

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

APIE 4,5 HA TERITORIJOS PRIE SALININKŲ G. 251B, NAUJININKŲ SENIŪNIJOJE, DETALUSIS PLANAS

Projekto Nr.

VP23-15

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS PLANAS“

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS LYGMUO

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2023-04-20



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorius

R K

Grupės vadovas (-ė)

M Ž

Projekto vadovas (-ė)


G B

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067

Tel. Nr. +370 685 39795

TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ.....	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	4
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos	5
3.	SPRENDINIAI	6
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai	6
3.2.	Gaisrinė sauga	8
3.3.	Susisiekimasis, automobilių stovėjimas ir saugojimas	8
3.4.	Inžinerinė infrastruktūra	9

KVAL. PATV. DOK. NR.	 VILNIAUS PLANAS			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				APIE 4,5 HA TERITORIJOS PRIE SALININKŲ G. 251B, NAUJININKŲ SENIŪNIJOJE, DETALUSIS PLANAS		
TPV 0067	PV			AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Planavimo organizatorius			Projekto žymuo	Lapas	Lapų
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				VP23-15	2

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Apie 4,5 ha teritorijos prie Salininkų g. 251B, Naujininkų seniūnijoje, detalusis planas

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

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Vilniaus planas“, Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. liepos 29 d. įsakymas Nr. 30-2117/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 18 d. įsakymas Nr. 30-3854/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 11 d. įsakymo pakeitimas Nr. 30-4250/22.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: suformuoti valstybinės žemės sklypus nuosavybės teisei į žemę atkurti, numatyti reikalingą inžinerinę infrastruktūrą, nustatyti privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). Numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą. Numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 2) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 3) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 4) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 5) Vilniaus miesto teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-16 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249005;
- 2) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-27 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261141;
- 3) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2023-01-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260140;
- 4) Aplinkos apsaugos agentūros 2023-01-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. T000260121;
- 5) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2023-01-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261588;
- 6) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-10 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258240;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260599;
- 8) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260629;

- 9) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-01-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261153;
- 10) UAB „Grinda“ 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261981;
- 11) Telia Lietuva, AB 2023-01-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260190.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 4.5 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Naujininkų seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano planuojama teritorija didžiaja dalimi ribojasi su visomis kryptimis esančiais valstybinės reikšmės miškais bei jiems suformuotais žemės sklypais. Pietinę planuojamos teritorijos dalį kerta C kategorijos Salininkų gatvė, vakarinę – bevardė D kategorijos gatvė, aptarnaujanti greta esančius nekilnojamojo turto objektus (**toliau – Planuojama teritorija**). Planuojamoje teritorijoje yra trys kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo žemės sklypai, su juose esančiais gyvenamaisiais pastatais bei jų priklausiniais. Likusi planuojama teritorija yra laisva valstybinė žemė, bei savaime išsiplėtęs miškas. Planuojama teritorija šiaurine dalimi ribojasi su vienu kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo žemės sklypu, esančiu kelių panašių sklypų kvartale. Planuojamoje teritorijoje ir su ja besiribojančioje urbanizuotoje aplinkoje vyrauja dviejų aukštų gyvenamieji pastatai su dvišlaičiais stogais. Planuojamos teritorijos didžiojoje dalyje yra gana lygus reljefas, besileidžiantis rytų kryptimi, šiaurinėje dalyje reljefas turi didesnę nuolydį šiaurės kryptimi. Planuojamoje teritorijoje ar greta jos šlaitų, didesnių nei 10°, nėra. Aukščiausia altitudė yra planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje, ties Salininkų gatve – žemės paviršius čia iškilęs iki beveik 191 m virš jūros lygio, žemiausia altitudė yra planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje – apie 180.5 m virš jūros lygio. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos ikimokyklinio ar mokyklinio ugdymo įstaigų nėra, artimiausios jų yra rytinėje pusėje esančiame Salininkų rajone. Planuojamoje teritorijoje, greta Salininkų ir bevardės gatvių sankryžos, yra viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos. Inžinerinės infrastruktūros atžvilgiu planuojama teritorija yra silpnai išvystoje miesto dalyje: planuojamoje teritorijoje esančių ir su ja besiribojančių sklypų aptarnavimui yra nutiesti žemos įtampos elektros ir viešųjų elektroninių ryšių tinklai. Likusi infrastruktūra sprendžiama individualiai.

Planuojamoje teritorijoje auga įvairaus amžiaus savaiminiai medžiai, plintantys nuo greta esančių miškų, bei tikslingai namų valdose sodinti vaismedžiai bei dekoratyviniai medžiai. Dominuoja lapuočiai medžiai. Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso rajoninės reikšmės vidinio stabilizavimo arealą. Planuojamoje teritorijoje ir gretimoje aplinkoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ir saugomų teritorijų ar jų apsaugos zonų nėra.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendiniais planuojamos teritorijos centro vakarinėje dalyje suplanuota ekstensyvaus užstatymo funkcinė zona Nr. SLN-2-8, centro rytinėje dalyje – miškų ir miškingų teritorijų funkcinė zona Nr. SLN-2-2, dalis šiaurinės dalies – mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona Nr. SLN-2-11. Planuojamą teritoriją kerta inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinė zona (Salininkų ir bevardė gatvės). Ekstensyvaus užstatymo funkcinėje zonoje Nr. SLN-2-8 galimi kitos paskirties (KT) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas 2 aukštų, 10 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.2, didžiausias leistinas užstatymo tankis 20 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m². Funkcinėje zonoje nustatytas minimalus 1500 m² sklypo dydis naujai statybai. Funkcinei zonai ar jos daliai taikomi 32, 36 tekstiniai reglamentai. Kitoje urbanizuojamoje mažo užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje Nr. SLN-2-11 galimi kitos paskirties (KT) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1),

komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R), bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas didžiausias leistinas 3 aukštų, 12 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.4, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m². Funkcinėje zonoje nustatytas minimalus 400 m² sklypo dydis naujai statybai. Funkcinei zonai ar jos daliai taikomi 32, 36 tekstiniai reglamentai. Neurbanizuojamoje mišk ir miškingų teritorijų funkcinėje zonoje Nr. SLN-2-2 galimi visi miškų ūkio paskirties (M) žemės naudojimo būdai (M1, M2, M3, M4), bei kitos paskirties (KT) bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B), atskirųjų želdynų teritorijų (E), rekreacinių teritorijų (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje pastatų statyba negalima, funcinei zonai ar jos daliai taikomi 32, 36 tekstiniai reglamentai.

Funkcinėms zonoms taikomų tekstinių reglamentų Nr. 32, 36 aprašas:

32 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

36 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vertinant gamtinio karkaso schemą, planuojama teritorija patenka į rajoninės svarbos vidinio stabilizavimo arealo gamtinio karkaso teritoriją, jos šiaurinėje dalyje galimas sausaslėnis.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas, planuojamos teritorijos pietine dalimi praeina C kategorijos Salininkų gatvė, kurioje yra esama viešojo transporto linija. Planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje yra esama viešojo transporto stotelė. Greta planuojamos teritorijos dviračių takų nėra numatyta.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartale naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą planuojamoje teritorijoje ar greta jos sprendiniai nenumatomi.

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

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į necentralizuotą aprūpinimo šiluma zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 182.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą planuojamos teritorijos pietine dalimi yra pažymėtos projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos (Salininkų g.).

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

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

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 4.5 ha ploto planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Naujininkų seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Detaliojo plano sprendiniais Planuojamoje teritorijoje esamiems žemės sklypams nustatomi reglamentai, laisvoje valstybinėje žemėje formuojami žemės sklypai, jiems nustatant reglamentus, esamoms gatvėms ir planuojamam akligatviui formuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriai. Formuojamų žemės sklypų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių ribos bei jų reglamentai nustatomi įvertinus greta Planuojamos teritorijos esančių valstybinės reikšmės miškams suformuotų žemės sklypų ribas, esamą gamtinę aplinką, bei vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 12 punktu „BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas, išskyrus sklypų formavimą prie esamo nekilnojamo turto, bei atvejus, numatytus I skyriaus penkto skirsnio p. 36 ir p. 37;“. Esamiems žemės sklypams Nr. 1, 2, 3 ir naujai formuojamiems žemės sklypams Nr. 9, 10, 13, 14, 15, patenkantiems į Bendroju planu suplanuotą ekstensyvaus užstatymo funkcinę zoną Nr. SLN-2-8, nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdai. Sklypams nustatomas 2 aukštų, 10 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 20 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 0.2 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Šiuose sklypuose galima gyvenamosios paskirties vieno buto pastatų statyba. Atsižvelgiant į sklype Nr. 2 esantį užstatymą, sklypui paliekamas esamas 25 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 0.4 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Sklypuose Nr. 1, 2, 3 statybos riba ir statybos zona nustatoma neišlaikant norminio atstumo nuo sklypo ribos dėl esamų pastatų išdėstymo sklypuose. Šiuose sklypuose, bei planuojamuose sklypuose Nr. 6, 7, 8, vystant naujų pastatų statybą privalu vadovautis tekstiniu reglamentu Nr. 6. Formuojamiems sklypams Nr. 6, 7, 8, patenkantiems į Bendroju planu suplanuotą mažo užstatymo funkcinę zoną Nr. SLN-2-11, nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdai. Sklypams nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 30 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 0.4 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Šiuose sklypuose galima gyvenamosios paskirties vieno ir/ar dviejų buto pastatų statyba. Įvertinant pasikeitusius teisės aktus, vietoj Bendrajame plane numatyto vienbučio-dvibučio užstatymo tipo, visuose urbanizuojamuose žemės sklypuose, kuriuose planuojama gyvenamųjų pastatų statyba, vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, nustatomas sodybinis užstatymo tipas. Atsižvelgiant į tai, kad visa Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, visuose urbanizuojamuose sklypuose nustatomas 35 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis nuo sklypo ploto. Vadovaujantis Bendroju planu, visuose urbanizuojamuose sklypuose nustatomas 40 proc. didžiausias leistinas nelaidžių dangų procentas, kuriam netaikomos kompensavimo priemonės. Sklype Nr. 5, dėl jame planuojamų įrengti transformatorinės ir buitinių nuotekų siurblynės, nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1) žemės naudojimo būdas. Sklypui nustatomas 1 aukšto, 6 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 30 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 0.3 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Sklypui nustatomas pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymo tipas. Naujai formuojamam žemės sklypui Nr. 11, atsižvelgiant į Bendroju planu suplanuotoje ekstensyvaus užstatymo funkcinėje zonoje Nr. SLN-2-8 nustatytą 1500 m² mažiausią sklypo dydį naujai statybai, bei įvertinus formuojamo žemės sklypo plotą, nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių) bendro naudojimo teritorijų žemės naudojimo būdas, kuriame pastatų statyba negalima, bei nustatomas 25 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis nuo žemės sklypo ploto. Naujai formuojamiems žemės sklypams Nr. 4, 12, atsižvelgiant į jų teritorijoje augančių medžių kiekį, nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdas (E). Naujai formuojamam žemės sklypui Nr. 16, patenkančiam į bendroju planu suplanuotą miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zoną Nr. SLN-2-2, nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdas (E). Esamoms ir planuojamoms gatvėms akligatviui Nr. 2, gatvei Nr. 1 ir Salininkų g. formuojami atitinkamai sklypai Nr. 17, 18, 19, kuriems nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis (KT), susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdai (I2).

Didžiajai, Planuojamoje teritorijoje augančių medžių daliai, suplanuoti neurbanizuojami žemės sklypai. Urbanizuojamuose sklypuose esančius medžius siūloma išsaugoti įtraukiant juos į būsimų pastatų ir gretimos aplinkos erdvinę struktūrą. Medžius, esančius netinkamoje vietoje būsimų pastatų ar kietųjų dangų atžvilgiu, bei nesant galimybės numatyti kitokį architektūrinį sprendimą, siūloma persodinti į sklypuose numatomą priklausomųjų želdynų dalį, kuri turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu sklypo plane. Tam tikslui turi būti parengtas sklypo apželdinimo projektas. Sklypuose esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Vertinant nedidelį naujai formuojamų gyvenamųjų sklypų kiekį, Planuojamoje teritorijoje esančią viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietą, bei galimybę naudotis visuomeniniu susisiekimu, motorizuoto transporto srautų pokyčiai bus minimalūs, neturintys įtakos aplinkinių teritorijų triukšmo ir oro taršai. Įvertinus nedidelį Planuojamoje teritorijoje ir jai gretimų gyvenamųjų pastatų gyventojų skaičių, kuris visose amžiaus grupėse bendrai siekia apie 100 asmenų, Planuojamoje teritorijoje ar greta jos Bendruoju planu ar kitais dokumentais įrengti savivaldybės socialinės paskirties objektus nėra numatyta dėl mažo gyventojų tankio ir tokių objektų nerentabilumo. Socialiniai objektai, kaip ikimokyklinė ugdymo įstaiga ar asmens sveikatos priežiūros įstaiga, gali atsirasti Planuojamoje teritorijoje ar greta jos komercine iniciatyva, tam tikslui atlikus būtinus tyrimus ir parengus projektus teisės aktų nustatyta tvarka.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Esant pastatų aukščiui didesniai nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

6. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Projektuojant užtvaras, stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
7. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

3.2. Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvary įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje esamų gaisrinių hidrantų nėra, šio detaliojo plano sprendiniais planuojamas gaisrinis hidrantas prie gatvės Nr. 1 ir planuojamo akligatvio sankryžos. Rekomenduojama techninio projekto rengimo metu numatyti gaisrų gesinimo priemones sklypo teritorijoje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 5-oji komanda, adresu Kirtimų g. 37, Vilniuje, esanti ~7.2 km atstumu.

3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje yra C kategorijos Salininkų gatvė, kuria ir numatomas pagrindinis motorizuoto ar alternatyviojo transporto susisiekimas. Savo ruožtu, Salininkų gatvė jungiasi su B kategorijos Eišiškių plentu, esančiu už apie 700 m vakarinėje pusėje, kas suteikia patogų susisiekimą su Vilniaus miesto centrine dalimi ar užmiestinėmis teritorijomis. Artimiausios esamos viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra Planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje, prie Salininkų g. ir gatvės Nr. 1 sankryžos, bei už apie 700 m nuo Planuojamos teritorijos šiaurės vakarine kryptimi, prie Eišiškių pl. ir Raistelių g. sankryžos.

Įvažiavimai į esamus sklypus paliekami esami. Įvažiavimai į naujai formuojamus žemės sklypus numatomi iš D kategorijos gatvės Nr. 1, bei nuo jos planuojamo akligatvio Nr. 2, kuris įrengiamas esamo privažiavimo prie sklypų Nr. 2, 3 vietoje, jį sutvarkant bei pratęsiant. Siekiant išlaikyti statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytą mažiausią leistiną 50 metrų norminį atstumą nuo Salininkų g. iki akligatvio Nr. 2 ir gatvės Nr. 1 sankryžos, pastaroji perkeliama šiauriau išlaikant atitinkamą atstumą. D kategorijos gatvei Nr. 1 nustatomos minimalus 12 metrų raudonųjų linijų plotis, akligatviui Nr. 2 nustatoma Ds kategorija su platesniu už minimalų 9 metrų raudonųjų linijų pločiu.

Planuojamuose sklypuose numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais užtikrinant saugius atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Techninio projekto rengimo metu rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus, ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15

tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Planuojamos teritorijos yra miesto centralizuoti elektros, gatvių apšvietimo tinklai, prie kurių numatoma pajungti planuojamus sklypus bei kitą infrastruktūrą. Sklypų Nr. 1, 2, 3 esami inžinerinės infrastruktūros tinklų pajungimo būdai ir vietos nekeičiami, nutiesus centralizuotus dujotiekio, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, šios sklypus rekomenduojama pajungti prie centralizuotų tinklų. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

3.4.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų d 200 mm vandentiekio tinklų Salininkų g. Tikslu pajungimo bei tinklo paklojimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.2. Buitinės nuotekos

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į sklype Nr. 5 planuojamą buitinių nuotekų siurblinę (BNS1), iš kurios slėgine linija buitinės nuotekos nukreipiamos į esamus d 400 mm nuotekų tinklus Salininkų g. Tikslu pajungimo bei tinklo paklojimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.3. Paviršinės nuotekos

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

3.4.4. Šilumos tiekimas

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į necentralizuotą aprūpinimo šiluma zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 182. Šilumos tiekimas sprendžiamas individualiai, rekomenduojama naudoti ekologišką, netaišų šilumos gamybos būdą.

3.4.5. Elektros energijos tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo KT-1232 SP-98 einančios vidutinės įtampos oro linijos. Planuojamame sklype Nr. 5 numatoma įrengti 10/0.4 kV transformatorinę (MT1), nuo kurios Planuojamoje teritorijoje suplanuotais inžinerinės infrastruktūros koridoriais klojami 0.4 kV elektros skirstomieji tinklai. Esama oro linija, einanti per planuojamą sklypą Nr. 7, iškeliamą už sklypo ribų ją kabeliuojant. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.6. Dujų tiekimas

Planuojamoje teritorijoje ar greta jos esamų dujų tiekimo tinklų nėra. Salininkų g. yra 0.3997 ha (kad. Nr. 0101/0083:1539) kitos paskirties žemės sklypo Salininkų g., šalia Eišiškių pl., Naujininkų seniūnijoje, Vilniuje,

detaliuoju planu suplanuotas dujotiekis, kurį įgyvendinus, Planuojamoje teritorijoje galima numatyti dujų tiekimo tinklus. Tiksliai pajungimo bei tinklo paklojimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.7. Gatvių apšvietimas

Planuojamoje teritorijoje esančiuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose numatomi gatvių apšvietimo tinklai, kurie pajungiami nuo salininkų g. esamo gatvių apšvietimo tinklo. Tiksliai pajungimo bei tinklo paklojimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.8. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamoje teritorijoje esamų elektroninių ryšių tinklų nėra. Detaliuoju planu suplanuotuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose planuojami elektroninių ryšių tinklai. Planuojamų elektroninių ryšių tinklų pajungimui prie esamų elektroninių ryšių tinklų, projektuojamų pastatų pajungimui prie jų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės. Tiksliai pajungimo vieta, elektroninių ryšių tinklų paklojimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.