

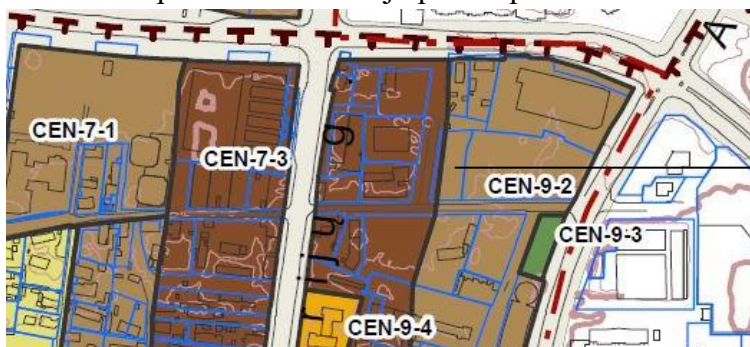
4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams.

Planuojamai teritorijai taikomi 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti Bendrojo plano sprendiniai.



Planuojama teritorija

Funkcinės zonos Nr.	CEN-9-2
Funkcinės zonos pavadinimas	Miesto dalies (rajonų) centro zona
Teritorijos naudojimo tipas	GC – mišri centro teritorija; GM – mišri gyvenamoji teritorija; PA – paslaugų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT – kitos paskirties žemė
Galimi žemės naudojimo būdai	G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K – komercinės paskirties objektų teritorijos; V – visuomeninės paskirties teritorijos; R – rekreacinės teritorijos; B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – atskirųjų želdynų teritorijos.
Vyraujantis pastatų aukštų skaičius; Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius; Didžiausias leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus	7 a.; -; 35 m
Užstatymo tipas	Pr_u; pr_a
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	2,5
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80 proc.
Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės	50 %
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m	20000

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

Tekstinio reglamento Nr.	01; 02; 03; 04; 05; 09; 18; 39
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	1
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	2

Tekstiniai reglamentai:

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

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

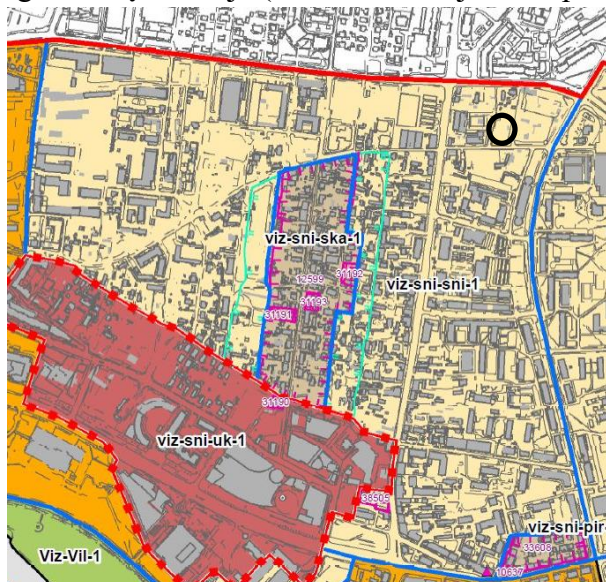
03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

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;

09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2):



Šnipiškių priemiestis (kodas viz-sni-sni-1),

Tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Morfotipas: perimetrinis užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetrinis, perimetrinis miesto vilų, atskirai stovičių pastatų. Užstatymo intensyvumas iki 2,5. Vyraujantis (“foninis“) pastatų aukštis 25 m. Didžiausias leistinas pastatų aukštis 35 m. Kaita: galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

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;

Planuojama teritorija – žemės sklypas Trimitų g. 14 patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl želdynų kiekis žemės sklypas nedidindamas.



- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
- Intensyviai naudojami želdynai
- + Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*

*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:
 •iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;
 •iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažame užstatymo intensyvumui.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2008 m. gruodžio 3 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-739 „Dėl teritorijos tarp Rinktinės, Trimitų gatvių ir privažiavimo kelio prie Trimitų g. 8 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiami detaliojo plano sklypo Nr. 2 sprendiniai. Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija, paliekamas prioritetas žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomas kitas galimas žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatomos galimos statinių paskirtys, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2022-05-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223132:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį „Žemėvaldos schema“). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto centro zonoje (nagrinėjamuose kvartaluose dominuoja komercinė ir gyvenamoji paskirtis (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), kurių pirmuosiuose aukštuose pagal gatves yra komercinės paskirties patalpų, yra likusių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų žemės naudojimo būdo sklypų, kurie nebenaudojami pagal paskirtį, arba yra neužstatyti pastatais. Planuojamos teritorijos vieta miesto struktūros atžvilgiu, sąlygoja numatyti didesnio intensyvumo perimetrinį užstatymą, išryškinantį Trimitų gatvės erdvę.

4.1.2.1 Nagrinėjamame kvartale įvertinta Želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Į nagrinėjimo ribas įtraukiamas ir šalia esantis kvartalas, tokiu būdu detalčiau išanalizuojant šios miesto dalies susiformavusią ir formuojamą struktūrą. Esamos būklės įvertinimo brėžinyje

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

„Želdynų ir žaliųjų jungčių schema“ išnagrinėti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai, nustatyti želdiniai, esantys gatvių zonose, bei privačiose teritorijose, bei savaiminiai nesuplanuoti želdiniai. Atlikus analizę, nustatyta, kad pagrindinė esama tarpkvartalinė žalioji jungtis yra palei Rinktinės gatvę, bei pastebimos kvartalinės (vietinės) žaliosios jungtys Žalgirio gatvėje (rytų – vakarų kryptimi) ir gretimame kvartale tarp esamų žemės sklypų šiaurės – pietų kryptimi. Vientisos aiškios želdynų sistemos šioje teritorijoje nėra, todėl rekomenduojama įrengti lokalius želdynus sklypų ribose. Taip pat skatintina suplanuoti medžių ir /ar vejos juostas Trimitų gatvės atkarpoje iki Žalgirio gatvės. Tačiau šie siūlymai – rekomendacinio pobūdžio, nes į planuojamos teritorijos ribas nepatenka.

4.1.2.3 Planuojamame sklype auga vienuolika medžių, iš kurių tik du vienoje vietoje augantys 7 kamienų priskiriami „saugotinų“ kategorijai. Planuojama į statybos soną patenkančius medžius kirsti. Tikslūs tvarkymo būdai (šalinamas ar persodinamas) bus sprendžiami rengiant techninį projektą.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Esamos būklės įvertinimo brėžinyje „Susisiekimo schema“ įvertinti planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti Bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai. Siekiant didesnio integralumo, nagrinėjami du kvartalai. Nagrinėjamą teritoriją riboja didesnės svarbos C kategorijos Kalvarijų gatvė, B kategorijos Žalgirio gatvė, C kategorijos Rinktinės gatvė ir D kategorijos Trimitų gatvė. Kalvarijų, Žalgirio ir Trimitų gatvėse yra viešojo transporto maršrutų trasos. Viešojo transporto stotelės yra įrengtos šiose gatvėse, tačiau į Nagrinėjamos teritorijos ribas nepatenka. Kalvarijų, Žalgirio ir Rinktinės gatvių (raudonųjų linijų) ribose įrengti dviračių takai ir šaligatviai. Taigi išorinė kvartalų susisiekimo infrastruktūra pilnai išvystyta, šiuo metu rengiamu statybos projektu numatyta Trimitų gatvės jungtis su Žalgirio gatve, todėl sprendiniai rengiami tik vietiniai (kvartaliniai), t.y – numatant įvažiavimus ir pėsčiųjų takus į atskirus sklypus, pagal galimybę numatant integruotą viešąją erdvę Žalgirio ir Trimitų gatvių perimetru (su įėjimais į planuojamus pastatus).

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamame sklype yra įvairios tipologijos pastatų, atitinkančių perimetrinio užstatymo, laisvo planavimo, miesto vilų (esamas pastatas Žalgirio g. 72), vienbučio ir dvibučio užstatymo tipologiją. Kalvarijų gatvėje vyrauja perimetrinio užstatymo tipologija. Panašiai siektina suformuoti ir Žalgirio bei Trimitų gatvės perimetrą, kuriame būtų integruotos viešosios erdvės (pėsčiųjų, dviračių takai) ir patekimai į planuojamo užstatymo pirmuosius aukštus. Nagrinėjamoje teritorijoje formuojasi apie 5 - 6 aukštų aukščio pastatų aukštingumas. Nors palei Kalvarijų – Žalgirio g. sankryžą yra išlikę ir vieno aukšto pastatų, tačiau juos rekomenduojama perstatyti, suformuojant kokybišką užstatymą. Užstatymo struktūra nagrinėjamoje teritorijoje vis dar keičiasi. Neseniai pastatyta LIDL parduotuvė, palei Žalgirio gatvę nugriauti keli vienbučiai – dvibučiai, numatoma plėtra Žalgirio g. 72 sklype.

4.1.2.6 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai, siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos. Esamos būklės įvertinimo brėžinyje „Erdvių schema“. Nustatyta, kad nagrinėjamoje teritorijoje (tarp Kalvarijų, Žalgirio ir Trimitų gatvių) dominuoja 5 aukštų aukščio su cokoliniais aukštais arba antstatais užstatymas su suformuotomis privačiomis erdvėmis kvartalo viduje ir siauromis viešosiomis erdvėmis kvartalo išorėje palei esamas gatves. Šį erdvių formavimą siūloma skatinti ir kitoje Trimitų gatvės pusėje, planuojant palei gatves perimetrinį užstatymą.

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

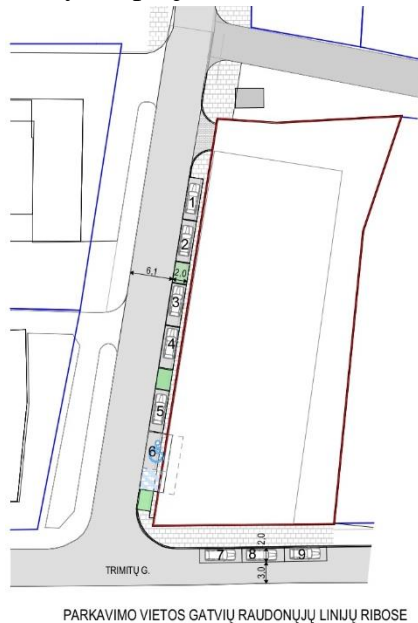
4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daigafunkciškumo siekiama, greta kvartale esančių daigabučių gyvenamųjų namų, planuojamame sklype numatant prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą ir kitą galimą daigabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdą.

4.1.2.8 Vilniaus gatvių standartas nevertinamas, nes yra įrengti ir atskiru statybos projektu rengiami visi transporto infrastruktūros elementai (Trimitų g.), nauja gatvių statyba neplanuojama.

4.1.2.9 Greta planuojamo sklypo yra reikalinga inžinerinė infrastruktūra. Numatant būsimą plėtrą, yra gautos planavimo sąlygos ir parengta projekto inžinerinės infrastruktūros dalis.

4.1.2.10. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją planuojamas iš Trimitų gatvės, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės Trimitų gatvės atkarpoje suplanuotos kitu – Jungiamojo kelio tarp Žalgirio ir Trimitų gatvių šalia sklypo, adresu Žalgirio g. 66, Vilniuje, statybos projektu.



Palei planuojamą sklypą Trimitų gatvėje numatoma įrengti automobilių stovėjimo vietas (apie 9 vnt.), želdinius, šaligatvius, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekiimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“. Dviračių takų palei planuojamą sklypą įrengti nenumatoma. Pateikiama preliminari automobilių vietų Trimitų gatvėje įrengimo schema, kurios sprendiniai bus detalizuojami ir tikslinami statybos projekte.

4.1.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.4.1 Planuojamo žemės sklypo Trimitų g. 14, kadastro Nr. 0101/0032:845 ribos ir plotas nekeičiamas. Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį *teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai*), nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir konkretų prioritetinį žemės naudojimo būdą, kuris žemės sklypui Nr. 1 nustatomas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu, taip pat kitą galimą žemės naudojimo būdą, į kurią leidžiama

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeisti Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu formuojamam žemės sklypui nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą (Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir 5 dalį).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo nuostatomis, Detaliojo plano keitimo grafiniai sprendiniai detalizuoti pagrindiniame brėžinyje, susidedančiame iš 3 dalių:

1) Detaliojo plano koregavimo brėžinyje „Pagrindinis brėžinys Nr. 1. M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano koregavimu nustatomas teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC), tik erdvinio objekto kodais pažymėti galimi žemės sklypų naudojimo būdai – prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas ir kitas galimas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties teritorijų (G2) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą (tiek prioritetinį, tiek kitą galimą) atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

2) Detaliojo plano koregavimo brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą nustatomą detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu. M 1:500“, grafiškai Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatomas prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

3) Detaliojo plano koregavimo brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą nustatomą savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

keičiant detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį naudojimo būdą Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas kitas galimas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) naudojimo būdas, kuris žemės sklypui Nr. 1 galės būti nustatytas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeičiant Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.4.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 1 361 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą, kuris nustatomas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu:

4.1.4.2.1. Teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);

4.1.4.2.2. Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

4.1.4.2.3. Konkretus prioritetinis žemės naudojimo būdas, nustatomas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

4.1.4.2.4. Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 25 m, absoliuti aukščio altitudė 133,8 m;

4.1.4.2.5. Užstatymo tankis – 80 %;

4.1.4.2.6. Užstatymo intensyvumas – 2,2;

4.1.4.2.7 Užstatymo tipas – perimetrinis (pr) užstatymas;

4.1.4.2.8 Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 10% pagal prioritetinį naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

4.1.4.2.9. Pastatų aukštų skaičius 1 – 7 aukštai (*vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles*);

4.1.4.2.10. Statinių paskirtys pagal prioritetinį naudojimo būdą – negyvenamieji pastatai: viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai;

4.1.4.2.11. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.4.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 1 361 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą, į kurią savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pakeistas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatytas prioritetinis žemės naudojimo būdas.

4.1.4.3.1. Teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

4.1.4.3.2. Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

4.1.4.3.3. Žemės naudojimo būdas, į kurį savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu galės būti keičiamas nustatytas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) naudojimo būdas;

4.1.4.3.4. Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 25 m, absoliuti aukščio altitudė 133,8 m;

4.1.4.3.5. Užstatymo tankis – 70 %;

4.1.4.3.6. Užstatymo intensyvumas – 2,2;

4.1.4.3.7 Užstatymo tipas – perimetrinis (pr) užstatymas;

4.1.4.3.8 Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 30% - pagal kitą galimą naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

4.1.4.3.9. Pastatų aukštų skaičius 1 – 7 aukštai (vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles);

4.1.4.3.10. Statinių paskirtys pagal kitą galimą naudojimo būdą – gyvenamieji pastatai: trijų ar daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

4.1.4.3.11. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Detaliojo plano koregavimu naikinami Detaliuoju planu žemės sklype Nr. 2 suprojektuoti servitutai 2s, 175 kv. m ploto: servitutas inžinerinės infrastruktūros objektams (eksplloatuoti, tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas) ir kelio servitutas (pravažiavimui įrengti ir eksplloatuoti). Detaliajame plane kelio servitutas 2s buvo suprojektuotas Detaliojo plano rengimo metu planuotai įrengti kvartalo vidaus gatvei, numatytai per žemės sklypo Trimitų g. 14 ir kaimyninio žemės sklypo Trimitų g. 16 šiaurinę dalį. Atitinkamai Detaliuoju planu tokio paties turinio servitutai 1s - inžinerinės infrastruktūros objektams (eksplloatuoti, tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus) ir pravažiavimui įrengti ir eksplloatuoti, buvo suprojektuoti ir kaimyniniame žemės sklype Trimitų g. 16 (Detaliojo plano sklype Nr. 1). Kaimyninio žemės sklypo Trimitų g. 16 šiaurinėje dalyje Detaliuoju planu nustatyti servitutai 1s buvo panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018-02-20 įsakymu Nr. A30-380 patvirtintu Teritorijos tarp Rinktinės, Trimitų gatvių ir pravažiavimo kelio prie Trimitų g. 8 detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Trimitų g. 16, kadastro Nr. 0101/0032:349) statinių statybos zonos ir ribų, įvažiuojamųjų kelių ir servituto koregavimo projektu, panaikinus įvažiavimą į žemės sklypą iš vakarinės dalies ir kelio servituto 1s vietoje šiaurinėje sklypo dalyje buvo nustatyta statinių statybos zona, o servituto 1s - inžinerinės infrastruktūros objektams (eksplloatuoti, tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus) ribos iš šiaurinės žemės sklypo dalies buvo perkeltos į rytinę žemės sklypo Trimitų g. 16 dalį, suprojektuojant toje vietoje servitutą S1 sklypą kertantiems inžineriniams tinklams. Taigi pasikeitus aplinkinei situacijai – neplanuojant žemės sklypų Trimitų g. 14 ir Trimitų g. 16 šiaurinėje dalyje

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

įrengti vidaus kvartalo gatvę ir eksploatuoti, tiesti, aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), yra pagrindas panaikinti Detaliuoju planu žemės sklype Nr. 2 suprojektuotus servitusus 2s, 175 kv. m ploto: servitutą inžinerinės infrastruktūros objektams (eksploatuoti, tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas) ir kelio servitutą (pravažiamumui įrengti ir eksploatuoti), išnykus servituto būtinumui (LR CK 4.130 str. 1 d. 5 p.). Esant būtinybei yra galimybė bendro naudojimo inžinerinius tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas) tiesti su žemės sklypu šiaurinėje dalyje besiribojančioje laisvoje valstybinėje žemėje.

Pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 d. nuostatas administraciniu aktu pagal patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų sprendinius nustatytų servitutų panaikinimas ir tikslinimas galimas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku buvo nustatytas formuojant žemės sklypą), t.y. rengiant galiojančio teritorijų planavimo dokumento koregavimą ar pakeitimą. Kadangi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai Trimitų g. 14 taikomi servitutai 2s nustatyti administraciniais aktais – 2020-01-06 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sprendimu Nr. 49S-11-(14.49.3.), 2020-01-06 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sprendimu Nr. 49S-10-(14.49.3.), 2020-01-06 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sprendimu Nr. 49S-26-(14.49.3.) pagal koreguojamo Detaliojo plano sprendinius, todėl nagrinėjamu atveju servitutų 2s, 175 kv. m ploto: (servituto inžinerinės infrastruktūros objektams (eksploatuoti, tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas) ir kelio servituto (pravažiamumui įrengti ir eksploatuoti) panaikinimas įforminamas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku servitutai buvo nustatyti formuojant žemės sklypą), t.y. rengiamu Teritorijos tarp Rinktinės, Trimitų gatvių ir pravažiamumo kelio prie Trimitų g. 8 detaliojo plano sprendinių koregavimu sklype Trimitų g. 14 (kadastro Nr. 0101/0032:845), o po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo - kartu su žemės sklypo Trimitų g. 14 kadastro duomenų pakeitimu.

4.1.4.4. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Pastatų aukštų skaičius, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles; 3. Atstumai nuo planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki aplinkinių pastatų bus išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 4. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 5. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 6. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAMUMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

inžinerinėms komunikacijoms; 7. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių šalinimas ar persodinimas galimas rengiant techninį projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. 8. Brėžinys parengtas ant UAB "Geoksis" įmonės 2022 kovo mėn. parengtos ir suderintos toponuotraukos, Nr. TIIS1-20211216-054043 ir TIII20220323-020764.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Inžinerinių tinklų dalis rengiama vadovaujantis 2022-05-09 AB Vilniaus šilumos tinklai išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG223080, 2022-05-09 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222908, 2022-05-06 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222875, 2022-05-05 UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222650 ir 2022-06-08 AB Telia Lietuva išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG227949.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

4.1.5.1 Vandentiekis, nuotekos

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama nuo esamo vandentiekio tinklo d 100 mm Trimitų g., prisijungimas numatomas esamoje kameroje, prisijungimo vietoje, numatyti atjungimo armatūrą, esant poreikiui kamera turi būti rekonstruojama – padidinama. Nuotekų nuvedimas numatomas į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Trimitų g.

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas nuo esamų hidrantų, vidaus gaisrų gesinimas numatomas nuo esamo d 100 vandentiekio tinkle Trimitų g..

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 27.60 m³/dieną, 2.76 m³/val., lauko gaisrų gesinimui – 15 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 5.4 l/s. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-05-09 Nr. REG222908.

4.1.5.2 Elektrotechninė dalis. Lauko elektros tinklai.

Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Elektros energijos tiekimo kategorija		III
Elektros tinklo įtampa	V	400/230

Bendri reikalavimai

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-05-06 Nr. REG222875. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa 400±10% / 230 V±10%;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje AB „Energijos skirstymo operatoriui“ priklausančių tinklų nėra.

Energijos tiekimas

Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas III kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos nuo transformatorinės MT-1668 0,4 kV skirstyklos įrengiant 0,4kV kabelines linijas iki planuojamo sklypo ribos. Kabelių trasos ilgis 5m.

Prie sklypo ribos numatoma kabelinės apskaitos spintos KS/KAS montavimo vieta.

Kabelis iki planuojamos teritorijos klojamas esamoje elektros tinklų pasaugos zonoje. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

4.1.5.3 Šildymas

Jungiama šilumos galia – 0.250 MW.

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio Trimitų g. Prisijungimo taškas – Nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø60,3 mm. tarp ŠK92655-01 ir ŠK92655-02.

Esamų pastatų aprūpinimas šilumnešiu sprendžiamas techninio projekto apimtyse. Esami, šilumos tiekimo tinklai į užstatymo zoną nepatenka.

Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-05-09 AB „Vilniaus šilumos tinklai“ Planavimo sąlygos Nr. 22016D, Nr. REG223080 ir 2021-07-28 AB „Vilniaus šilumos tinklai“ Prisijungimo sąlygos Nr. 21142;

Visi detaliojo plano sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

4.1.5.4 Lietaus nuotekos

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, automobilių saugyklos, planuojamos teritorijos, planuojama nuvesti į planuojamą infiltracinį/debito reguliavimo įrenginį, kuris įrengiamas užstatymo zonoje (po automobilių saugyklą), iš kurio lietaus nuotekos nukreipiamos į esamus lietaus nuotekų tinklus d 300 mm, Trimitų g.. Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginys numatomas sklypo ribose, jo pozicionavimas priklauso nuo planuojamų pastatų išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinio/debito reguliavimo įrenginio vieta detalizuojama techninio projekto rengimo stadijoje.

Techninio projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos infiltruojamos, numatant persipylimą į esamus lietaus nuotekų tinklus d300 mm Trimitų g., išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas ≤ 10 %, nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-05-05 Nr. REG222908.

4.1.5.5 Lauko Elektroninių ryšių tinklai

Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
RKKS kanalų kiekis	vnt.	1

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

Bendri reikalavimai

Lauko elektroninių ryšių tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-06-08 Nr. REG227949.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje nėra Telia Lietuva, AB priklausančių tinklų.

Prijungimo sprendiniai

Prisijungimas planuojamas nuo esamų telekomunikacijų tinklų. Iki planuojamos teritorijos suprojektuoti koridoriai telekomunikacijų trasoms. Planuojama ryšių komunikacijų apsaugos zona 2m į abi puses nuo kabelio. Trasos ilgis 10m.

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Sklypo Trimitų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimo projektu transporto dalis sprendžiama vadovaujantis 2022-05-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223132.

Planuojamas sklypas yra kvartalo, ribojamo didesnės svarbos C kategorijos Kalvarijų gatvės, B kategorijos Žalgirio gatvės, C kategorijos Rinktinės gatvės ir D kategorijos Trimitų gatvės teritorijoje, pietinėje dalyje, palei Trimitų gatvę. Kalvarijų, Žalgirio ir Trimitų gatvėse yra viešojo transporto maršrutų trasos. Viešojo transporto stotelės yra įrengtos šiose gatvėse, tačiau į Nagrinėjamos teritorijos ribas nepatenka. Kalvarijų, Žalgirio ir Rinktinės gatvių (raudonųjų linijų) ribose įrengti dviračių takai ir šaligatviai. Taigi išorinė kvartalų susisiekimo infrastruktūra pilnai išvystyta, šiuo metu rengiamu statybos projektu numatyta Trimitų gatvės jungtis su Žalgirio gatve, todėl sprendiniai rengiami tik vietiniai (kvartaliniai), t.y – numatant įvažiavimą į sklype planuojamą požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, 9 automobilių stovėjimo vietas palei planuojamą sklypą Trimitų gatvėje, pėsčiųjų takus (ne siauresni, kaip 2,25 m.) palei planuojamą sklypą ir sklype.

Automobilių parkavimo vietos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bus įrengtos planuojamame sklype (planuojama įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę).

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2022-05-05 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222252 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.7.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojamoje teritorijoje nenumatoma statyti objektų, kuriems reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

4.1.7.2 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Atlikti insoliacijos skaičiavimai, kuriais patikrinta planuojamo

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

užstatymo įtaka aplinkinių gyvenamųjų pastatų insoliacijai ir aplinkinių pastatų įtaka planuojamam užstatymui bei vaikų žaidimo aikštelėms. Insoliacijos skaičiavimai pateiki projekto sprendinių dalies prieduose. Insoliacijos skaičiavimų išvada: planuojamo užstatymo Trimitų g. 14, Vilniuje, planuojamų butų ir vaikų žaidimo aikštelės insoliacija, taip pat įtaka aplinkinių gyvenamųjų pastatų insoliacijai atitinka STR reikalavimus.

4.1.7.3 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklai įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

4.1.7.4 Įvertintas planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija. 2022-06 mėn., atlikus transporto srautų skaičiavimą ir modeliavimą, atlikti triukšmo ir oro taršos skaičiavimai.

4.1.7.5 Automobilių stovėjimo vietas laikantis teisės aktų reikalavimų planuojama įrengti požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje, kitų infrastruktūros objektų planuojamame sklype įrengti nenumatoma. Trimitų gatvės ribose ties planuojamu sklypu numatoma įrengti 9 automobilių stovėjimo vietas.

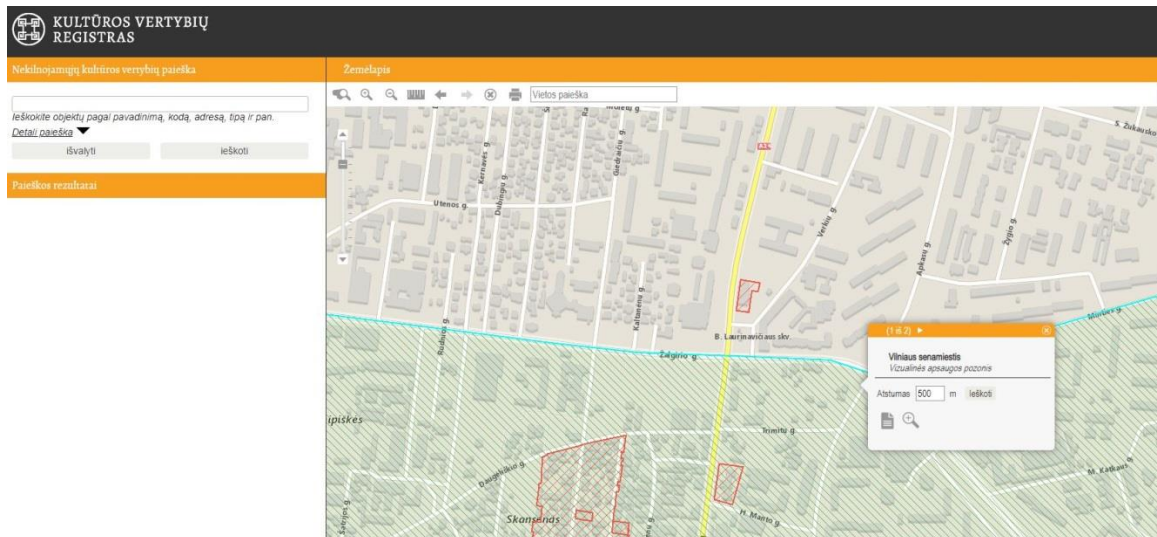
4.1.7.6 Įvertintas radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Nustatyta, kad arčiausiai esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis yra palei Kalvarijų gatvę, nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 550 metrų pietų kryptimi. Dėl pakankamai didelio atstumo bei tarp esamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamos teritorijos įsiterpusių esamų pastatų, statinių ir medžių, galimas neigiamas poveikis planuojamai teritorijai neprognozuojamas.

4.1.7 Paveldosauginė dalis.

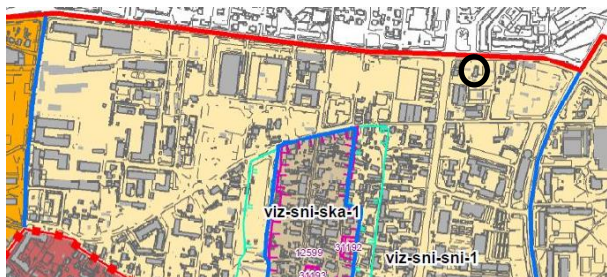
Istorinė planuojamos teritorijos raida: Vilniaus aktuose Šnipiškės minimos XVI a. 1536 m. karaliaus Žygimanto I patvarkymu, buvo pastatytas pirmasis tiltas per Nerį. XVI a. susiformavo pagrindinės Šnipiškių priemiesčio gatvės – Ukmergės ir Kalvarijų. Iki XIX a. II p. Šnipiškės vystėsi menkai. 1875 m. sudarytame Vilniaus miesto III-iajame perspektyviniame plane jau buvo plačiau suplanuotas Šnipiškių teritorijos gatvių tinklas, apimantis dabartinę Kalvarijų gatvės trasą ir gretimas teritorijas.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – paveldotvarkos projekto (tvarkymo plano) koncepcijos sprendiniuose nustatytą Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos 21 reglamentinę zoną (Šnipiškės, Žirmūnai – apsaugos zonos dalis su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais), kurioje rekomenduojamas preliminarus aukštingumas iki 25 m., atskirose vietose iki 35 m., galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372



2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinto Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas Nr. 18 nurodo, kad papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Planuojama teritorija patenka į Šnipiškių priemiesčio zoną (kodas viz-sni-sni-1), kurios tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Morfotipas: perimetrinis užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetrinis, perimetrinis miesto vilų, atskirai stovičių pastatų. Užstatymo intensyvumas iki 2,5. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis 25 m. Didžiausias leistinas pastatų aukštis 35 m. Kaita: galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



Vadovaujantis 2022-02-22 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG212621, planuojamame žemės sklype nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, neviršijantys ir atitinkantys paveldosauginius reikalavimus: planuojamam sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, užstatymo intensyvumas iki 2,2, didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 7 aukštų, iki 25 m.

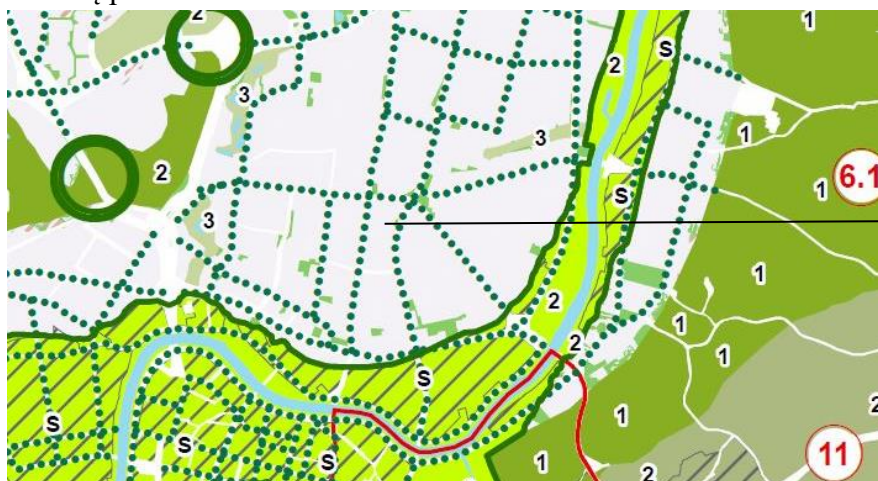
Taip pat vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2022-05-02 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG221922 reikalavimais, atlikta detaliojo plano sprendinių keitimo įtakos aplinkiniam užstatymui, Vilniaus senamiesčiui ir jo apsaugos zonoje esančioms saugomoms kultūros vertybėms analizė, pateikiant vizualinę medžiagą, virtualias panoramas iš Vilniaus senamiesčio apžvalgos taškų. Planuojamo pastato modelis įkeltas į SI „Vilniaus planas“ parengtas panoramas (nuo Gedimino kalno, kalvos tarp Liepkalnio ir Rasų gatvių, Šeškinės kalvos,

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

Žvėryno kalvos (prie Paribio gatvės). Pagal pateiktas panoramas, žemės sklype Trimitų g. 14 planuojamas užstatymas nedaro įtakos aplinkiniam užstatymui, Vilniaus senamiesčiui ir jo apsaugos zonoje esančioms saugomoms kultūros vertybėms.

4.1.8 Aplinkos apsauga.

Remiantis 20021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2022-05-09 Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymu išduoti planavimo sąlygas Nr. REG222990 nustatyta, kad Planuojamai teritorijai netaikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo p. 5 nurodyta, kad komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 10%, p.2 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų būdo žemės sklypams mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 30%.

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).

Planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją. Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

4.1.9 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2022-04-29 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG221672 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.10.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių šioje miesto dalyje yra įrengta pakankamai: t.y – Trimitų gatvėje, Kalvarijų gatvėje, Žalgirio gatvėje, kurie nuo pastato perimetro tolimiausio taško nutolę ne didesniu, kaip 200 m. atstumu.

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372



Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimo užtikrinimas išspręstas techninio projekto sprendiniuose.

4.1.10.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje preliminariai numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Tikslus pastatų atsparumo ugniai laipsnis bus nustatomas rengiant statybos projektą, įvertinus projektuojamus sprendinius. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.10.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

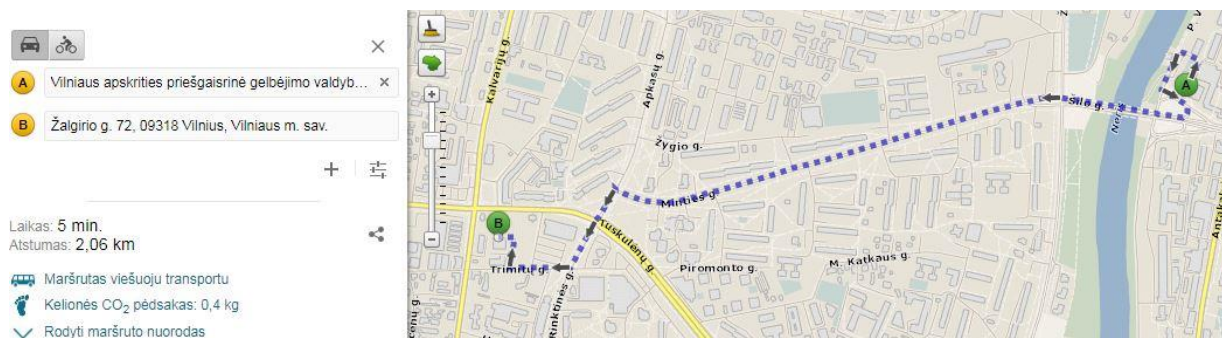
Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobulinėms kopėčioms ir (arba) automoboliniams keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobolinių kopėčių ir (arba) automobolinių keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobolinių kopėčių ir (arba) automobolinių keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 2,06 km, atvykimo laikas apie 5 min.



4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2022-05-04 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222388 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro. Planuojamoje teritorijoje numatomas

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372

iki 25 m. aukščio, 1 - 7 aukštų užstatymas, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 133,8 metrų.
Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projekto vadovė

Rasa Druskienė

Stadija	TERITORIJOS TARP RINKTINĖS, TRIMITŲ GATVIŲ IR PRAVAŽIAVIMO KELIO PRIE TRIMITŲ G. 8	Projekto Nr.
DP	DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE TRIMITŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0032:845) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-22-372