

### III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

3.1 *Detaliojo plano projekto sprendinių esmė:* Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje esamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas nekeičiamas. Detalioju planu įsiterpęs valstybinės žemės sklypas sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu. Prijungiamos laisvos valstybinės žemės sklypo plotas – 280 m<sup>2</sup>. Naujai suformuotam žemės sklypui nustatoma paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės prijungimą prie besiribojančio žemės sklypo reglamentuoja LR vyriausybės 2016 m. gegužės 25 d. nutarimas Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“. (Toliau – Nutarimas). Nutarimo 2.15 punkte įtvirtinta nuostata, kad žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta.

Detalioju planu suformuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas tarp esamo žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0049:791) ir B kat. gatvės raudonųjų linijų. Formuojamo žemės sklypo Nr. 2 plotas - 280 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 *Teritorijos naudojimo reglamentai:*

3.2.1 *Teritorijos užstatymas:* Pastatų užstatymo tankumas, intensyvumas, pastatų aukštis, inžinerinių komunikacijų prijungimas ir kiti užstatymo reglamentai nustatomi atsižvelgiant į Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytus pagrindinius žemės naudojimo reglamentus.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

3.2.2 *Susisiekimas:* Patekimas į žemės sklypą V. Žilėno g. 33 numatomas iš V. Žilėno gatvės. V. Žilėno gatvė priskiriama D kategorijai, kuri patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-03-21 sprendimu Nr. 1-1424 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašo patvirtinimo“. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atstumai tarp sankryžų bei įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais turi būti ne mažesni nei 6 lentelėje. Atstumas nuo esamos sankryžos iki planuojamo įvažiavimo (esama kiemo aikštelė) yra apie 25 metrai. Automobilių parkavimas planuojamas žemės sklypo Nr. 1 ribose.

**Pastaba.** Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius turi būti panaikintas esamas, galimai neteisėtai įrengtas, įvažiavimas iš Šiaurės gatvės, kuris neatitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimų.

#### 3.2.2 *Servitutai:* nenustatomi.

3.2.3 *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:* Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, žemės sklypams taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
- Elektros tinklų apsaugos zonos;

*Planuojamų ir esamų inžinerinių tinklų specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus ar pertvarkius inžinerinius tinklus techninio projekto rengimo metu ar kadastrinių matavimų metu.*

4. *Atliekos*: Žemės sklypų savininkai buitines atliekas laikinai kaupia savo sklypuose sandariuose kontaineriuose ir jas perduoda komunalinių paslaugų teikėjams utilizavimui pagal sutartis. Siekiant palengvinti atliekų apdorojimą, atliekų turėtojai privalo rūšiuoti atliekas jų susidarymo vietoje atsižvelgiant į atliekų rūšį ir pobūdį, nemaišyti su kitomis atliekomis ar medžiagomis. Atliekų turėtojai susidariusias komunalines atliekas privalo rūšiuoti jų susidarymo vietoje savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka ir naudotis savivaldybės organizuojamomis komunalinių atliekų tvarkymo sistemomis. Atliekų turėtojas privalo užtikrinti, kad laikinai laikomos aplinkos poveikiui neatsparios atliekos būtų apsaugotos nuo šio poveikio, iš laikinai laikomų atliekų ar jų laikymo talpų netekėtų skysčiai, jos neskleistų kvapų, dulkių ir pan. Atliekų laikymo talpos turi būti atsparios atliekų poveikiui.

5. *Želdynai*: Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, kur numatyta kad priklausomųjų želdynų kiekis komercinės paskirties teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip 20 proc. Esamų želdinių tvarkymo, šalinimo, išsaugojimo klausimai sprendžiami projekto rengimo metu remiantis Kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintais LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206.

6. *Gaisrinės sauga*: Žemės sklype yra esamas pastatas, tad esami priešgairiniai sprendiniai nekeičiami. Rekonstrukcijos ar naujos statybos atveju statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp visuomeninės paskirties statinių bei kitos paskirties pastatų, esančių sklype ar už jo ribų, pateikiami STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1 lentelėje. Priešgaisriniai atstumai tarp visuomeninės paskirties statinių (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Pastato rekonstrukcijos atveju gaisro plitimas į kitus statinius esančius gretimame žemės sklype gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis ar kitomis priešgaisrinėmis priemonėmis. Priešgaisriniai atstumai tarp visuomeninės paskirties statinių ir kitos paskirties pastatų gali būti neišlaikomi, jei tie pastatai atribojami priešgaisrinėmis REI-M 180 sienomis, kurios statomos pagal didesnio iš besiribojančių pastatų kontūrus. Konkretūs priešgaisrinių tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Atstumas nuo planuojamame žemės sklype esančio pastato iki žemės sklype (kad. Nr. 0101/0049:769) esančio pastato yra apie 4 metrai.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (pakeitimas 2011-06-17 Nr. 1-201) reikalavimus. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių nuostatomis nuo gaisrinio hidranto iki projektuojamo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m atstumas. Gaisrų gerinimui numatomas iš šiaurinėje planuojamo žemės pusėje esančio hidranto. Atstumas nuo esamo hidranto iki žemės sklype esančio pastato yra apie 62 metrai.

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į žemės sklypą numatomas iš esamos V. Žilėno gatvės per planuojamą 3.5 m pločio įvažiavimą. Rytinė pastato dalis gaisro atveju gesinama iš greta žemės sklypo esančios V. Žilėno gatvės.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 4-oji komanda, Pergalės g. 31, 11202 Vilnius yra apie 4 km.

### *7. Inžineriniai tinklai:*

Planuojamoje teritorijoje visi inžineriniai tinklai paliekami esami. Pastato rekonstrukcijos ar naujos statybos atveju gavus prisijungimo sąlygas nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm savitakinius nuotekų tinklus Untulių g., vandens tiekimas numatomas nuo esamų d315 mm vandentiekio tinklų Šiaurės g., šul. Nr. 94, (atstumas ~ 0,025 km).

Lietaus nuotekų tinklai. Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra. Pastato rekonstrukcijos ar naujos statybos atveju, 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 švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus.

Parengtus pastato techninio projekto paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendiniais planuojamoje teritorijoje šildymas numatomas deginant gamtines dujas. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą galimas. Šioje zonoje projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą šilumos pasirinkimas pirmenybė teikiama gamtinių dujų kurui bei ekologiškiems švariems energijos šaltiniams. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

### *8. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:*

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Projektuojant planuojamoje teritorijoje pastatus aplinka 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 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, 1 lentelėje nurodytus leidžiamus triukšmo ribinius dydžius.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu numatoma veikla – komercinės paskirties objektu statyba (ar rekonstrukcija), nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais

atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą.

9. Formuojami žemės sklypai

Žemės sklypas Nr. 1

Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)
Sklypo plotas	0,0834 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Galimi naudojimo būdai	Komercinės paskirties teritorijos (K)
Leistinas statinių aukštis	12 metrai
Užstatymo tankumas	40
Užstatymo intensyvumas	0.40
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo
Servitutas	Nenumatomas
PAPILDOMI REIKALAVIMAI	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	3 aukštai
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	20
Žemės naudojimo apribojimai	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup>

Žemės sklypas Nr. 1A

Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)
Sklypo plotas	0,0554 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Galimi naudojimo būdai	Komercinės paskirties teritorijos (K)
Leistinas statinių aukštis	-
Užstatymo tankumas	-
Užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Servitutas	-
PAPILDOMI REIKALAVIMAI	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	-
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	-
Žemės naudojimo apribojimai	-

*Žemės sklypas Nr. 1B*

Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)
Sklypo plotas	0,0280 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Galimi naudojimo būdai	Komercinės paskirties teritorijos
Leistinas statinių aukštis	-
Užstatymo tankumas	-
Užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Servitutas	-
PAPILDOMI REIKALAVIMAI	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	-
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	-
Žemės naudojimo apribojimai	-

*Žemės sklypas Nr. 2*

Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
Sklypo plotas	0,0151 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Galimi naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Leistinas statinių aukštis	-
Užstatymo tankumas	-
Užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	Kita
Servitutas	-
PAPILDOMI REIKALAVIMAI	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	-
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	-
Žemės naudojimo apribojimai	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

*Žemės sklypas Nr.3*

Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
Sklypo plotas	0,0052 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Galimi naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Leistinas statinių aukštis	-
Užstatymo tankumas	-
Užstatymo intensyvumas	-

Užstatymo tipas	Kita
Servitutas	-
<b>PAPILDOMI REIKALAVIMAI</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	-
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	-
Žemės naudojimo apribojimai	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

Detaliojo plano sprendiniai parengti atsižvelgiant į teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, planavimo darbų programoje nurodytais reikalavimais.

Projekto vadovė

J C