinimas šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyse, apribojant vizualinę ir fizinę įtaką kaimyninėms teritorijoms, o pravažiavimo kelias formuojamas kvartalo viduje ir nepriartėjęs prie kaimyninių gyvenamųjų teritorijų.

Numatant naują statybą ar rekonstruojant pastatą turės būti užtikrinti norminiai triukšmo ir atmosferos taršos parametrai. Moderniomis vidaus ir išorės apdailos medžiagomis bei padidinto triukšmo izoliavimo langais turės būti ribojamas triukšmo sklidimas į pastato išorę, taip mažinant galimą neigiamą poveikį ir įgyvendinant kompensacines priemones pagal nustatytas triukšmo sklidimo vertes esamos būklės analizėje.

Transporto srautų poveikis pastato patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiais. Techninio projekto rengimo metu užstatymo sprendinius triukšmo ribinis dydžius patalpose ir teritorijoje numatyti tokius, kurie turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011. gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, reikalavimus.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Planuojama teritorija bus pilnai aprūpinta natūraliu apšvietimo sąlygomis, gretimybėse nėra ir nenumatoma pastatų užstojančių natūralų apšvietimą.

Projektų vadovas

P. K

3. INŽINIERINĖS DALIES SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai atlikti įvertinant detaliame plane numatomus teritorijos užstatymo reglamentus.

Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2022-07-20 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG233572 vandens tiekimas planuojamas sklypui Nr. 1 nuo esamų d63mm vandentiekio tinklų Pienių g. ir sklypams Nr. 2 ir Nr. 3 nuo esamų d63mm vandentiekio tinklų Šalpusnių g. Esamus vietinius vandentiekio tinklus planuojama panaikinti.

Planuojamų sklypų numatomas vandens kiekis:

2.0 kub.m/d; 0.63 kub.m/h; 0.17 l/s;

Skačiuotinių vandens kiekių nustatymas:

Vandens nuvedimo normos priimamos pagal RSN 26 – 90 „Vandens vartojimo normos“, vienbučiui gyv. namui priimama 200 l/žm/parą.

Gyvenamojo namo nuvedamo vandens kiekiai yra apskaičiuojami pagal formules:

Vidutinis paros vandens kiekis:

$$Q_{d.gyv. vid.} = q_{sal.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{1000} \quad (m^3/d);$$

Maksimalus paros vandens kiekis:

$$Q_{d.max} = Q_{d.gyv.vid.} \times K_{d.max};$$

Didžiausias vandens valandos debitas:

$$Q_{h.max.} = 3,6 \times q_{gyv.vid.} \times k_{bdr.max.} \times k_{jt} \quad (m^3/h);$$

$$q_{\text{gyv.vid.}} = q_{\text{sąl.vid.}} \times U \times \frac{k_{\text{inf.}}}{24 \times 3600} \quad (\text{l/s});$$

Čia:

U – rajono su atitinkama trobesių įranga gyventojų skaičius;

$q_{\text{sąl.vid.}}$ – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma;

$k_{\text{inf.}}$ – infiltracija į tinklus, $k_{\text{inf.}} = 1,12$;

$k_{\text{d.max.}}$ – buitinių nuotekų netolygumo koeficientas, $k_{\text{d.max.}} = 1,2 \text{ :-} 1,4$;

$k_{\text{bdr.max.}}$ – nuotekų didžiausio netolygumo metų valandomis koeficientas. Jis atvirkščiai proporcingas vidutiniam sekundės debitui. (imamas iš RSN 26-90 12 lentelės)

$q_{\text{gyv.vid.}}$ – nuotekų vidutinis sekundės debitas.

Čia:

$k_{\text{jt.}}$ – lietaus ir polaidžio vandens įtekėjimo pro šulinių dangčius koeficientas, $k_{\text{jt.}} = 1,10$;

$K_{\text{viet.pr.}}$ – koeficientas įvertinantis vietinę pramonę ir nenumatytus poreikius.

Paros vandens kiekiai:

$$Q_{\text{d.gyv. vid.}} = \frac{9,0 \times 200 \times 1,12}{1000} = 2,0 \text{ m}^3/\text{d};$$

$$Q_{\text{d.gyv.max.}} = 2,0 \times 1,26 = 2,52 \text{ m}^3/\text{d};$$

Valandinis vandens kiekis:

$$Q_{\text{h.gyv. max}} = \frac{2,52 \times 1,33 \times 4,5}{24} = 0,63 \text{ m}^3/\text{h};$$

Skaičiuojamasis sekundinis kiekis:

$$Q_{\text{s}} = \frac{0,63}{3,6} = 0,17 \text{ l/s};$$

Ūkio-buities nuotekos

Remiantis išduotomis 2022-07-20 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG233572 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas sklypui Nr. 1 į esamus d200mm nuotekų tinklus Pienių g. ir sklypams Nr. 2 ir Nr. 3 į esamus d200mm nuotekų tinklus Šalpusnių g.. Esamus vietinius nuotekų tinklus planuojamame sklype Nr. 1 planuojama panaikinti.

Bendras iš planuojamų sklypų numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis:

2,0 kub. m./d; 0,63 kub.m/h; 0,14 l/s;

Buitinių nuotekų kiekių skaičiavimai:

$$Q_{\text{d.gyv. vid.}} = \frac{9 \times 200 \times 1,12}{1000} = 2,0 \text{ m}^3/\text{d};$$

$$Q_{\text{d.gyv.max.}} = 2,0 \times 1,26 = 2,52 \text{ m}^3/\text{d};$$

vidutinis sekundės debitas:

$$q_{\text{gyv.vid.}} = \frac{9 \times 200 \times 1,12}{24 \times 3600} = 0,023 \text{ l/s};$$

maksimalus valandinis:

$$Q_{h.max.} = 0.14 \times 0.75 \times 4.50 \times 1,33 = 0.63 \text{ m}^3/\text{h}$$

skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{gyv.max.} = 0,023 \times 4.50 \times 1,33 = 0.14 \text{ l/s}$$

Lietaus nuotekų šalinimas

Nuo planuojamų sklypų lietaus vandenį savitakiniais tinklais numatoma surinkti ir išleisti į paviršinio vandens infiltracijos arba kaupimo šulinius planuojamuose sklypuose (techniniame projekte nustatomas tvarkymo būdas filtracijos arba kaupimo, kai bus atlikti grunto geologiniai tyrimai).

PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ DEBITO SKAIČIAVIMAI

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai." 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$

$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 37,4 \text{ l/s}$			
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:			
<i>I</i> - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas 157 (l/s·ha) ; <i>C_d</i> - kietų dangų priimtas koeficientas 0,95 ; <i>C_v</i> - vejų priimtas koeficientas 0,22 .			
Skaičiuojamos teritorijos duomenys:			
<i>Sklypo plotas F_{sk}</i> -	0,60	ha;	
<i>Kietos dangos F_d</i> -	0,06	ha;	
<i>Vejų plotas F_v</i> -	0,46	ha;	
<i>Stogo plotas F_{st}</i> -	0,08	ha.	

2.7. Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyme:

$$Q_{max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, \text{ l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta *β* = 1;

2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, \text{ l/s,}$$

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s}\cdot\text{ha)},$$

kai:

A, B, c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinėjų sąlygų ir nuotakyno ištvainimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

T – lietaus trukmė, min; **20 min**.

2.6. Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas C_{vid} apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;

F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

Paviršinių nuotekų kiekis nuo pastato stogų ir kietų dangų iki planuojamų infiltracijos šulinių per 20min nuotekų kiekis apskaičiuojamas taip:

$$V_{\mu} = \frac{I \cdot F \cdot C \cdot t}{1000} = 37,4 \times 1200 / 1000 = 44,9 \text{ m}^3,$$

kai: I – lietaus intensyvumas, l/(s·ha), F – nuotėkio baseino plotas, ha; C – vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas; t – lietaus eigos intervalo ilgis sekundėmis.

Elektros tiekimas

Žemės sklypų Didžiųjų Pupojų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 2 (Šalpusnių g. 14, kadastro Nr. 0101/0151:429) ir Nr. 3 (Šalpusnių g. 11, kad Nr. 0101/0151:428) elektros energijos tiekimas sprendžiamas AB "Energijos skirstymo operatorius" Teritorijų planavimo sąlygomis 2022-05-25 Nr.REG225686, į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei vadovautis kitais galiojančiais aktais. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojama teritoriją patenkantiems elektros skirstomiejiems tinklams. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkiamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Objekto aprūpinimo elektros energija patikimumo kategorija - trečia; planuojami poreikiai elektrai - leistinoji naudoti galia 54 kW.

Projektiniai sprendimai:

Objekto prijungimas numatomas nuo esamos 0,4 kV kabelinės linijos Šalpusnių g., apskaitos spinta numatant prie sklypo ribos. Numatomas 0,4 kV kabelis projektuojamas valstybiniame sklype.

Konkrečios techninės sąlygos bus gautos, projektuojant konkrečius objektus kitoje projektavimo stadijoje.



Nuosavybės ir turto eksploatavimo riba numatyta pagal technines sąlygas - 0,4 kV elektros apskaitos skirstomojoje spintoje (IASS) ant 0,4 kV elektros kabelio, pakloto į Vartotojo (objekto) vidaus elektros tinklą, prijungimo gnybtų. Nuo projektuojamo IASS Objekto elektros tinklai projektuojami ir įrenginėjami pagal atskirą vidaus elektros tinklo projektą.

Dujų tiekimas

Dujų tiekimas planuojamas pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-05-25 išduotas planavimo sąlygas Nr.225686. Planuojamas vidutinio slėgio dujotiekis nuo prisijungimo vietų : esamo PE Ds 40 vidutinio slėgio dujotiekio Šalpusnių g. ir esamo PE Ds 40 vidutinio slėgio dujotiekio Pienių g. Planuojant skirstomąjį dujotiekį buvo numatyti įvadai vartotojams į sklypą , ant sklypo ribos suplanuotos dujų įvadinės spintelės, kur techninio ir darbo projektų stadijose bus suprojektuoti dujų slėgio reguliavimo ir apskaitos įrenginiai. Numatomas maksimalus dujų sunaudojimas 15 nm³/h. Dujos bus naudojamos šildymui, karšto vandens ir maisto ruošimui.

Ryšių tiekimas

Ryšių tiekimas planuojamas pagal AB „Telia Lietuva“ 2022-06-01 išduotas planavimo sąlygas Nr.226884.

Planuojamuose sklypuose planuojama iškelti ryšių kabelius už užstatymo ribos, numatant jiems servitutus. Planuojamus sklypus Nr. 1 ir 2 planuojama pajungti nuo perkeliamos ryšių trasos. Planuojama sklypa Nr. 3 numatoma prijungti nuo Šalpusnių g. ryšių tinklų. Detaliojo plano sprendiniai bus tikslinami techninio projekto metu.

Kita

Planuojamuose sklypuose bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

PDV

O. V