

INICIATORIUS: UAB „

TPD NR. **K-VT-13-22-824**

KOMPLEKSAS: SMA 22/24

PAVADINIMAS: **APIE 1,7 HA TERITORIJOS TARP ALGIMANTO
MACKAUS IR VISORIŲ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS**

SPRENDINIAI

ADRESAS: Sklypai Algimanto Mackaus g. Nr. 17, Nr. 15, Nr. 13, Nr. 11, Nr. 9, sklypai Visorių g. Nr. 41, Nr. 43, Nr. 45, Nr. 47, Nr. 49, Nr. 51 ir valstybinės žemės plotai, Visorių seniūnijoje, Vilniuje



Projekto vadovė:

D S
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

V M
Atest. Nr. 1904

TURINYS:

Bendroji dalis

Detaliojo plano sprendiniai

Brėžiniai

01 - Pagrindinis brėžinys, M 1:500

02 - Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:500

Priedai

01 – Planavimo organizatoriaus pritarimas rengimo etapui

02 - Priešprojektiniai pasiūlymai (JT architektūros studija)

03 – Dendrologinis medžių vertinimas

04 – Urbanistinė analizė

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-2	20

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija - apie 1,7 ha ploto teritorija, kurią sudaro žemės sklypai Algimanto Mackaus g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0008:1394), Algimanto Mackaus g. 15 (kadastr. Nr. 0101/0008:1415), Algimanto Mackaus g. 13 (kadastr. Nr. 0101/0008:1418), Algimanto Mackaus g. 11 (kadastr. Nr. 0101/0008:785), Algimanto Mackaus g. 9 (kadastr. Nr. 0101/0008:836), Visorių g. 41 (kadastr. Nr. 0101/0008:1416), Visorių g. 43 (kadastr. Nr. 0101/0008:1419), Visorių g. 45 (kadastr. Nr. 0101/0008:1417), Visorių g. 47 (kadastr. Nr. 0101/0008:788), Visorių g. 49 (kadastr. Nr. 0101/0008:789), Visorių g. 51 (kadastr. Nr. 0101/0008:790) ir įsiterpę laisvos nesuformuotos valstybinės žemės plotai prie Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių ir miško paskirties sklypo ribų.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. rugsėjo 8 d. įsakymas Nr. A30-2938/22 „Dėl leidimo rengti apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2022 m. rugsėjo 14 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-197/22.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į/k 181626536, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „

Planavimo uždaviniai: nekeičiant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdo pertvarkyti sklypų ribas ir plotus prijungiant įsiterpusius laisvos žemės plotus, nustatyti sklypų Algimanto Mackaus g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0008:1394) ir Visorių g. 41 (kadastr. Nr. 0101/0008:1416) užstatymo tipą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-28 sąlygos Nr. REG243400/ 2022-09-21 sąlygos Nr. A676-116/22(2.15.1.21E-TPP);
2. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-10-21 sąlygos Nr. REG246766/ 2022-10-20 sąlygos Nr. 49PL-65-(14.49.136E.);
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-20 sąlygos Nr. REG246485;
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-21 sąlygos Nr. REG246883;
5. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-10-27 sąlygos Nr. REG247775;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-20 sąlygos Nr. REG246579;
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-10-24 sąlygos Nr. REG247166;
8. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2022-10-14 sąlygos Nr. REG246004;
9. AB „Vilniaus vandenys“ 2022-10-27 sąlygos Nr. REG247689;
10. UAB „Grinda“ 2022-10-19 sąlygos Nr. REG246428;
11. Telia Lietuva, AB, 2022-10-21 sąlygos Nr. REG246875.

AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022-10-20 raštu Nr. REG246681 planavimo sąlygų nepateikė.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-3	20

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-22-824.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje, 2022-12-15 dokumento Nr. REG255173.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. rugsėjo 8 d. įsakymas Nr. A30-2938/22 „Dėl leidimo rengti apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa ir procesui TPD Nr. K-VT-13-22-824 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Detaliojimu planu, nekeičiant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdo, pertvarkomos sklypų ribos ir plotai, prijungiant įsiterpusius laisvos žemės plotus, nustatant sklypų Algimanto Mackaus g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0008:1394) ir Visorių g. 41 (kadastr. Nr. 0101/0008:1416) užstatymo tipą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Teritorija T 1 (plotas – 9744 m²)

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 2031 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 1 - 3 a, ≤ 13 m, alt. ≤ 190,16 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,8.

Užstatymo tipas – vienbutis blokuotas užstatymas (vb).

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 10.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 611 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 187,87 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-4	20

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 611 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 187,32 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 1114 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,21 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 1045 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,27 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-5	20

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 992 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,67 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas – kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 7 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 997 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 189,25 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas – kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 35 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 8 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 1030 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. ≤ 188,21 m.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 30 %; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4.

Užstatymo tipas – kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-6	20

Priklausomųjų želdynų norma - $\geq 35\%$; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 9 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 656 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. $\leq 187,89$ m.

sklypo užstatymo tankis - $\leq 30\%$; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - $\leq 0,4$.

Užstatymo tipas – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - $\geq 35\%$; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Sklypui Nr. 10 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 657 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: ≤ 2 a, ≤ 10 m, alt. $\leq 187,54$ m.

sklypo užstatymo tankis - $\leq 30\%$; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - $\leq 0,4$.

Užstatymo tipas – *kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)* - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Priklausomųjų želdynų norma - $\geq 35\%$; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Teritorija T 2 (plotas – 7719 m²)

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (T2).

Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausias – 180 m², didžiausias – 7719 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

Teritorija T 3 (plotas – 369 m²)

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-7	20

Teritorijos naudojimo tipas: bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: prioritetinis – atskirųjų želdynų teritorijos (E); kiti galimi - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B); rekreacinės teritorijos (R).

Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausias – 140 m², didžiausias – 369 m².

Priklausomųjų želdynų norma: atskirųjų želdynų teritorijoje – neregamentuota; bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijoje - $\geq 25 \%$; rekreacinėje teritorijoje - $\geq 50 \%$; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Teritorijos naudojimo reglamentai grafiškai pavaizduoti Pagrindiniame brėžinyje, Esamų ir formuojamų žemės sklypų plane.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (reg. Nr. T00086338), pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 7 punktu, į planuojamą teritoriją patenkančiuose gatvių koridoriuose (teritorijoje T2) ir šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje (teritorija T3) konkrečios žemės sklypų ribos neplanuojamos, nustatomi teritorijos naudojimo tipai, atitinkantys Bendrąjį planą, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai – mažiausi ir didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai, paliekant galimybę Visorių, Prano Vaičiaičio ir Algimanto Mackaus gatvių (teritorija T2) susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą realizuoti bei neurbanizuojamą želdynų/ poilsio/ bendro naudojimo teritoriją T3 tvarkyti pagal poreikį, keliais etapais, rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą. Žemės sklypai formuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 patvirtintų Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių III sk. „Sklypų formavimo ir pertvarkymo principai“ reikalavimais.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenimis vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, Visorių g. koridoriuje, fiksuojama 189 m² II B grupės rekreacinio (miestų miškų pogrupio) miško teritorija, sutampanti su valstybinės reikšmės miško plotu (miško žemės naudmenomis); miško žemė grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Teritorijai T2 nustatomas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Veikla miško plotuose reglamentuojama Lietuvos Respublikos miškų įstatyme.

Skaitmeniniuose žemėlapiuose (M-GIS, REGIA) šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje žymimas II B grupės rekreacinio (miestų miškų pogrupio) miško plotas nesutampa su valstybinės reikšmės miško teritorija, t. y. jam nenustatyta miško žemės naudmena, todėl į detaliojo plano sprendinius neįtraukiamas.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso sudedamąsias dalis - vietinės reikšmės vidinio stabilizavimo arealą ir migracijos koridorių, todėl planuojamuose sklypuose užstatymo tankio rodikliai nustatyti vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais; išsamiau žr. sk. 4. Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) aiškinamojo rašto 19 punktu, teritorija gali būti papildyta kitu užstatymo tipu, nei numatyta Bendrojo plano sprendiniais, - planuojamame žemės sklype Nr. 1 nustatomas *vienbutis blokuotas užstatymo* tipas, kuris dera prie formuojamos kvartalo užstatymo struktūros, sustiprina Prano Vaičiaičio gatvės išklotinę, papildo ir pratęsia gretimybėje prie Visorių ir P. Vaičiaičio gatvių esamą 2 – 3 aukštų blokuoto užstatymo tipą.

Statinių išdėstymas sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“ arba turi būti gautas kaimyninių sklypų savininkų sutikimas, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-8	20

Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais. Planuojamos statybos zonos atitrauktos normatyviniu atstumu, išskyrus sklypuose Nr. 4 (Visorių g. 47) ir Nr. 5 (Visorių g. 49), kur esamas užstatymas priartėja prie sklypų ribų.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG243400/ 2022-09-21, Nr. A676-116/22(2.15.1.21E-TPP) detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

1) įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurios ribojasi su planuojama teritorija.

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinti gamtinės aplinkos apribojimai, susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG255173, 2022-12-15*).

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes

Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis (valstybinės žemės ruožas) patenka į Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų – Intensyviai naudojamų želdynų - zoną VIS-6-7, kurioje detaliojo plano sprendiniais numatoma atskirųjų želdynų, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos įrengimo galimybė. Planuojama teritorija šiaurėje ir vakaruose tiesiogiai ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypais – Visorių miško plotais. Želdynų pasiekiamumas užtikrinamas planuojamais susisiekimo ir inžineriniais infrastruktūros koridoriais, ribojančiais kvartala. Detaliuoju planu reglamentuojama privaloma priklausomųjų želdynų norma planuojamuose atskiruose sklypuose; ateityje papildomai įrenginėti žaliųjų jungčių ar viešųjų erdvių atskiruose privačiuose žemės sklypuose nėra poreikio.

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją

Planuojamos teritorijos ribose auga sodinti ar/ ir savaiminiai medžiai. Planuojamoje teritorijoje augančių medžių grafinis žymėjimas plane ir medžių vertinimas pateikiami prieduose; dauguma medžių – geros ir patenkinamos būklės. Saugotini medžiai identifikuojami vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedu „Saugotinų medžių ir krūmų kriterijai“. Atskirų sklypų medžių tvarkymo sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto stadijoje konkretizuojant vienbučių/ dvibučių užstatymo sprendinius pagal savininkų užduotis, išsaugant vertingus medžius ir medžių grupes. Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus.

4), 8) – 11) planavimo sąlygų reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – nekeičiamos esamos transportinės jungtys su planuojamą teritoriją ribojančiomis D kategorijos Visorių, Prano Vaičiaičio ir Algimanto Mackaus gatvėmis; fiksuojami esami gatvių koridorių parametrai, kuriuose nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai ir susisiekimo elementai; vykdant susisiekimo infrastruktūros plėtrą (įrengiant pėsčiųjų šaligatvius, o Visorių g. – ir dviračių taką) - telpa visi reikalingi gatvės elementai su želdinių juosta pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus gatvių standartą: Visorių gatvės koridoriaus plotis tarp raudonųjų linijų ~ 25 m, P. Vaičiaičio g. ~ 15 m, A. Mackaus g. ~13 m. Visorių gatvės rytinėje pusėje, ties planuojamais sklypais, įrengtas pėsčiųjų šaligatvis; kitose gatvėse susisiekimo infrastruktūra detalizuojama techninio projekto stadijoje, gavus prisijungimo sąlygas.

Transporto ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti atitinkamai 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose.

5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-9	20

Planuojama teritorija yra Visorių mikrorajono dalis. Planuojamos teritorijos ir gretimų kvartalų planinė-urbanistinė struktūra suformuota 2005 – 2006 metais. Artimiausioje planuojamai teritorijai aplinkoje vyrauja XX a. pab. - XXI a. pr. mažaukštės gyvenamosios statybos - 1-2 aukštų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų ir blokuota 2-3 aukštų užstatymo kvartalai, su priklausomais želdynais sklypų viduje. Detaliojo plano sprendiniais nustatomos statybos ribos ir zonos, gretimyboms kontekstualūs užstatymo parametrai, aplinkinės teritorijos užstatymo tipologijai būdingi *vienbučio ir dvibučio užstatymo ir vienbučio blokuoto užstatymo tipai*; vienbučiu blokuotu užstatymu pietinėje planuojamo kvartalo dalyje „sustiprinama“ P. Vaičiaičio gatvės išsklotinė, formuojamas uždaro kvartalo erdvės organizavimas; žr. *kvartalo tarp A. Mackaus ir Visorių g. ir aplinkinės teritorijos urbanistinę analizę prieduose*.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus

Planuojama teritorija – gyvenamųjų sklypų kvartalas, kurio privačių erdvių apželdinimas reglamentuojamas priklausomųjų želdynų normomis sklypuose (pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ keliamus sklypo tvarkymui ir aptvarams reikalavimus). Planuojamoje teritorijoje susiformavęs solidus, ramaus gyvenamojo rajono charakteris ir detalioju planu papildomas viešųjų erdvių gyvybingumas neplanuojamas, nenumatoma papildomų komercinių patalpų ir/ar pastatų statyba, išlaikomas gyvenamojo kvartalo tipas su kokybiško želdyno kaimynyste. Kvartalą ribojančios gatvės – viešojo judėjimo erdvės, kurių elementai bus projektuojami techninio projekto etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais bei atsižvelgiant į Vilniaus gatvių standartą, užtikrinant gyvybingą gatvių erdvių papildymą želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Detalioju planu formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo sklypai, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros, atskirųjų želdynų/ rekreacinės/ bendro naudojimo teritorijos; neplanuojamos veiklos, kurioms būtų reikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-09-08 įsakymu Nr. A30-2938/22 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant planavimo tikslus ir uždavinius: nekeičiant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdo, pertvarkomos sklypų ribos ir plotai, prijungiant išterpusius laisvos žemės plotus, nustatant sklypų užstatymo tipą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, bei integraliai formuojant užstatymą, derinant prie kaimyninių kvartalų užstatymo erdvių formavimo, mastelio ir užstatymo tipų. Planavimo sprendiniais užtvirtinama darni uždaro kvartalo jungtis su miško/ rekreacinio želdyno teritorija.

13) ir 15) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

14) ir 17) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklypuose - 40%. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius; planavimo sprendiniais nėra galimybės numatyti atskiros teritorijos perteklinio lietaus šlapalių įrengimui ar kitokių kompleksinių inžinerinių įrenginių plėtrai.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-10	20

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai, Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje (<https://gatviustandartas.vilnius.lt/>) reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis – išlaikomos esamos transportinės jungtys su planuojamą teritoriją ribojančiomis D kategorijos **Visorių, Prano Vaičiaičio** ir **Algimanto Mackaus** gatvėmis. Šios pagalbinės gatvės skirtos srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų. Detalioju planu nekeičiamos esamos gatvių raudonosios linijos; Visorių gatvės koridoriaus plotis ties planuojama teritorija ~ 25 m, P. Vaičiaičio g. - ~ 15 m, A. Mackaus g. - ~ 13 m. Visorių gatvės rytinėje pusėje, ties planuojamais sklypais, įrengtas pėsčiųjų šaligatvis.

Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialioju planu, patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, Visorių gatvėje numatytas F1 kategorijos dviračių tako įrengimas 2014 – 2030 m. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, pagal Darna judumo planą numatyta dviračių infrastruktūros plėtra iki 2030 m – suplanuota tarprajoninė dviračių tako trasa (E2) Visorių gatvėje.

Esami gatvių koridorių pločiai atitinka STR 2.06.04:2014 reikalavimus, vykdant susisiekimo infrastruktūros plėtrą (įrengiant pėsčiųjų šaligatvius, o Visorių g. – ir dviračių taką) - tiltų visi reikalingi gatvės elementai su želdynų juosta.

Transportinės jungtys susietos su planuojamą teritoriją ribojančiomis gatvėmis. Įvažiavimų/ išvažiavimų į/ iš sklypų vietos bus konkretizuojamos techniniais projektais.

Automobilių parkavimas planuojamas sklypų ribose, antžeminėse automobilių stovėjimo vietose. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p.

Detaliojo plano sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: sklypuose ir juos ribojančių Visorių, P. Vaičiaičio ir A. Mackaus gatvių koridoriuose nutiesti centralizuoti ryšių, ir elektros kabeliai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, vidutinio slėgio skirstomojo dujotiekio tinklas.

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar, esant poreikiui, iškėlimo iš užstatymo zonos. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2022-10-48 sąlygų Nr. REG246004 reikalavimus, planuojamoje teritorijoje dėl esamų inžinerinių tinklų galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių požeminių elektros kabelių ir III sk. 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ dėl vidutinio ir mažo slėgio dujotiekio tinklų teritoriją ribojančiose gatvėse ir įvadų į sklypus Nr. 4, Nr. 5 Nr. 6.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-11	20

Detaliojo plano sprendiniais inžineriniai tinklai ir objektai neplanuojami. Techninio projekto etape, konkretizuojant pastatų parametrus, statybos vietą ir energetinius poreikius, bus sprendžiama dėl esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo, naujų tinklų projektavimo ir konkrečių objektų prijungimo prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų, taip pat transformatorinės statybos poreikio ir vietos bei jos eksploatacijai reikalingų servitutų, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi.

Techninio projekto etape būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR energetikos ministro 2021-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų „Elektros apsaugos taisyklių“ ir 2021-11-23 įsakymu Nr. 1-228 patvirtintų „Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių“ reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2022-10-27 sąlygomis Nr. REG247689 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl teritoriją ribojančiose gatvėse esamų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų ir įvadų.

Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas planuojamam užstatymui galimas nuo esamų privačių d100 mm vandentiekio tinklų, o nuotekų nuleidimas – į esamus privačius buitinių nuotekų tinklus, esančius Algimantos Mackaus gatvėje, gavus tinklų savininko – 702-osios gyvenamųjų namų statybos bendrijos – raštišką, antspaudu patvirtintą (jeigu įmonė jį turi) sutikimą prisijungimui. Artimiausi esami UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuojami vandentiekio ir nuotekų tinklai yra Prano Vaičiūčio gatvėje, ~ 0,16 km atstumu. Techninio projekto etape, konkretizuojant pastatų parametrus, statybos vietą ir energetinius poreikius, bus sprendžiama dėl inžinerinio aprūpinimo prisijungimo taškų, gavus UAB „Vilniaus vandenys“ technines prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto stadijoje lauko gaisrų gesinimui bus konkretizuoti poreikiai, sprendžiama dėl gaisrinių hidrantų įrengimo galimybės ir (ar) numatytos priešgaisrinės talpos.

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančia įmone teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2022-10-19 sąlygomis Nr. REG246428, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl teritoriją ribojančiose gatvėse esamų magistralinių d400 mm skersmens paviršinių nuotekų surinkimo tinklų. Pagrindiniame brėžinyje pažymėtus šių tinklų apsaugos zonos, kuriose naujas užstatymas neplanuojamas.

Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

Jei dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas nuo planuojamos infrastruktūros galima nuvesti į Visorių gatvėje ir (arba) Prano Vaičiūčio gatvėje esančius d400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklus. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-12	20

Techninio projekto etape, konkretizavus projektuojamų tūrių parametrus ir inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos ir surinkimo sistemų bei naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022-10-21 sąlygomis Nr. REG246875, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenumatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra. Teritorija pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (reg. Nr. T00082128), patvirtintą 2018-05-09 Tarybos sprendimu Nr. 1-1525, yra 3-čioje - šildymo deginant gamtines dujas - zonoje. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą, nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą). Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių. Planuojamo užstatymo aprūpinimas šiluma bus sprendžiamas techninio projekto etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas.

4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-10-21 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246883 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Bendrojo plano sprendiniais šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje, tarp žemės sklypo A. Mackaus g. 9, kadastro Nr. 0101/0008:836, ir planuojamos teritorijos ribos, fiksuojamas vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealas, kuriam nustatytas silpnas arba pažeistas geoekologinis potencialas. Atsižvelgiant į tai, kad gamtinio karkaso teritorija yra valstybinėje žemėje, mažai urbanizuota, jai taikytinas *silpnas geoekologinis potencialas*.

Likusioje planuojamos teritorijos dalyje Bendroju planu identifikuoti geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – sausaslėniai, kuriems taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas:

- neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;
- esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos;
- analizuojamoje sausaslėnių teritorijoje upelio nėra – planuojamai teritorijai negalioja užstatymo apribojimas, taikomas prie upelio kranto linijos.

Bendrojo plano sprendiniais vietinio lygmens migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas, arba pažeistas geoekologinis potencialas. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanizaciją - esamą mažaaukštį užstatymą, iš dalies pakeistą natūralų reljefą bei įrengtus inžinerinius tinklus - gamtinio karkaso teritorijai taikytinas *pažeistas geoekologinis potencialas*.

Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-02-14

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-13	20

įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimais, *gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto*. Įgyvendinant Nuostatų 11 p. reikalavimus, Detaliojo plano sprendiniais planuojamiems sklypams nustatomas užstatymo tankis - $\leq 30\%$ sklypo ploto.

Priklausomųjų želdynų norma planuojamuose sklypuose nustatoma vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (toliau – Aprašas), atsižvelgiant į tai, kad visa planuojama teritorija yra gamtiniame karkase: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypams nustatoma norma – $\geq 35\%$ nuo žemės sklypo ploto; teritorijoje T2 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai - 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais); teritorijoje T3: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijoje - $\geq 25\%$ nuo sklypo ploto, rekreacinėje teritorijoje - $\geq 50\%$; atskirųjų želdynų naudojimo būdai norma nereglamentuota.

Siekiant stiprinti ekologinį gamtinio karkaso potencialą, vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

Planuojamoje teritorijoje auga sodinti ir (ar) savaiminiai lapuočiai ir spygliuotis; medžių grafinis žymėjimas plane ir medžių inventorizacija pateikta prieduose. Dauguma vertintų medžių – geros ir patenkinamos būklės; medžių tvarkymo būdus siūloma numatyti techninio projekto etape, priklausomai nuo projekto sprendinių.

Planuojamuose sklypuose, vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 4.1 punktu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje saugotini didesnio kaip 20 cm skersmens beržai; pagal 5 punktą – rekreacinėje, bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoje – saugotini 12 cm ir didesnio skersmens beržai ir pušis; pagal 11 punktą – gatvių koridoriuose saugotini 12 cm ir didesnio skersmens klevai. Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus.

Želdinių tvarkymas sprendžiamas techninio projekto metu, konkretizavus architektūrinius ir landšafto įrengimo sprendinius. Želdiniai tvarkomi vadovaujantis Vilniaus miesto tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-446 patvirtintų „Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių“ aktuali versija.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-10-27 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG247775 reikalavimais.

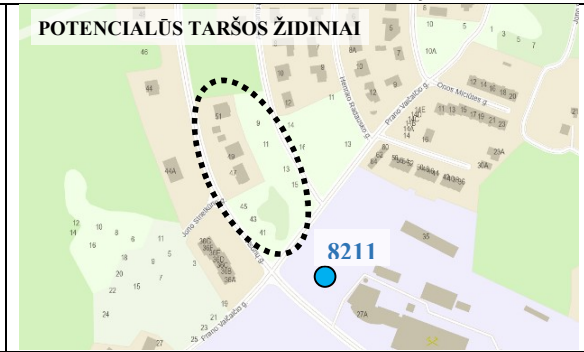
- punkto Nr. 1 reikalavimais, panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymu Nr. 1-248.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Valstybinės geologinės informacinės sistemos (GEOLIS) ir Žemės gelmių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Trinapolio) II grupės gėlo požeminio vandens vandenvietės Nr. 153 apsaugos zonos cheminės taršos ribojimo 3 juostos 3b sektorių. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis planuojamoje teritorijoje židinių nėra; artimiausias židinytis Nr. 8211 – neveikianti aikštelė – fiksuotas kitapus Prano Vaičiaičio gatvės, už ~ 55 m nuo planuojamos teritorijos.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-14	20



1 pav. Požeminio vandens vandenviečių žemėlapis ištrauka; šaltinis - lgt.lt/epaslaugos



2 pav. Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapis ištrauka; šaltinis - lgt.lt/epaslaugos

- punkto Nr. 2 ir 3 reikalavimais, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti įvertinus, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės sanitarinės apsaugos juostą, todėl vandenvietės būklei, išteklių ir vertingųjų savybių apsaugai nustatyti ūkinės veiklos vykdymo sklypuose apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, įstatymo 106 str. reikalavimus. Detaliojo plano sprendimais numatoma netarši gyvenamoji veikla, neplanuojamas atliekų laikymo aikštelės ar sąvartyno įrengimas. Planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų buitinių nuotekų šalinimo tinklų; teritorijoje neplanuojama vykdyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio 5 dalyje nurodytų veiklų.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Techninio projekto etape bus įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos nustatant vietos tinkamumą konkrečių statinių statybai, įvertinant geologinių, hidrogeologinių, geomorfologinių, geodinaminių požymių visumą, atsižvelgiant į gruntų ir uolienų savybes, vadovautis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ reikalavimais. Pagal poreikį bus įvertintos 2020-2022 m sklypuose Algimanto Mackaus g. 11, Algimanto Mackaus g. 13, Algimanto Mackaus g. 15 ir Visorių g. 43 atliktų inžinerinių geologinių tyrimų išvados.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenimis vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, Visorių g. koridoriuje, fiksuojama 189 m² II B grupės rekreacinio (miestų miškų pogrupio) miško teritorija, sutampanti su valstybinės reikšmės miško plotu (miško žemės naudmenomis); miško žemė grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Detaliojo plano sprendimais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Teritorijai T2 nustatomas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Veikla miško plotuose reglamentuojama Lietuvos Respublikos miškų įstatyme.

5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-20 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246485, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimais planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Teritorijoje planuojama netarši gyvenamoji veikla su rekreacine, bendro naudojimo ar želdynų teritorija, susisiekimo infrastruktūra.

- punkto Nr. 2 reikalavimais planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų sistemų; paviršinės nuotekos bus tvarkomos

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. Sprendiniai		AR-15	20

vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Inžinerinių tinklų statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

- punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojamiems gyvenamosios paskirties pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” 18 ir 19 punktų reikalavimus. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir parametrus, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Statybos zonos sklypuose planuojamos vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais, atitraukiant normatyviniu atstumu, išskyrus sklypuose Nr. 4 (Visorių g. 47) ir Nr. 5 (Visorių g. 49), kur esamas užstatymas priartėja prie sklypų ribų.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje nėra radiotechninių objektų. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro viešai pateikiamais duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>) artimiausi fiksuoti objektai nuo planuojamos teritorijos nutolę ~ 390 m. šiaurės rytų kryptimi Visorių sodų gatvėje; 2022-08-31 matavimų rezultatais HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ leidžiamų verčių neviršija, todėl įtakos planuojamai teritorijai neturi.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojamas automobilių parkavimo būdas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos planuojamų gyvenamųjų sklypų ribose. Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų bus išlaikyti reglamentuoti atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

- punkto Nr. 6 reikalavimai. Planuojama teritorija yra intensyviai besivystančiame Visorių gyvenamajame mikrorajone. Detalioju planu reglamentuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų, vienbučio blokuoto užstatymo statyba. Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu duomenimis artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos yra Visorių, Fabijoniškių ir Jeruzalės rajonuose, ~ 1 – 2 km atstumu nuo planuojamos teritorijos; mokyklos - Fabijoniškėse, ~ 1,8 – 2,2 km atstumu; gydymo įstaigos – Fabijoniškėse, Santariškėse, ~ 2 - 4 km atstumu.

Bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija nėra prioritetinga socialinės ir (ar) inžinerinės infrastruktūros vystymo atžvilgiu. Artimiausios perspektyvinės planuojamos švietimo įstaigos – vaikų darželis ir bendrojo lavinimo mokykla – Bendrojo planu suplanuotos Visoriuose, atitinkamai ~350 m ir ~ 800 m atstumu nuo planuojamos teritorijos. Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimas pagerintų visos Visorių gyvenvietės socialinės infrastruktūros poreikius.

Visoriai yra miškingoje Vilniaus dalyje, planuojama teritorija šiaurėje ir kitapus Visorių gatvės ribojasi su Visorių miško parko plotais. Detaliojo plano sprendiniais šiaurinėje kvartalo dalyje numatoma atskirųjų želdynų/ rekreacinė/ bendro naudojimo teritorija aplinkinių gyventojų poreikiams.

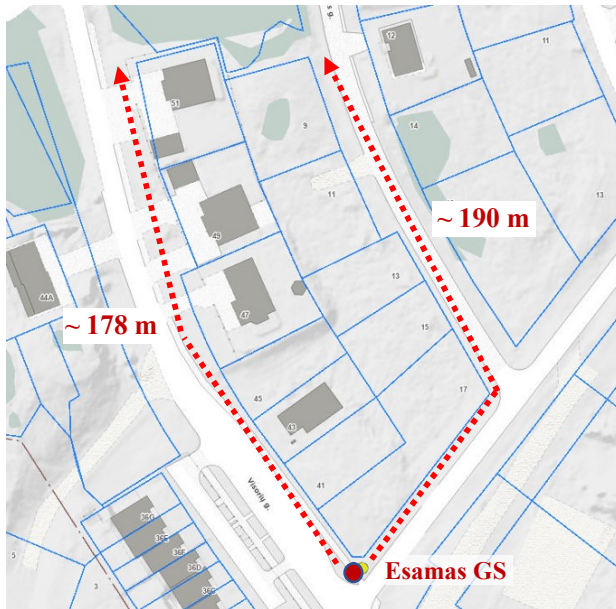
6. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246579 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-toji komanda), esanti Ateities g. 17, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 1,56 km.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. Sprendiniai		AR-16	20

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu duomenimis (žr. 3 pav.) Visorių ir Prano Vaičiaičio gatvių sankirtoje įrengtas gaisrinis hidrantas ~ 178 m ir ~ 190 m atstumu iki tolimiausių planuojamos teritorijos taškų.



3 pav. Esamų gaisrinių hidrantų schema (<https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas>)

Techninio projekto etape, konkretizavus pastatų parametrus, energetinius poreikius, inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje, bus sprendžiama dėl planuojamam užstatymui reikalingo vandens kiekio lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų įrengimo galimybės, reikiamo skaičiaus ir vietos ar priešgaisrinių talpų poreikio. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66, kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų, o esant mažesniai vandens debitui – iš vieno. Užstatytose pastatais ir statiniuose teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamų pastatų galimi iš sklypus ribojančių Visorių, Prano Vaičiaičio ir Algimanto Mackaus gatvių. Detalioju planu reglamentuojamas didžiausias pastatų aukštis - iki 12 m/ 3 aukštų, gyvenamųjų pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m, todėl, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.2 punktu, kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, konfiguracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninio projekto stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-17	20

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Sklype Nr. 1 numatomas vienbutis blokuotas užstatymas – techninio projekto etape bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

7. ŽEMĖTVARKA

Planuojama teritorija apima 11 kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklypų ir ~0,8 ha valstybinės žemės, kurią sudaro Visorių, Prano Vaičiaičio ir Algimanto Mackus gatvių koridoriai, taip pat šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje įsiterpęs valstybinės žemės plotas prie miškų ūkio sklypo. Bendras planuojamos teritorijos plotas - apie 1,7 ha.

Planuojamoje teritorijoje esantys kitos paskirties žemės sklypai (Visorių g. 41, 43, 45, 47, 49, 51 ir A. Mackaus g. 17, 15, 13, 11, 9) nuosavybės teise valdomi fizinių asmenų, UAB „
k.
 , UAB „
 (į. k.
).

Planuojama teritorija įvertinta detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape (žr. *aiškinamojo rašto skyrių 2. Teritorijos urbanistinė raida ir gretimybėje vykdoma veikla*), parengtas esamos būklės vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai 2022-12-15 pateikti TPDRIS sistemoje: TPD proceso Nr. K-VT-13-22-824, dokumento Nr. REG255173.

Į planuojamą teritoriją patenkančioje valstybinėje žemėje - gatvių koridoriuose (teritorijoje T2) ir šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje (teritorija T3) - konkrečios žemės sklypų ribos neplanuojamos, nustatomi teritorijos naudojimo tipai, atitinkantys Bendrąjį planą, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai – mažiausi ir didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai, paliekant galimybę Visorių, Prano Vaičiaičio ir Algimanto Mackaus gatvių (teritorija T2) susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą realizuoti bei neurbanizuojamą želdynų/ poilsio/ bendro naudojimo teritoriją T3 tvarkyti pagal poreikį, keliais etapais, rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą. Žemės sklypai formuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 patvirtintų Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių III sk. „Sklypų formavimo ir pertvarkymo principai“ reikalavimais.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenimis vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, Visorių g. koridoriuje, fiksuojama 189 m² II B grupės rekreacinio (miestų miškų pogrupio) miško teritorija, sutampanti su valstybinės reikšmės miško plotu (miško žemės naudmenomis); miško žemė grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Teritorijai T2 nustatomas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Veikla miško plotuose reglamentuojama Lietuvos Respublikos miškų įstatyme.

Detaliojo plano sprendiniais prie esamų žemės sklypų Visorių g. 49, Visorių g. 51, A. Mackaus g. 9 ir A. Mackaus g. 11 prijungiami tarp šių žemės sklypų ir Visorių, Algimanto Mackaus gatvių raudonųjų linijų įsiterpę valstybinės žemės plotai; žr. *Pagrindinį brėžinį ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą*:

- planuojamą sklypą Nr. 5 sudaro 900 m² ploto sklypo dalis Nr. 5.1 – esamas žemės sklypas Visorių g. 49, kadastro Nr. 0101/0008:789, ir 145 m² ploto sklypo dalis Nr. 5.2 – formuojamas tarp esamų žemės sklypų Visorių g. 49 (kadastro Nr. 0101/0008:789), Visorių g. 47 (kadastro Nr. 0101/0008:1535) ir Visorių gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

- planuojamą sklypą Nr. 6 sudaro 900 m² ploto sklypo dalis Nr. 6.1 – esamas žemės sklypas Visorių g. 51, kadastro Nr. 0101/0008:790, ir 92 m² ploto sklypo dalis Nr. 6.2 – formuojamas tarp esamo žemės sklypo Visorių g. 51 ir Visorių gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

- planuojamą sklypą Nr. 7 sudaro 900 m² ploto sklypo dalis Nr. 7.1 – esamas žemės sklypas Algimanto Mackaus g. 9, kadastro Nr. 0101/0008:836, ir 97 m² ploto sklypo dalis Nr. 7.2 – formuojamas tarp esamo žemės sklypo Algimanto Mackaus g. 9 ir Algimanto Mackaus gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalūs planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-18	20

- planuojamą sklypą Nr. 8 sudaro 900 m² ploto sklypo dalis Nr. 8.1 – esamas žemės sklypas Algimanto Mackaus g. 11, kadastro Nr. 0101/0008:786, ir 130 m² ploto sklypo dalis Nr. 8.2 – formuojamas tarp esamų žemės sklypų A. Mackaus g. 11 (kadastro Nr. 0101/0008:786), A. Mackaus g. 13 (kadastro Nr. 0101/0008:1418) ir Algimanto Mackaus gatvės raudonosios linijos įsiterpęs valstybinės žemės sklypas.

Prijungiami žemės plotai atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunkčiu apibrėžtą įsiterpusio sklypo sąvoką: 1) laisvos valstybinės žemės plotai įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir gatvių; 2) įsiterpę žemės sklypai nesiekia 0,04 ha ploto ir nėra didesni už besiribojančius žemės sklypus, su kuriais planuojami jungti; 3) įsiterpę sklypai yra 2,31 – 5,83 m pločio, t. y. neviršija 10 m.; žr. *Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą*.

Vadovaujantis 2022-10-21 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246766/ 2022-10-2, Nr. 49PL-65-(14.49.136 E.) detaliojo plano sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

- detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas;

- planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*;

- planuojama teritorija išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, planuojamam užstatymui bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*;

- planuojamos teritorijos sklypuose esamų registruotų servitutų nėra, nauji servitutai neplanuojami;

- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“:

- 3 skirsnis. Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-19	20

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2022-10-24 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG247166 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metrų altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė $\leq 190,16$ m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Planuojamai teritorijai T2 nustatomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Miško žemės naudmenų keitimas kitomis naudmenomis galimas tik Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 str. 1 dalyje numatytais išimtimis.

PV

D. S

PDV

V. M

Stadija	Apie 1,7 ha teritorijos tarp Algimanto Mackaus ir Visorių gatvių detalusis planas. Sprendiniai	SMA-22/24	Lapas	Lapų
DP			AR-20	20