

Organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatorius:	

Objektas:	TERITORIJOS PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 14 (KADASTRO NR.0101/0030:70) SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS INICIJAVIMO PAGRINDU
-----------	--

Adresas:	Vilniaus m. sav., Viršuliškių sen., žemės sklypas Poligrafijos g. 3 (kad. Nr. 0101/0030:70).
----------	---

Etapas:	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
TPDRIS NR.	K-VT-13-21-716

Rengėjas:	UAB "FORMATAS A1" Įmonės kodas: 300092635 Adresas: A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius Telefonas: (8-687) 31996 linas@formatogrupe.lt
-----------	--

Direktorius:			
PV, architektas:			

Projekto numeris: (sutarties numeris)	Nr. 2021/07/26_TPD
Versija:	Nr.1
Data:	2021-12-10

PROJEKTO SUDĖTIS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI
- 1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

2. ESAMA PADĖTIS

- 2.1. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA
- 2.2. GRETIMYBĖS
- 2.3. ESAMA INŽINERINIŲ TINKLŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ BŪKLĖ

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

- 3.1. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI
- 3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS
- 3.3. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI
- 3.4. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA
- 3.5. GAISRINĖ SAUGA
- 3.6. SUSISIEKIMO DALIS
- 3.7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

4. BRĖŽINIAI

- 4.1. ESAMOS BŪKLĖS BRĖŽINYS.
- 4.2. TERITORIJOS PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO DETALIOJO PLANO PAGRINDINIS BRĖŽINYS (SUMAŽINTA KOPIJA) SU PAŽYMĖTA KOREGUOJAMŲ SPRENDINIŲ TERITORIJA.
- 4.3. PAGRINDINIS BRĖŽINYS.

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos per. 3, Vilnius.

Planavimo iniciatorius:

Planavimo dokumento rengėjas: UAB „Formatas A1“, buveinės adresas A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius.

Planavimo dokumento pavadinimas, adresas: Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu. Adresas: žemės sklypas Poligrafijos g. 3 (kadastro Nr. 0101/0030:70), Viršuliškių seniūnija, Vilnius. Planuojamos teritorijos plotas 0,5168 ha.

Detaliojo plano korektūros rengimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. lapkričio 5 d. įsakymas Nr. A30-3526/21 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2021 m. lapkričio 19 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-106/21.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

1. Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;

2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2021-12-22 patvirtintomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG204705, o taip pat institucijų išduotomis sąlygomis:

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2021-11-24 Nr. REG200509;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2021-11-25 Nr. REG200796;

- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, 2021-11-30 Nr. REG201464;

- Aplinkos apsaugos agentūra, 2021-12-16 Nr. REG203939.

Planavimo sąlygose įvardinti pagrindiniai reikalavimai, galiojantys teritorinio planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindinis šio **detaliojo planavimo tikslas:** koreguoti Vilniaus miesto tarybos 1999 m. gruodžio 15 d. sprendimu Nr. 480 „Dėl teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00056185, buvęs Nr. 481) sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinius inicijavimo pagrindu: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą, teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Papildomi reglamentai: susisiekiama komunikacijų išdėstymas, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas, norminių želdynų išdėstymas, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

Koreguojami Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendiniai anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje – sklype Poligrafijos g. 3 (kadastro Nr. 0101/0030:70), iš esmės nekeičiant detaliojo plano tikslų vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, o taip pat detaliojo plano koregavimu nenustatant suplanuotos ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, plėtos, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

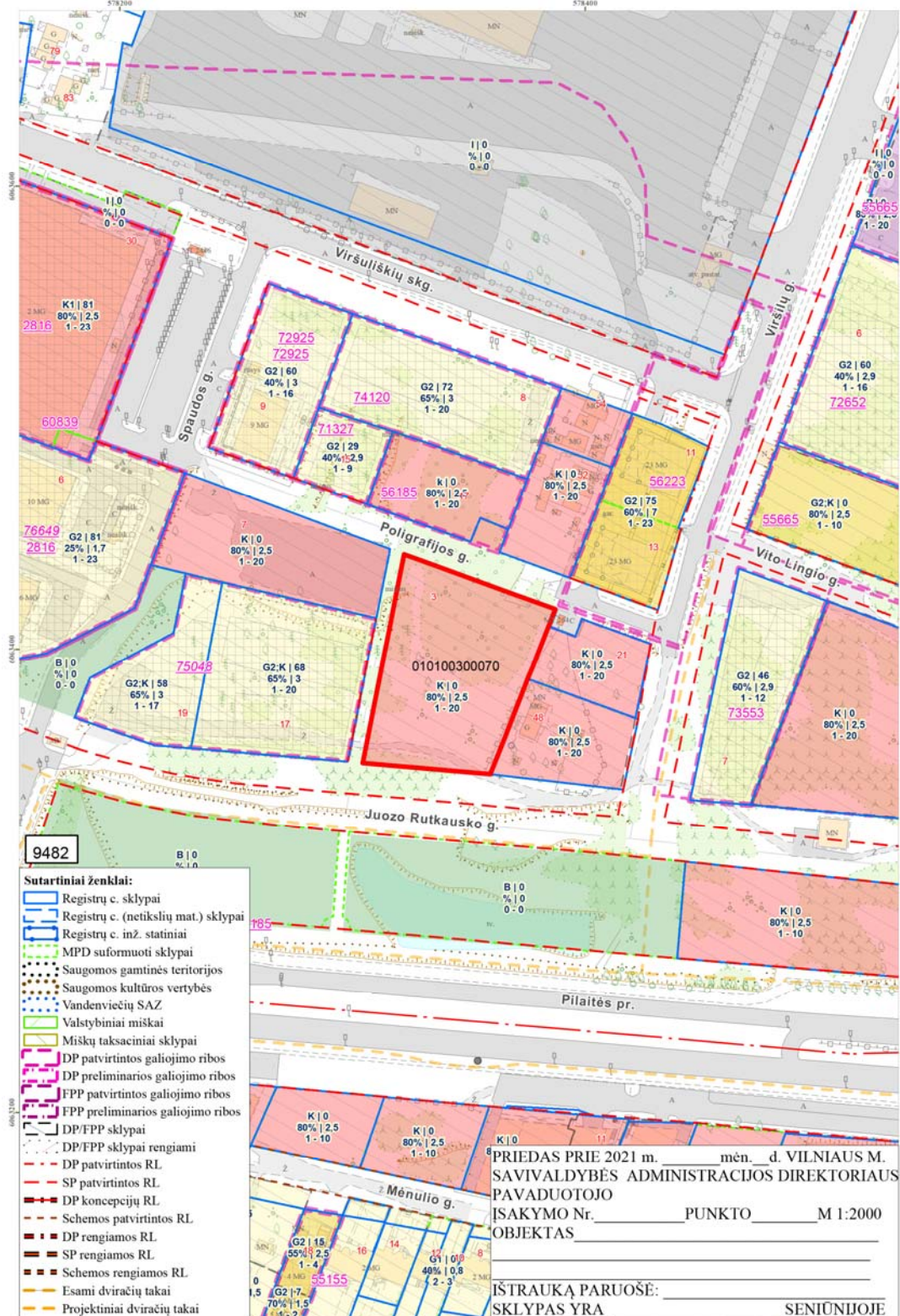
(Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedas:

10. Inžineriniai ir kiti statiniai:

10.2. urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais);).

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliuoju plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindais

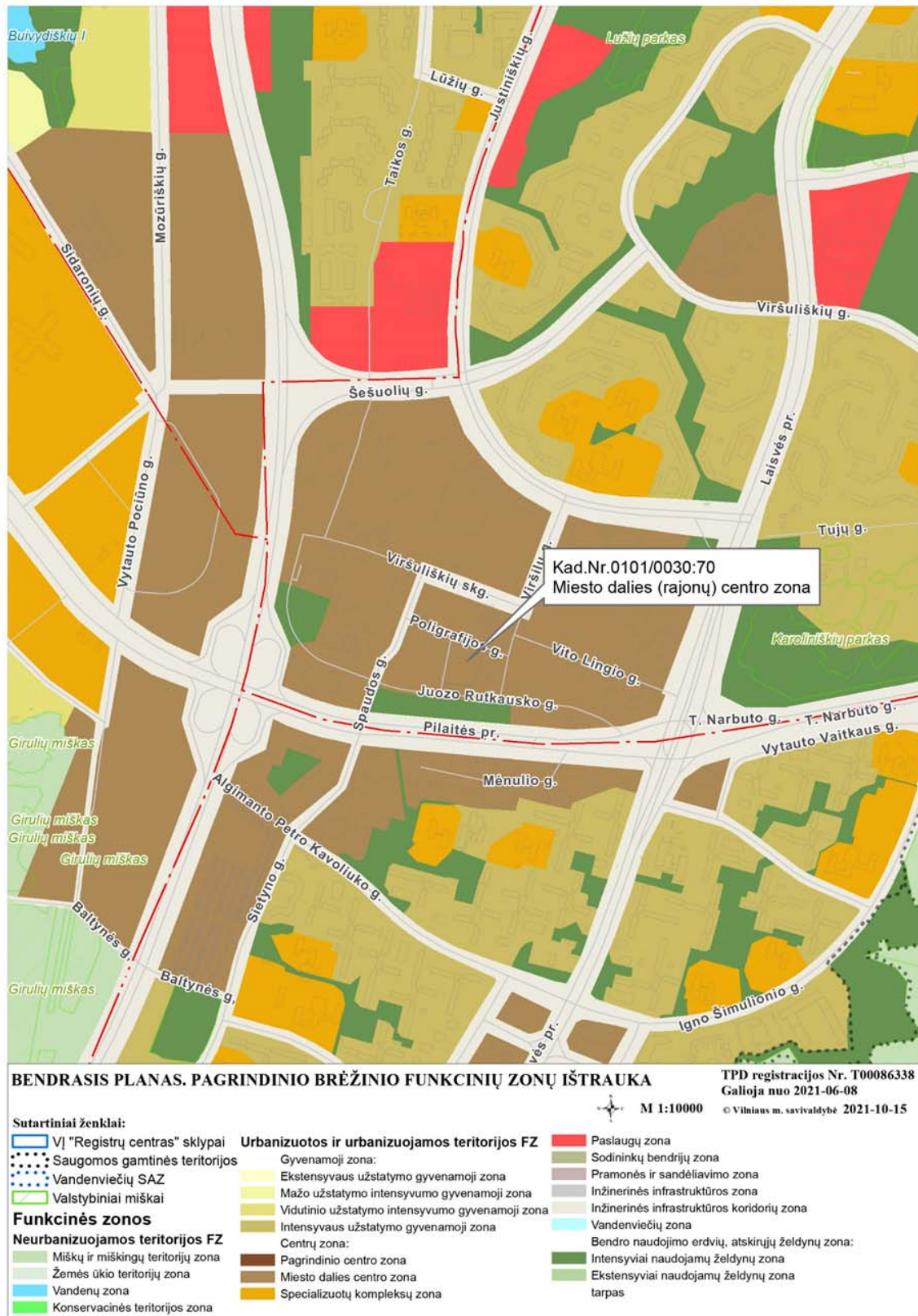
Nagrinėjama teritorija: Nagrinėjamas kvartalas apribojamas trijų detaliuoju planu suplanuotų gatvių (Poligrafijos g., Juozo Rutkausko g., gatvės be pavadinimo):



1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

1.2.1. Planuojamai teritorijai taikomi:

1. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti **Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano** (reg. Nr. T00086338) sprendiniai.



1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente VIR-7-1.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano funkcinę zoną VIR-7-1. Tai Miesto dalies (rajonų) centro zona. Galimi naudojimo tipai - GC;GM;PA;SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - G2; K; V; R; B; I2; E.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 20.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 80.

Užstatymo tipas - pr_u; pr_a; au.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu

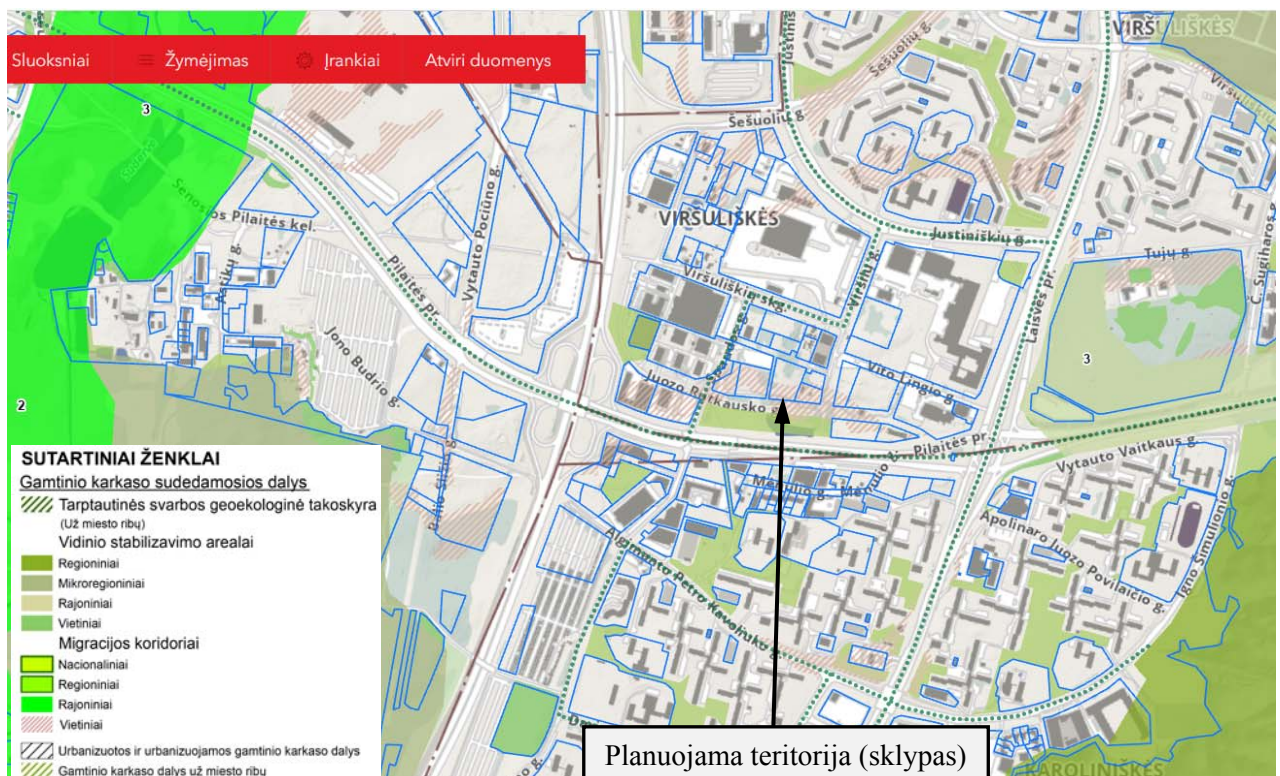
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80.

Tekstinio reglamento Nr.01; 02; 03; 05; 13; 32; 36, 39.

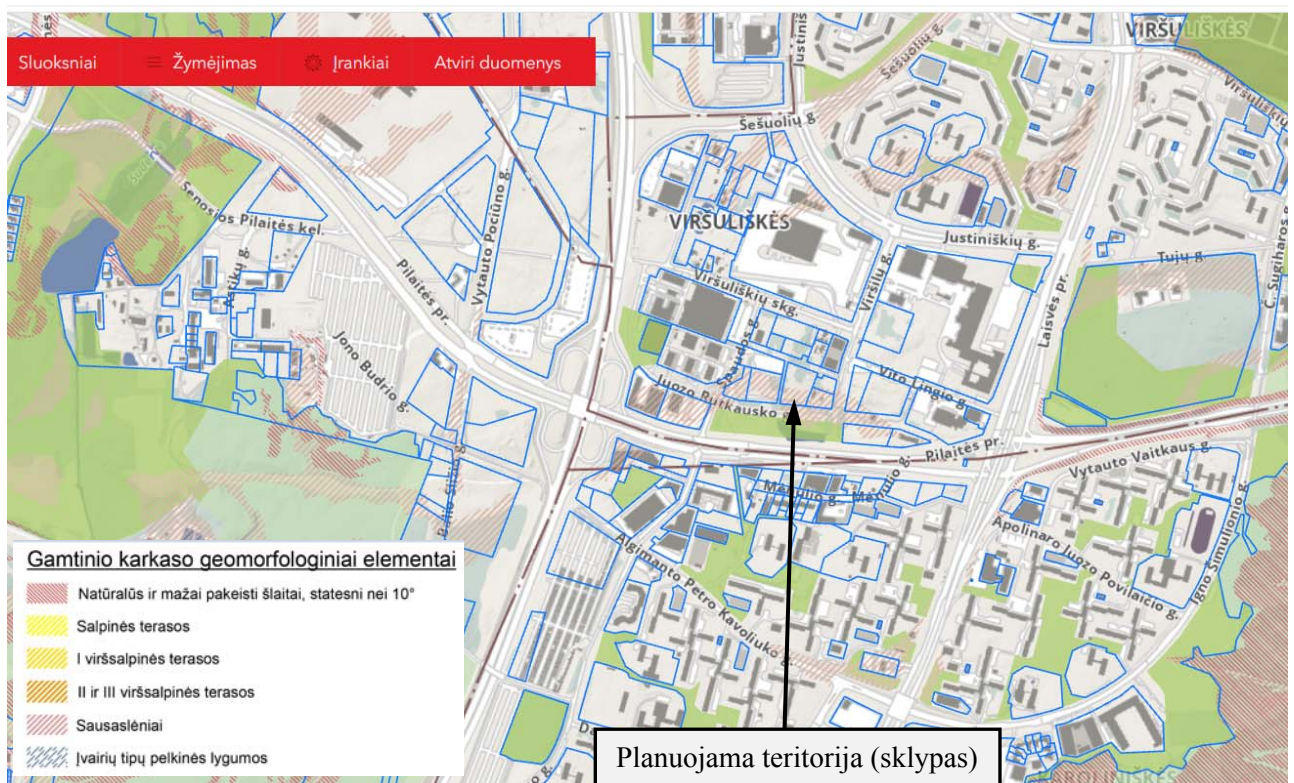
- 01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;
- 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;
- 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);
- 05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;
- 13- Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą;
- 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;
- 39- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemoje nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas:



Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindai

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai dalyje planuojamos teritorijos pažymėta sausaslėnio teritorija, todėl planuojamos teritorijos dalyje turi būti taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai:



Pagrindiniai BP brėžinyje *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai* nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai taikomi planuojamoje teritorijoje:

„74. Sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai* ir *Gamtinio karkaso schema*. Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

74.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

74.2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;


74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos;

74.4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.“

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimo planuojamos teritorijos ribose nėra kultūrinės - istorinės vertės turinčių objektų ar nekilnojamojo paveldo objektų, įrašytų į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Registruotų saugomų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir tokios saugomos teritorijos su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra.

1.2.3. Planuojamoje teritorijoje galioja patvirtinto detaliojo planavimo dokumento sprendiniai:

1999 m. gruodžio 15 d. Vilniaus miesto taryba sprendimu Nr. 480 patvirtino Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detalų planą:



VILNIAUS MIESTO TARYBA

SPRENDIMAS

1999 12 15 Nr. 480


Vilnius


Dėl teritorijos prie T.Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano tvirtinimo

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107-2391), Vilniaus miesto taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Patvirtinti teritorijos prie T.Narbuto gatvės tęsinio detalų planą (brėžinys pridedamas).
2. Nustatyti, kad patvirtintas planas per 15 dienų nuo šio sprendimo priėmimo dienos nustatyta tvarka turi būti įregistruotas Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre.

Mero pirmasis pavaduotojas

 Algirdas Čiučelis



2004-09-08

„Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detalajame plane“ nurodoma, kad teritorija, kurioje yra ir planuojamas sklypas, patenka į kurią labai svarbų miesto „Vakarų centrą“, šio centro tikslas – naujų darbo vietų atsiradimas greta esančių „miegamųjų rajonų“, tuo pačiu šis centras – kompozicinė ašis visoje „vakarų zonos“ gyvenamųjų rajonų grandinėje. Suplanuotos teritorijos didžioji dalis yra skirta komercinės paskirties, inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, suplanuotos bendrojo naudojimo teritorijos. Detaliojo plano sprendiniai koreguojami suplanuotos teritorijos dalyje - planuojamame sklype Poligrafijos g. 3 (kadastro Nr. 0101/0030:70). Detaliuoju planu numatyti reglamentai sklype:

- Žemės sklypas komercinio naudojimo būdo;
- Numatytas pastatų aukštų skaičius <20 aukštų;
- Užstatymo tankis – 80%;
- Užstatymo intensyvumas – 2,5

Planuojamame sklype apibrėžta užstatymo riba, greta sklypo suplanuotos inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pagrindinių gatvių jungtys.

Detaliojo plano pagrindinis brėžinys su pažymėta koreguojama teritorija:

2. ESAMA PADĖTIS

2. ESAMA PADĖTIS

2.1. Žemėvalda ir žemėnauda

Planuojama teritorija – koreguojama galiojančio detaliojo plano teritorija apimanti vieną privatų vieno savininko UAB sklypą.

Planuojamas sklypas:

Eil. Nr.	Sklypo unikalus / kadastrinis Nr.	Žemės naudojimo paskirtis / naudojimo būdas / pobūdis	Sklypo plotas / užstatyta teritorija, ha	Pastabos
1.	4400-1078-9540 / 0101/0030:70	Kita / Komerčinės paskirties objektų teritorijos	0,5168 / -	Vilnius, Poligrafijos g. 3

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 1) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,1448 ha.

Teritorijos reljefas yra žemėjantis pietų kryptimi – perkritimas apie 7 m (altitudės nuo apie 157,0 iki apie 150,30).

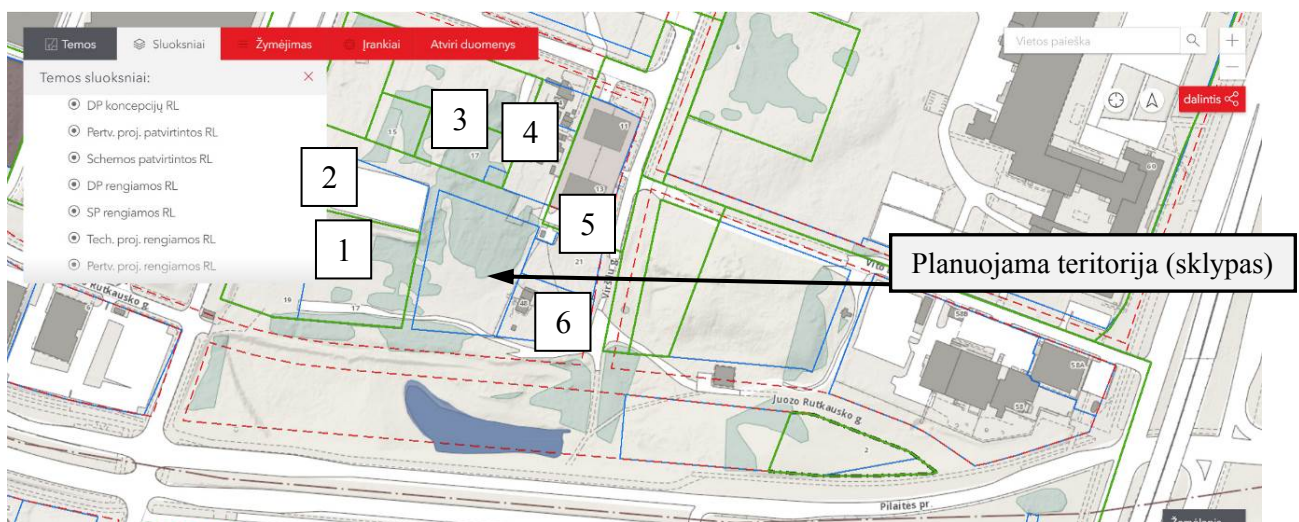
Planuojamo sklypo teritorija apaugusi medžių ir krūmų želdiniais. Vilniuje, Poligrafijos g. 3 adresu esančio sklypo kadastro Nr. 0101/0030:70 želdiniai inventorizuoti 2021 m. birželio 14 d. Medžių inventorizacija pateikiama Esamos būklės aiškinamojo rašto priede Nr.1. 2022 m. sausio 18 d. buvo dar kartą atlikta Medžių, augančių Poligrafijos g. 3, Vilniaus mieste inventorizacija ir būklės įvertinimas. Inventorizaciją atliko UAB „Želdynų vizija“. Želdiniai vertinti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu (2007 m. birželio 28 d. Nr. X-1241) bei Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymu Nr. D1-5 “Dėl želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo”. Medžių koordinatės nustatytos GPS prietaisu, aukščiai išmatuoti aukštimačiu, skersmenys 1,3 m aukštyje išmatuoti žerklėmis. Medžių inventorizacijos ir būklės įvertinimo aiškinamajame rašte pateikiamos išvados, visa medžiaga pateikiama sprendinių aiškinamojo rašto priede 1.

Medžių tvarkymas (kirtimas, persodinimas ir kt.) bus sprendžiamas techninio projekto metu vadovaujantis LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87. Numatomas papildomas planuojamos teritorijos apželdinimas formuojant pagrindines bei lokalias viešąsias erdves, kiemus, pėsčiųjų takus.

2.2. Gretimbės

Planuojamą teritoriją, sklypą Poligrafijos g. 3, šiaurės, vakarų ir pietų pusėse riboja infrastruktūros teritorijos. Šiaurės pusėje – Poligrafijos gatvės raudonosios linijos, pietų pusėje – valstybinės žemės ruožas, kuriame nesuformuoti sklypai, ir už jo Juozo Rutkausko gatvės raudonosios linijos. Vakarų pusėje planuojamas sklypas ribojasi su infrastruktūros koridoriu. Rytų pusėje planuojamas sklypas ribojasi su sklypu Viršilų g. 21, sklypo naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos, ir sklypu Viršuliškių skg. 48, sklypo naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypas Viršilų g. 21 nėra užstatytas, sklype Viršuliškių skg. 48 yra sodybinis užstatymas (gyvenamasis pastatas).

Pateikiama planuojamos teritorijos su gretimbėmis schema:



Kaimyniniai planuojamai teritorijai žemės sklypai:

1. Sklypas kadastro Nr.0101/0030:109 (Juozo Rutkausko g. 17, Vilnius);
2. sklypo kadastro Nr.0101/0030:113 (Spaudos g. 7, Vilnius);
3. sklypo kadastro Nr.0101/0030:122 (Viršilų g. 17, Vilnius);
4. sklypo kadastro Nr.0101/0030:55 (Viršuliškių skg. 52, Vilnius);
5. sklypo kadastro Nr.0101/0030:67 (Viršilų g. 21, Vilnius);
6. sklypo kadastro Nr.0101/0030:47 (Viršuliškių skg. 48, Vilnius).

Mažiausi atstumai nuo planuojamos teritorijos ribos iki gretimų pastatų yra:

1. Planuojama teritorija yra nutolusi nuo Spaudos rūmų pastato, esančio šiaurės rytų kryptimi, daugiau kaip 315 m.
2. Nuo esamo troleibusų parko parkavimo iki planuojamos teritorijos yra didesnis nei 190 m atstumas.
3. Artimiausi esami daugiabučiai (aukštybiniai) gyvenamieji namai yra nutolę nuo planuojamos teritorijos ribos per daugiau nei 21 m šiaurės rytų kryptimi.
4. Iki rytų pusėje esančios esamos sodybos (Viršuliškių skg. 48) pastato yra ne mažesnis nei 5 m atstumas.
5. Iki artimiausio administracinio pastato, esančio vakarų kryptimi (Pilaitės pr. 6), yra apie 210 m atstumas.

2.3. Esama inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų būklė

Planuojamame sklype nėra užstatymo, todėl inžinerinių tinklų įvadų nėra. Tačiau planuojamas sklypas yra gerai inžineriškai aprūpintoje teritorijoje. Greta, Juozo Rutkausko gatvėje, yra centralizuoti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, ryšių komunikacijos, centralizuoto šilumotiekio trasos. Šiaurės rytų pusėje greta sklypo yra transformatorinė pastotė MT-264, elektros tiekimo tinklai.

Planuojama teritorija yra miesto lokalaus centro dalyje, kurioje visi inžineriniai tinklai yra centralizuoti. Sprendinių studijoje planuojant užstatymą, numatoma prijungti prie esamų centralizuotų tinklų pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas technines sąlygas.

Greta planuojamos teritorijos pietų pusėje yra Juozo Rutkausko gatvė (D kategorijos gatvė), nuo kurios patenkama į planuojamą sklypą. Šiaurės pusėje yra Poligrafijos gatvė (D kategorija). Greta planuojamo sklypo gatvės nėra įrengtos. Planuojamo sklypo vakarų pusėje yra infrastruktūros teritorija skirta pravažiavimui įrengti.

Planuojama teritorija nepatenka į jokie pobūdžio sanitarinės apsaugos zonas, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas, sklype registruotų sanitarinės apsaugos zonų nėra. Sklype registruota elektros tinklų apsaugos zona, plotas 0,1448 ha.

Sklype registruotų servitutų nėra.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai koreguoja Teritorijų planavimo dokumentų registre registruoto detaliojo plano sprendinius:

- Vilniaus miesto tarybos 1999 m. gruodžio 15 d. sprendimu Nr. 480 „Dėl teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00056185, buvęs Nr. 481) sprendinius.

Detaliojo planavimo tikslas: koreguoti Vilniaus miesto tarybos 1999 m. gruodžio 15 d. sprendimu Nr. 480 „Dėl teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00056185, buvęs Nr. 481) sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinius inicijavimo pagrindu: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą, teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

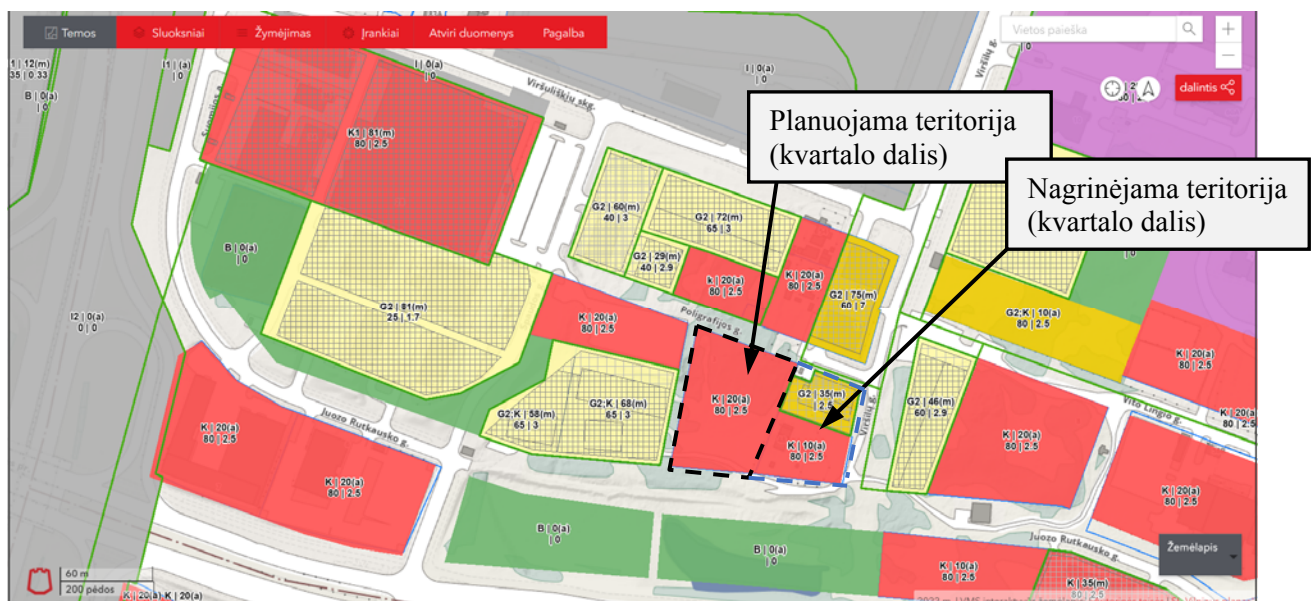
Papildomi reglamentai: susisiekimo komunikacijų išdėstymas, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas, norminių želdynų išdėstymas, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

3.1. Projektiniai sprendiniai

Planuojamo sklypo teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje ir brėžinyje reglamentų aprašomojoje lentelėje. Pagal numatytus planavimo tikslus nustatomas teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo paskirtis (nekeičiama), žemės naudojimo būdas keičiamas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos ir, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano bei kitų teritorijai taikomų specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimais, numatomas, tvarkomas sklypo užstatymas, nustatomas užstatymo tankis, intensyvumas, leistinas statinių aukštis bei kiti papildomi reikalavimai. Neatitinkant planuojamai teritorijai kvartalo apibrėžties, papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Pagal numatytus planavimo tikslus nustatomas teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo paskirtis (nekeičiama), žemės naudojimo būdas keičiamas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Detaliojo plano sprendiniuose nustatomas sklypo teritorijos naudojimo režimas, įvertinus gretimybių ir besiribojančių sklypų parengtų detaliųjų planų sprendinius bei jau esamą ir techniniais projektais suprojektuotą užstatymą. Galiojančių planuojamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose detaliųjų planų reglamentų schema (parengta pagal Vilniaus interaktyvų žemėlapi):



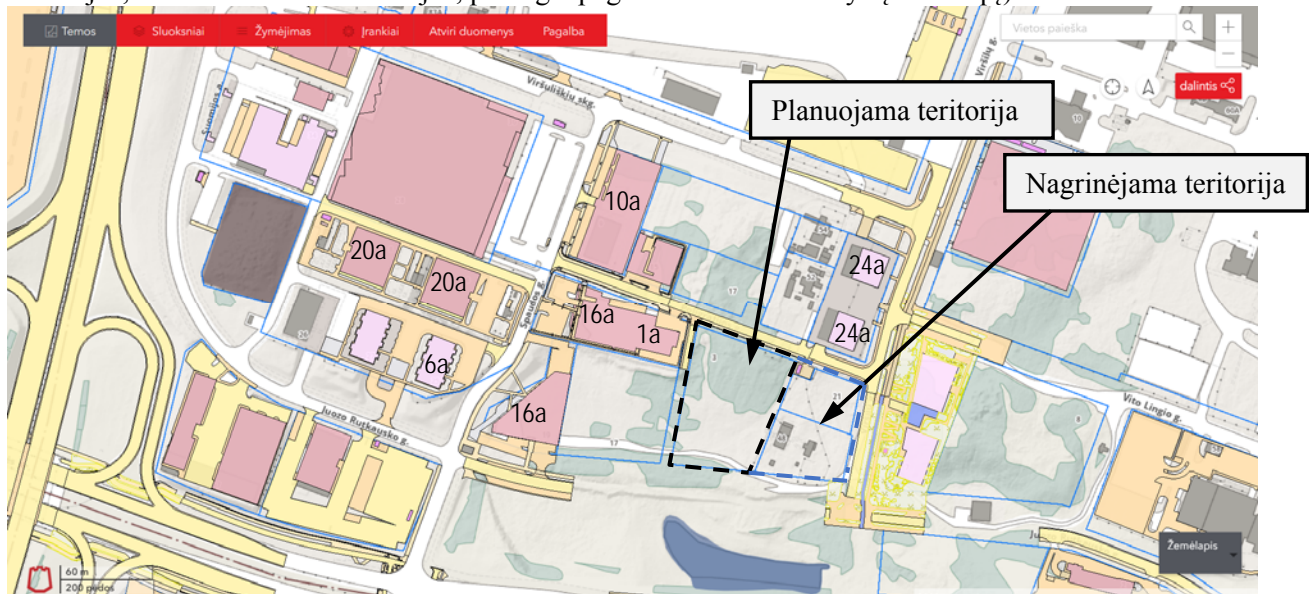
Planuojamos teritorijos gretimybėse rengiami teritorijų planavimo dokumentai:

1. 2021 m. lapkričio 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas įsakymu Nr. A30-3547/21 leido koreguoti Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano (registro Nr. T00056185) sklypo Viršilų g. 17 (kadastro Nr. 0101/0030:122) sprendinius inicijavimo pagrindu: tikslinti detalioju planu numatytas sklypo ribas, pakeisti žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatyti užstatymo aukštį, tankį, intensyvumą bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu;
2. Sklypų Nr. 12 (kadastro Nr. 0101/0030 :65) ir Nr. 13 (kadastro Nr. 0101/0030 :109) prie T. Narbuto gatvės tęsinio, Viršuliškių seniūnijoje detaliojo plano sklypo Nr. 2 Juozo Rutkausko g. 17 (Kad. Nr. 0101/0030:109) statinių statybos zonos, statybos ribos, statinių išdėstymo, įvažiavimų į sklypą koregavimas.

Urbanistinis integralumas:

- pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą - teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius (intensyvumą, tankį, aukštingumą), taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinius ryšius teritorijoje, kurti mišrias funkcijas. Naujas kvartalas, pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais.

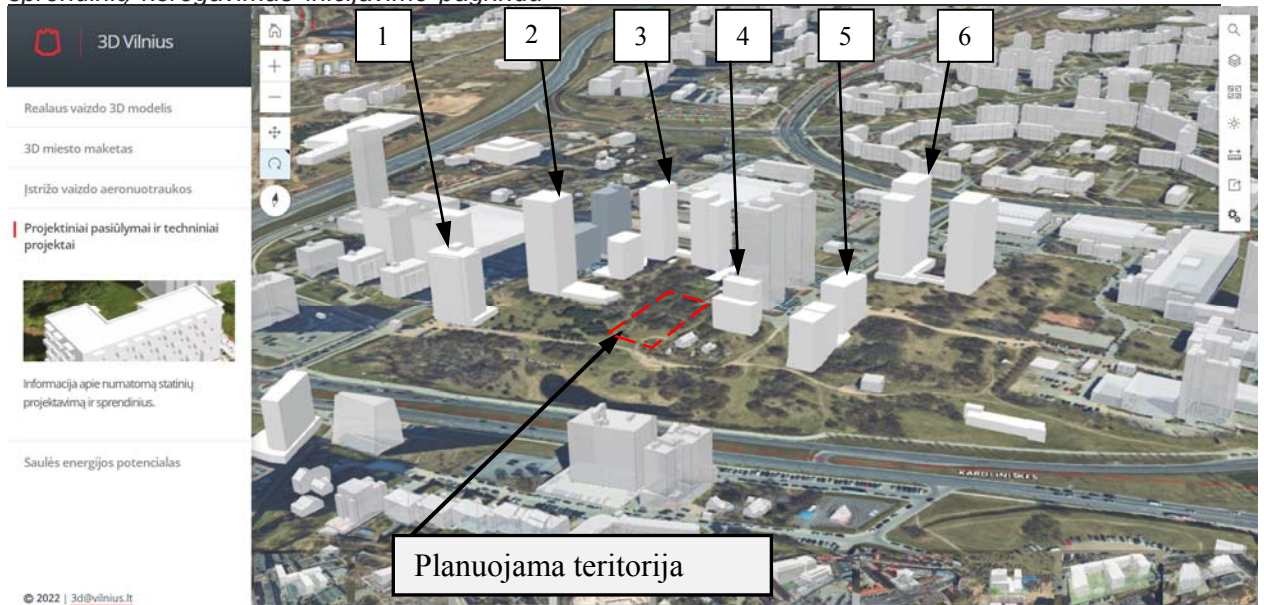
Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija - aplinkinėse teritorijose TPD sprendiniuose numatytas laisvo planavimo užstatymas, tik sklype vakarų pusėje numatytas aukštybinis užstatymo tipas, įvertintos tipologijos kitimo galimybės – vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, siekiama perimetrinio gatvių užstatymo ir aukštybinio užstatymo, tipologijai būdingo užstatymo ir erdvių formavimo, užstatymo parametrų. Tai yra pagrindas planuojamiems sprendiniams parengti. Žemiau pateikiama parengtų aplinkinėse teritorijose statybos projektų sprendinių schema (pastatais užstatytos teritorijos, susisiekimo komunikacijos, parengta pagal Vilniaus interaktyvų žemėlapi):



Planuojamų užstatymų siekiama darniai papildyti Viršilų ir Poligrafijos gatvių išsklotinėje detaliesiais planais numatytą perspektyvinį bei jau esantį ar statybos projektais suprojektuotą užstatymą.

Urbanistinis kontekstas. Planuojama teritorija yra sparčiai besiplėtojančioje Viršuliškių seniūnijos pietinės dalies teritorijoje tarp Laisvės pr., Pilaitės pr., Vakarinio aplinkkelio ir Viršuliškių g. Projektuojamas sklypas, yra tarp formuojamų gatvių Poligrafijos - šiaurinėje dalyje ir Juozo Rutkausko - pietinėje dalyje. Aplinkinėje teritorijoje vystomas didelio užstatymo intensyvumo multifunkcinis užstatymas administracinės ir gyvenamosios paskirties pastatais. Teritorija skirta aukštybinių pastatų statybai, dominuoja didelio aukštingumo iki 70 m aukščio pastatai. Žemiau pateikiama Vilniaus 3D modelio ištrauka su esamais ir projektuojamais pastatais:

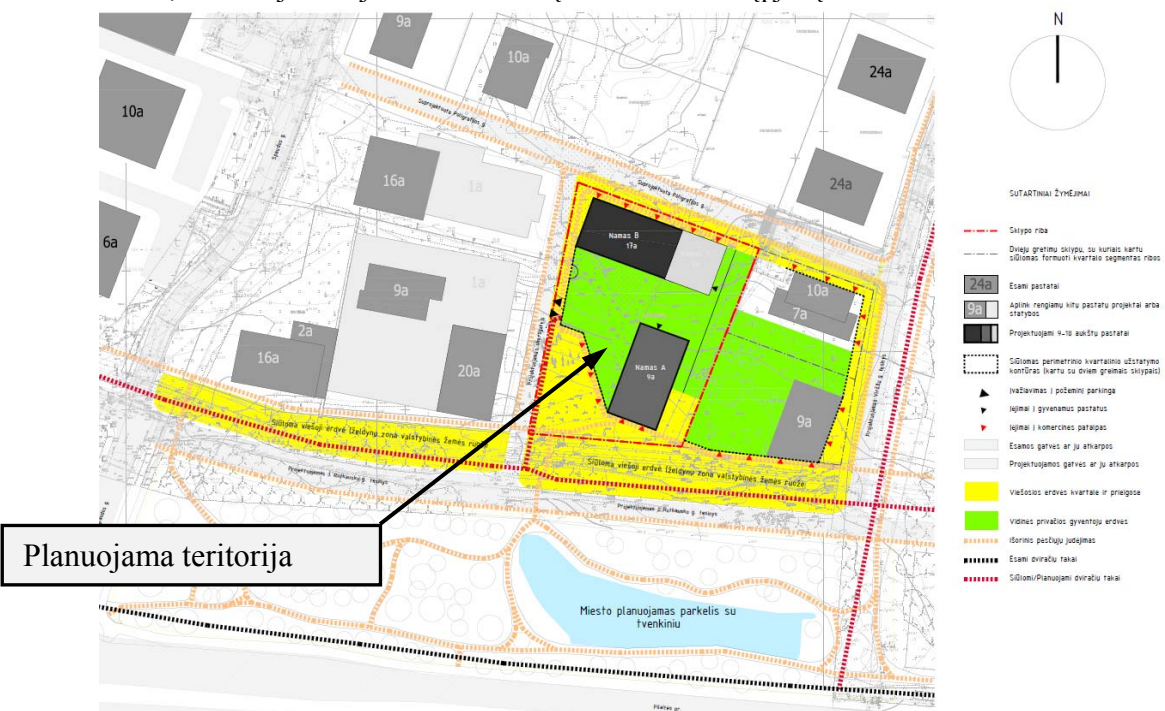
Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindas



Planuojamos teritorijos gretimybėse rengiami statybos projektai:

3. Daugiabutis gyvenamas namas J. Rutkausko g. 19;
4. Administracinės paskirties pastatas Spaudos g. 9;
5. Daugiabučio gyvenamojo namo Viršuliškių skg. 8 statybos projektas;
6. Daugiabučio gyvenamojo namo Viršilų g. 21 statybos projektas;
7. Daugiabučių gyvenamųjų namų J. Rutkausko g. 7 statybos projektas;
8. Daugiabutis gyvenamas namas Viršilų g. 6.

Užstatymo principai ir pastatų aukštingumas. Planuojant naują užstatymą siekiama darniai įsilieti į šios miesto dalies – vakarinio centro - užstatymo struktūrą. Užtikrinant planuojamo užstatymo integralumą į susiklosčiusį aplinkos charakterį (tinkamą santykį su šia aplinka), preliminariais priešprojektiniais sprendiniais, kurie parengti kaip viena iš galimų idėjų (priedas 2), projektuojami du aplinkinio užstatymo mastelį atitinkantys tūriai. Užstatymas numatomas kintamo aukštingumo, mažėjantis link besiformuojančios urbanistinės kalvos pakraščių. Planuojamame sklype numatomas užstatymas, formuojant gatvių perimetrą žemuoju apjungiančiu „stilobatinium“ tūriu ir pastatus grupuojant, įvertinus gretimų suplanuotų ar planuojamų ir suprojektuotų pastatų tūrių dėstymą. Perimetru žemutiniuose aukštuose gali būti numatomos komercinės patalpos su patekimais iš viešųjų gatvių erdvių, o vidinis kiemas ant stilobato būtų skirtas gyventojams. Pietvakarinėje kvartalo dalyje, nagrinėjamame sklype būtų išsaugomi esami medžiai, todėl šioje vietoje kvartalas turėtų žaliosios erdvės įplovą.





Daugiafunkciškumas, gatvės ir viešosios erdvės. Planuojamo užstatymo ir erdvių formavimo principais siekiama viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuojant patrauklius viešų erdvių perimetrus, privačius kiemus.

Planuojamas užstatymas – du skirtingo aukštingumo daugiabučių pastatų tūriai. Pastatai pastatomi ant „stilobato“, o sulig šiaurinėje pusėje praeinančia Poligrafijos gatve, prie Juozo Rutkausko ir pravažiavimo tarp jų perimetru žemiausiuose aukštuose numatomos komercinės paslaugų patalpos. Pakeltas ant stilobato vidinis kiemas su želdynais ir vaikų žaidimo aikštelėmis.

Kraštovaizdžio saugojimas ir žaliųjų plotų plėtimas. Sklype yra žymus reljefo perkritimas, pietinė sklypo dalis yra apie 6 m žemiau negu šiaurinė sklypo dalis palei Poligrafijos g. Apie 0,1800 ha teritorijos sklypo pietinės dalies patenka į miesto bendrajame plane naujai nustatytą gamtinio karkaso (sausaslėnių, vietinės svarbos migracinių koridorių) teritoriją. Numatoma, kad pietinėje sklypo dalyje bus ribojamas užstatymo plotas, bus koncentruojami priklausomieji želdynai. Saugant susiformavusį kraštovaizdį sklypo užstatymas numatomas kintamo aukštingumo, taip pat ir išnaudojant reljefo perkritimą. Planuojamas sklypo apželdinimas visoje sklypo teritorijoje, numatant gyventojams skirtas bendro naudojimo poilsio, vaikų žaidimų erdves vidiniuose kiemuose, želdynus koncentruojant pietinėje sklypo dalyje, o taip pat erdvėje tarp pietinės sklypo ribos ir Juozo Rutkausko gatvės raudonųjų linijų. Numatant medžių (išskyrus uosialapius klevus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujai sodinamais medžiais sklypo viduje.

Numatomo užstatymo urbanistinė struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija, funkciniai kompoziciniai ryšiai plačiau paaiškinti aiškinamojo rašto priede 2.

Koreguojant galiojančio detaliojo plano sprendinius nustatomi (paliekami galiojantys ar keičiami) šie konkretūs sklypo naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai:

Sklypas Nr. 1 – plotas 5168 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – 68*%;
- leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5;
- leistinas pastatų aukštis – 65,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 219,00 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-18+techn. aukštų;
- užstatymo tipas – perimetrinis, aukštybinis užstatymas;
- statinių paskirtys – gyvenamieji trijų ir daugiau butų pastatai.

TPĮ sąvoka – „Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.“

*Esamas pagal galiojančią detalų planą nustatytas užstatymo tankis sklype mažinamas, įvertinus, kad dalis sklypo teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją ne daugiau 30%.

Pastatų aukštis atskirose aukštingumo reglamentinėse zonose nustatomas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatyme apibrėžta sąvoka – tai aukštis, matuojamas metrais nuo statinių statybos zonos esamo

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu

žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Nustatomos reglamentinės zonos sklype pastatų aukštingumui:

- Nr.1A – leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 45,00 m, aukštų skaičius 1-12 +techninis aukštas, leistina aukščio altitudė iki 199,00 m;
- Nr.1.1B – leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 65,00 m, aukštų skaičius 1-18 +techninis aukštas, leistina aukščio altitudė iki 219,00 m.
- Nr.1.2B – leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 12,50 m, aukštų skaičius 2, leistina aukščio altitudė iki 166,00 m.

Servitutai sklype:

1. Servitutai nenustatomi.

Nuo 2020-01-01 sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr.XIII-2166) nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus Pirmasis skirsnis);
- 2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Ketvirtas skirsnis);
- 3) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus Dešimtas skirsnis);
- 4) Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Vienuoliktasis skirsnis);
- 5) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Dvyliktasis skirsnis).

Reikalavimai žemės sklypui ir planuojamam užstatymui:

1. Planuojamas sklypas patenka į aukštybinių pastatų teritoriją.
2. Planuojamame sklype būtina užtikrinti želdinamą plotą pagal "Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymą", pagal "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo" reikalavimus (2017-05-30 pakeitimas LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-453) priklausomųjų želdynų norma ≥ 30 % sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai: užstatymo; pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); požeminių garažų antžeminės dalies, jei joje natūraliame grunte neauga medžiai ir krūmai; sporto aikštynų ir sporto aikštelių. Detaliojo plano sprendiniai numato galimybę projektuojant užstatymą ir esant poreikiui sklypo viduje persodinti (perkelti) ar iškirsti medžius. Rengiant techninį projektą kertamų medžių kiekis ir vertinimas gali būti patikslinti, numatant saugotinų (jei tokių būtų) medžių kirtimą ar kitokį pašalinimą, šiems darbams turi būti gautas savivaldybės leidimas vadovaujantis Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 (Žin., 2008, Nr.17-611). Planuojamame sklype sklypo teritorijos dalis, patenkanti į gamtinio karkaso teritoriją, gali būti užstatyta ne daugiau 30%, šioje sklypo dalyje koncentruojami sklypo priklausomieji želdynai.

3. Rengiant techninį projektą, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

4. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti projektuojami tokio aukščio bei išdėstomi sklype statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, tame tarpe ir siekiant užtikrinti daugiabučių gyvenamųjų pastatų insoliacijos bei natūralios šviesos reikalavimus, bei galiojantys teisės aktai.

5. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje. Turi būti išlaikomi saugūs (ne mažesni nei nurodyti STR "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p.) atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų į požeminį garažą ir ventiliacijos šachtą.

6. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

7. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindai

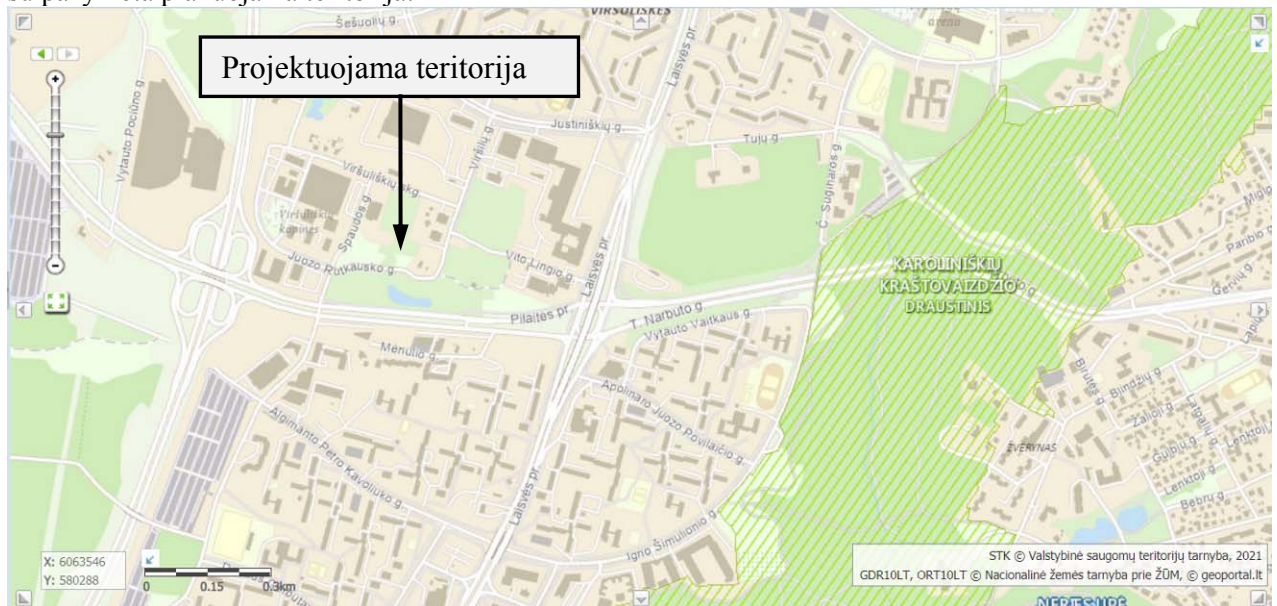
8. Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių techninius projektus. Projektuojami pastatai I atsparumo ugniai laipsnio.

9. Šildymo reglamentas - teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. "Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano pakeitimas" patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. 1-1200.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai palieka esamus arba nustato griežtesnius (mažesnius) reglamentus planuojamame sklype, todėl galima konstatuoti, kad poveikis gretimoms teritorijoms palyginus bus mažesnis.

3.3. Aplinkos apsauga, želdynai

Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Saugomų registruotų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija:



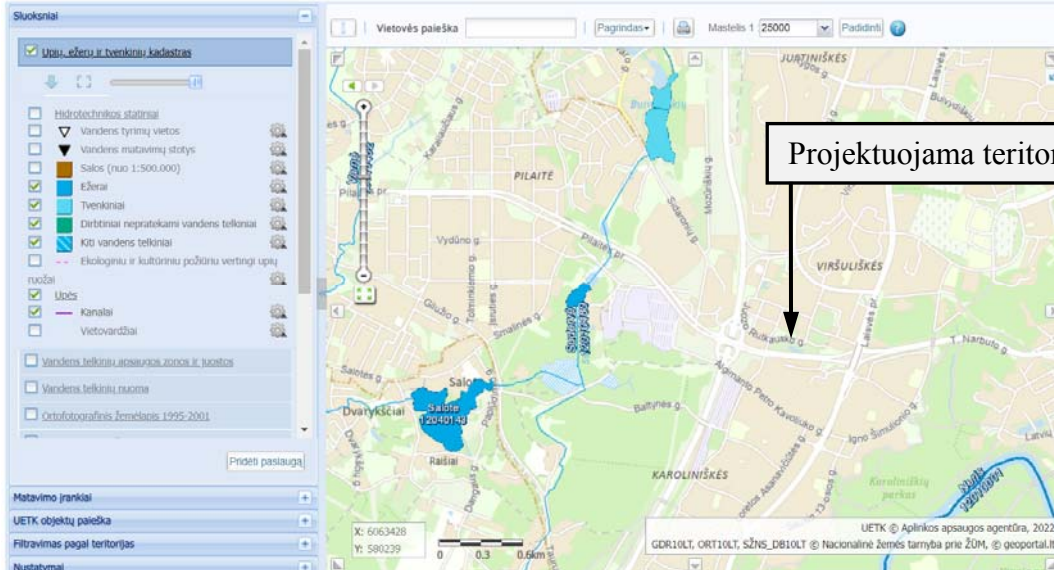
Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius nedidelė planuojamo sklypo dalis patenka į naujai nustatytą vietinės svarbos migracinio koridoriaus teritoriją. Šioje sklypo dalyje numatomas apribojimas užstatymo tankiui iki 30% (žiūrėti „Gamtinio karkaso detalizacijos ir nustatomų reglamentų GK teritorijoje schemą“). Bendrai išskaičiuotas, įvertinus gamtinio karkaso teritorijos apribojimus, užstatymo tankis sklype mažinamas iki 68%. Priklausomųjų želdynų norma sklype nustatoma 30% sklypo ploto, priklausomieji želdynai koncentruojami pietinėje sklypo dalyje. Detaliojo plano sprendiniuose numatoma, kad priklausomieji želdynai turi būti išdėstomi sklype saugant esamus saugotinus želdynus (jei tokių būtų), bei numatant naujas želdinamas teritorijas.

Vilniuje, Poligrafijos g. 3 adresu esančio sklypo kadastro Nr. 0101/0030:70 želdiniai inventorizuoti 2022 m. sausio 18 d. Želdiniai vertinti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu (2007 m. birželio 28 d. Nr. X-1241) bei Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymu Nr. D1-5 "Dėl želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo". Vadovaujantis įstatymu nustatyta tvarka, LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, nesaugotini esami medžiai sklype gali būti iškertami, o saugotini išsaugomi arba numatomas kitoks jų tvarkymas vadovaujantis teisės aktų nustatyta tvarka.

Esamų medžių vertinimas (taksacija) ir medžių tvarkymo sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Detaliojo plano sprendiniais nebus pažeista kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, bus palaikoma ir didinama kraštovaizdžio įvairovė.

Artimoje aplinkoje jokio paviršinio vandens telkinio nėra.



Planuojamas sklypas nepatenka į miesto vandenviečių ar jų sanitarinės apsaugos zonų teritoriją.

Planuojamos teritorijos užstatymas – gyvenamieji pastatai numatomi prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, taršos aplinkai nenumatoma.

Detaliojo plano sprendiniai numato, kad atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus (gali būti požeminius ar pusiau požeminius įleidžiamus) konteinerius. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą planuojamame sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Konteineriai ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

3.4. Visuomenės sveikatos apsauga

Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje planuojamas užstatymas – gyvenamieji pastatai nepatenka ir nepateks į jokio pobūdžio apsaugos zonas (išskyrus aerodromo apsaugos zona E), sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr.XIII-2166) nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus Pirmasis skirsnis) (visas sklypo plotas);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Ketvirtas skirsnis);
3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus Dešimtas skirsnis);
4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
5. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Dvyliktasis skirsnis).

Techninio projekto rengimo metu visi pastatai ir inžinerinės komunikacijos išdėstomi sklype taip, kad būtų išlaikomi nustatyti atstumai tarp jų.

Planuojamo užstatymo inžineriniai tinklai numatomi pajungti prie gretimoje teritorijoje esamų centralizuotų tinklų. Techninio projekto rengimo metu būtina įvertinti konkrečius geriamojo vandens poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir, kaip rašyta aukščiau, buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Projektuojant pastatus turi būti užtikrintos insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sąlygos pastatuose ir vaikų žaidimo aikštelėse – tai užtikrinti leidžia ir planuojamas užstatymo morfotipas – laisvas, perimetrinis ar aukštybinis užstatymas, pastatus grupuojant ir taip užtikrinant kvartalo „prašviečiamumą“. Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams ir statiniams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Numatomas infrastruktūros objektų išdėstymas, užtikrinant saugius (reglamentuojamus) atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių ar įvažiavimo į požeminę automobilių parkavimo aikštelę iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra jokio stacionaraus triukšmo ar taršos šaltinio, didžiąją oro taršos dalį sudaro iš autotransporto išsiskiriantys teršalai: anglies monoksidas, azoto oksidai, kietosios dalelės (dulkės, suodžiai), sieros dioksidas, todėl buvo įvertintas transporto srautų poveikis

(triukšmo ir oro taršos). Pagal numatytus priešprojektinius pasiūlymus modeliavimo būdu buvo įvertintas planuojamų daugiabučių namų galimas triukšmo, oro taršos poveikis gretimybėje esančioms gyvenamosios/visuomeninės paskirties aplinkoms bei įvertinta aplinkinių triukšmo šaltinių įtaka planuojamiems sprendiniams (gyvenamosios paskirties patalpoms, vaikų žaidimų aikštelėms). Skaičiavimus atliko ir triukšmo ir oro taršos vertinimo ataskaitą paruošė UAB „DGE Baltic Soil and Environment“ (žiūrėti aiškinamojo rašto Priedą 3 Triukšmo ir oro taršos skaičiavimai). Nustatyta, jog triukšmo lygio viršijimų dėl planuojamos ūkinės veiklos, gyvenamosios paskirties aplinkoje nebūtų ir tai atitiktų ribines vertes remiantis HN 33:2011. Triukšmo lygis atitinka HN 33:2011 nurodytas normas, kurios taikomos dėl transporto sukeliama triukšmo. Vertinant oro taršą, iš taršos šaltinių į aplinką išmetami teršalų kiekiai buvo nustatyti skaičiavimo būdu pagal galiojančias metodikas, o jų pasiskirstymas aplinkos ore įvertintas programinio modeliavimo būdu. Atlikus objekto išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, nustatyta kad teršalų ribinės vertės aplinkos ore nebūtų viršytos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje radiotechninių objektų nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į radijo ir mobilaus ryšio stočių, esančių ant gretimų planuojamai teritorijai objektų, sukuriama SAZ ir RUZ (ribinio užstatymo zoną). Buvo atlikti elektromagnetinio lauko matavimai planuojamame sklype (žiūrėti pridedamą Elektromagnetinio lauko matavimo protokolą Nr. ATC-e-2021/1688, 2021-12-14). Nustatyta, kad planuojami pastatai nepatenka į elektromagnetinį lauką sukuriančių radiotechninių objektų sukuriama SAZ ir RUZ ribas. Teritorija yra nutolusi apie 1,5 km atstumu nuo arčiausiai esančios skaitmeninio ryšio bazinės stoties Nr. 6. Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2015 nustatyti reikalavimai. Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog elektromagnetinio lauko verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gretimose gyvenamosiose teritorijose esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

3.5. Gaisrinė sauga

Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

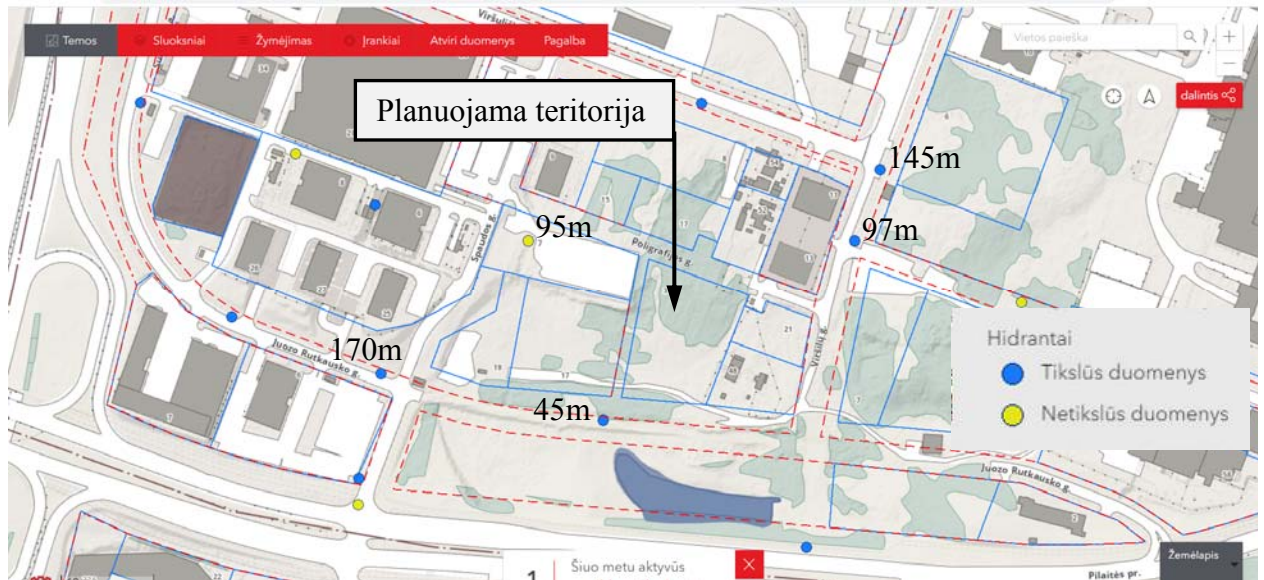
Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisrinio hidranto. Detaliojo plano sprendiniai šioje stadijoje nenumato konkrečių pastatų gabaritų. Rengiant techninius konkrečių statinių projektus turi būti numatoma gaisrinės technikos privažiuojimai prie pastatų. Esant poreikiui būtina numatyti aikštelės gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus.

Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija yra gerai aprūpinta vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

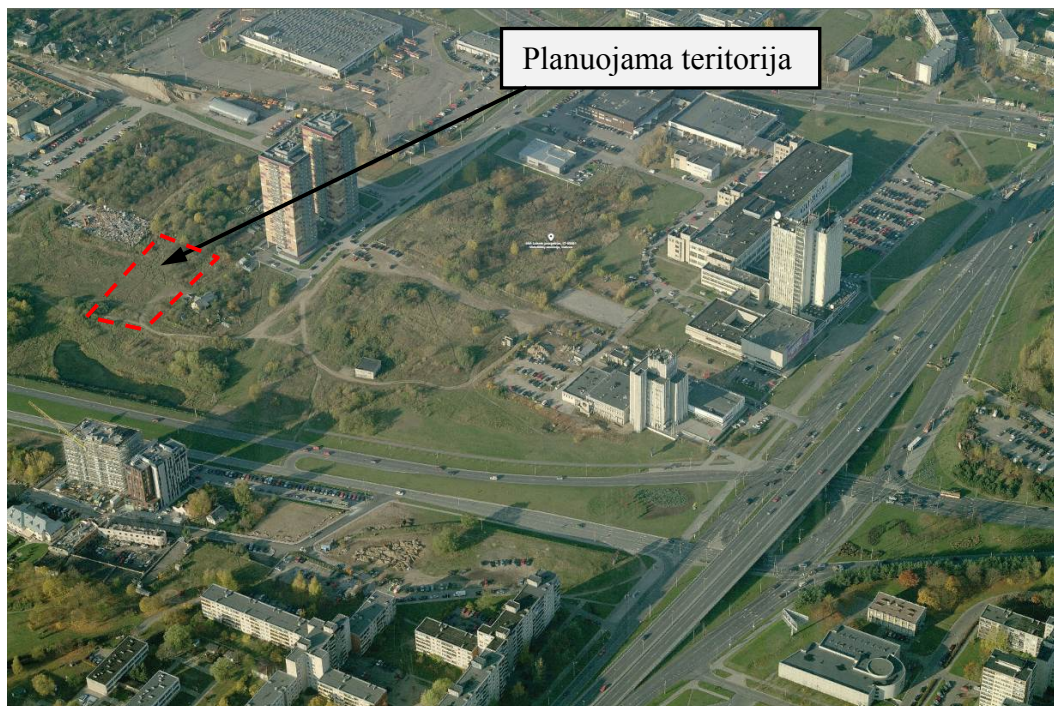
Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindai

Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami iš esamų hidrantų aplinkinėse Vito Lingio, Viršilų, Juozo Rutkausko gatvėse, esamų ne didesniu nei 200 m atstumu nuo planuojamo užstatymo – žiūrėti žemiau pateikiamą situacijos schemą su išdėstytais esamais hidrantais ir nurodytais atstumais iki planuojamos teritorijos.



3.6. Susisiekimo dalis

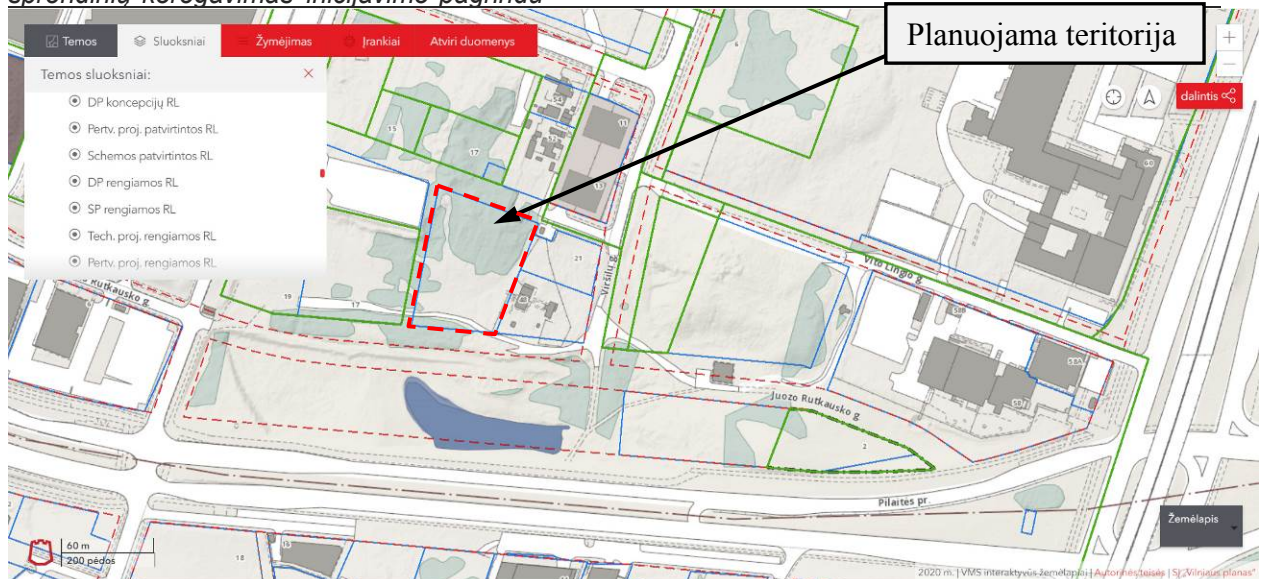
3.6.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją



1 Pav. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje ribojamoje Pilaitės, Laisvės prospektų, Vakarinio aplinkkelio, Justiniškių gatvės. Planuojamas sklypas yra tarp suplanuotų Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvių:

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu



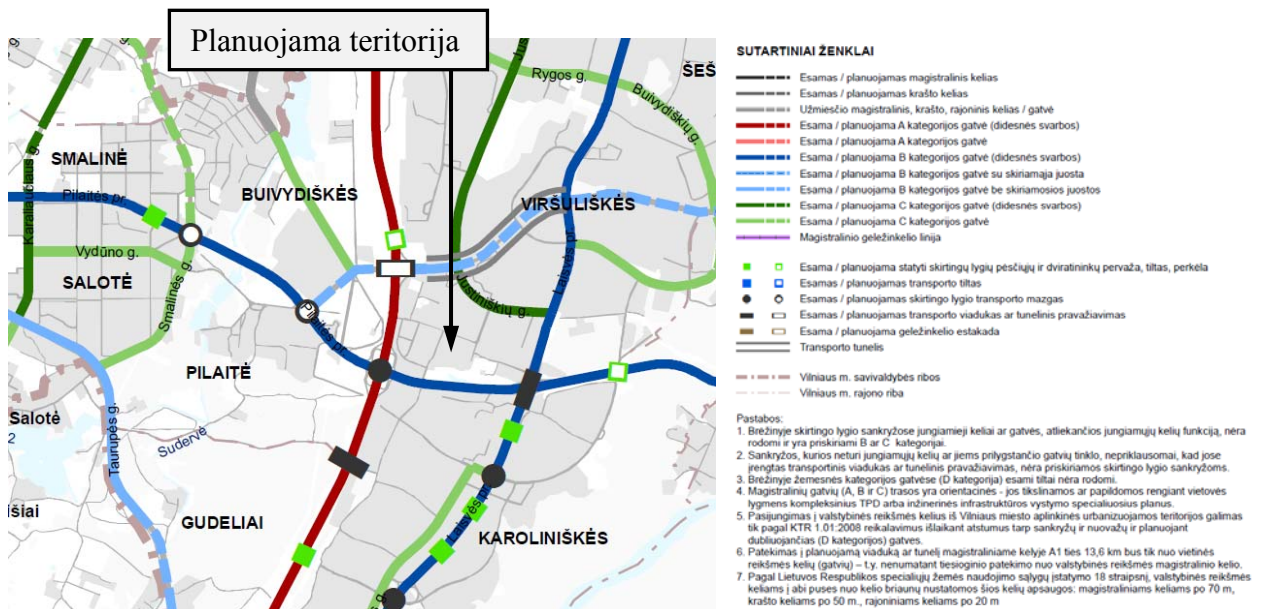
Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto teritorijos bendroju planu, Vilniaus miesto dviračių trasų specialiuoju planu, teritorijų planavimo sąlygomis bei įvertinant gretimose teritorijose galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei rengiamų ir parengtų techninių projektų sprendinius.

3.6.2. Aplinkos susisiekimo sistema

Gatvių kategorijos

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu Pilaitės prospektui yra suteikta B1 kategorija, Laisvės prospektui C1, Poligrafijos, Juozo Rutkausko gatvėms ne didesnė nei D kategorija.

2 Pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto BP brėžinio SUSISIEKIMO SISTEMA. GATVIŲ KATEGORIJŲ SCHEMA:



1 Lentelė. Ribojančių gatvių techniniai parametrai (ties planuojamu sklypu)

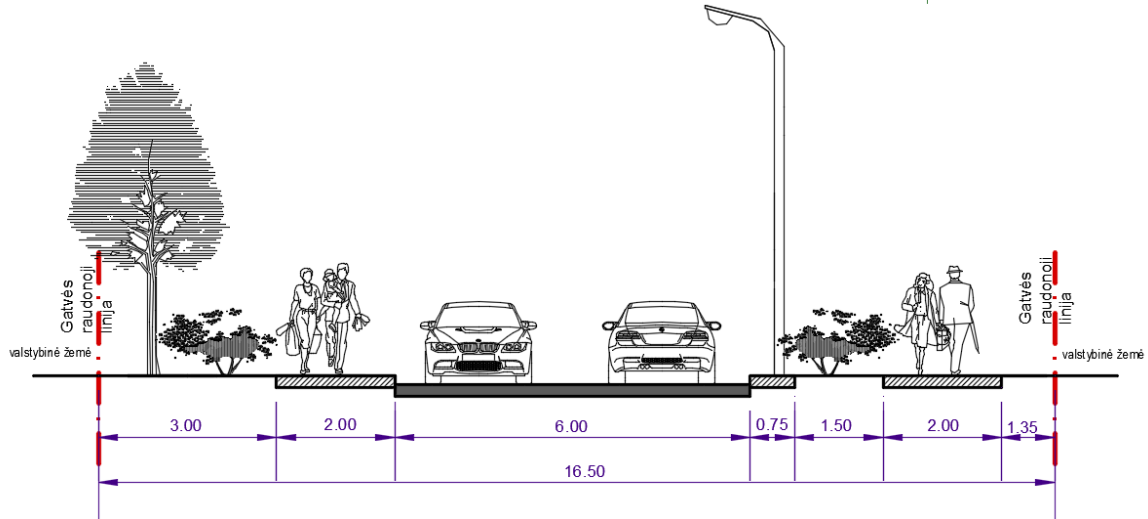
Gatvė	Kategorija	Eismo juostų sk.		Atstumas tarp RL, m
		Esamas	Perspektyvinis	
Poligrafijos g.	D		2	15
Juozo Rutkausko g.	D		2	16,5

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu

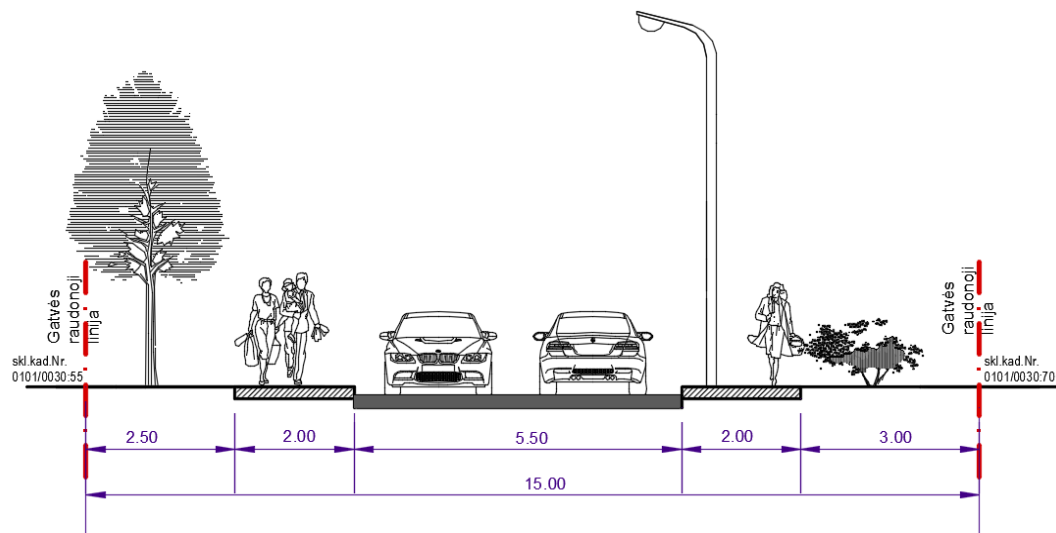
Koreguojamo detaliojo plano projektuojamo sklypo teritoriją riboja Poligrafijos gatvės, bet neriboją Juozo Rutkausko gatvės raudonosios linijos, iki kurios nuo sklypo ribos yra valstybinės žemės ruožas. Vakarų pusėje sklypą riboja skersgatvio - pravažiavimo tarp Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvių raudonosios linijos.

Pagrindiniai Poligrafijos, Juozo Rutkausko gatvių ir skersgatvio tarp jų parametrai nustatomi įvertinus gretimose teritorijose galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei rengiamų ir parengtų techninių projektų sprendinius.

Juozo Rutkausko gatvės parametrai pratęsimi nuo anksčiau suprojektuotos Juozo Rutkausko, D kategorijos, gatvės. Gatvės projekto pavadinimas – „Juozo Rutkausko g. atkarpos nuo Pilaitės pr. iki sklypo kad. Nr. 0101/00330:108 ir ties sklypo riba, Vilniaus m., statybos projektas“, projekto Nr. FS-2016-09-01, projektą parengė MB „Formos studija“, leidimas statybai Nr. LSNS-01-180327-00449, leidimo data 3/27/2018. Parametrai tikslinami rengiant statybos projektą:



Poligrafijos gatvės parametrai numatomi pagal anksčiau suprojektuotus prie Daugiabučių gyvenamųjų namų komplekso Viršuliškių skg. Parametrai tikslinami rengiant statybos projektą:



Eismo jungtys planuojamos su Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvėmis per vienos krypties eismo pravažiavimą tarp jų. Skersgatvio parametrai numatomi pagal anksčiau suprojektuotus Administracinės paskirties pastato Spaudos g. 7 rekonstrukcijos projekte (leidimo Nr. LSNS-01-191223-01350, leidimo data 2019-12-23), konkretūs gatvių parametrai nustatomi pagal išduotas projektavimo sąlygas techninio projekto rengimo metu.

3.6.3. Viešojo transporto tinklas

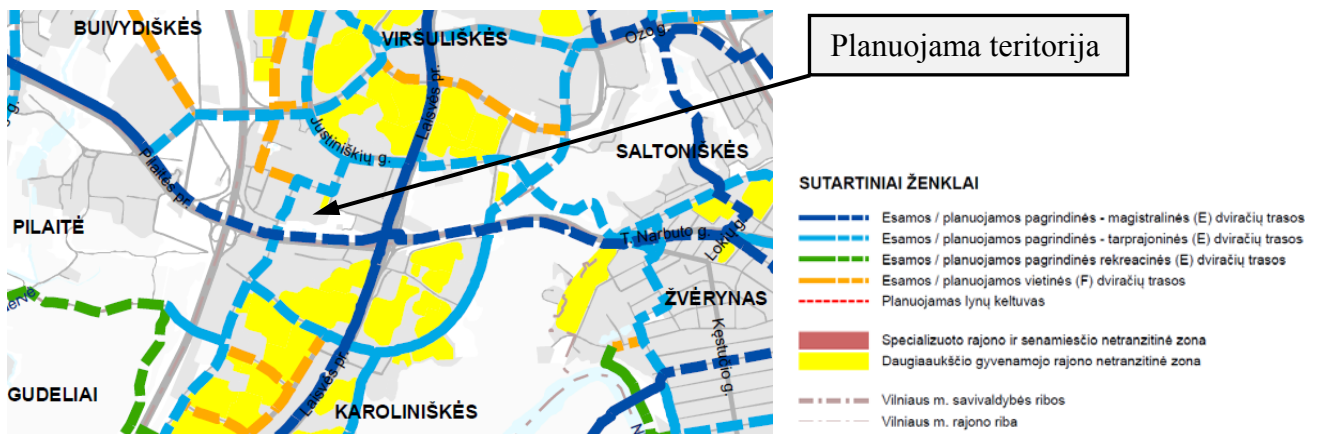
Viešojo transporto tinklas yra optimalus susisiekimui. Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės Pilaitės prospekte nuo planuojamo sklypo siekia apie 160 m toje pačioje gatvės pusėje ir apie 245 m kitoje gatvės pusėje.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sklypo Nr.14 (kadastro Nr. 0101/0030:70) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu

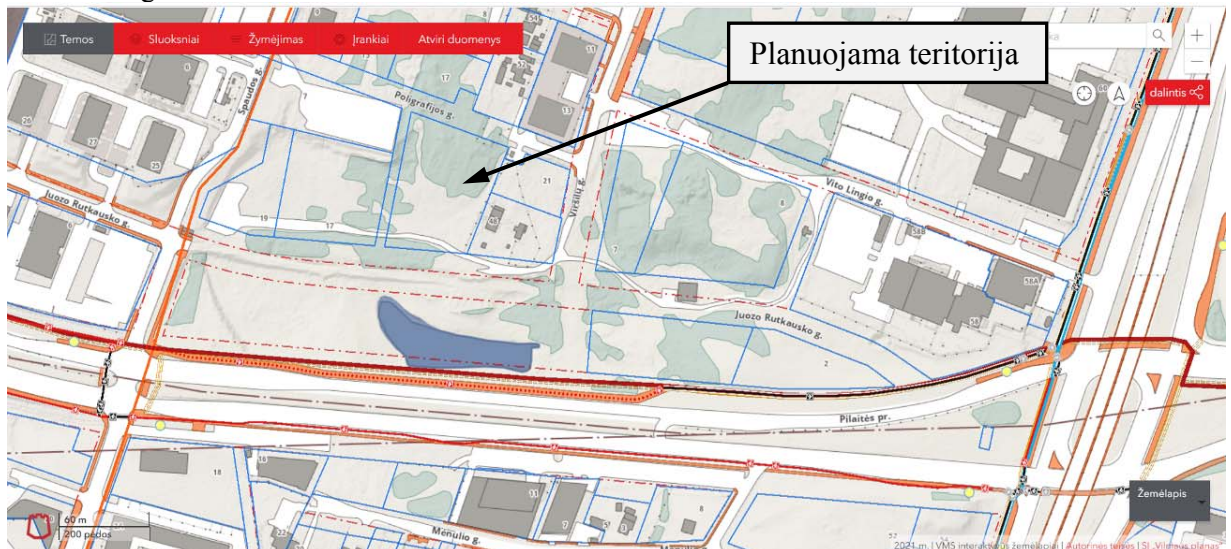


3.6.4. Pėsčiųjų ir dviratininkų takai

Pėsčiųjų ir dviratininkų takų pagrindinė funkcija – susisiekimas pėsčiomis, dviračiais ir kitomis biotransporto rūšimis tarp atskirų miesto dalių, su miesto centru, darbo ir poilsio vietomis. Greta planuojamos teritorijos Pilaitės prospekte ir Laisvės prospekte pagal 2014-12-28 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1856 patvirtintą Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą yra įrengti esami dviračių takai. Atitinkamai pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius Dviračių takų tinklo schemą dviračių takai yra aplinkinėje teritorijoje:



Dviratininkų takai numatyti gretimoje planuojamos teritorijos aplinkoje Viršilų g., prie Juozo Rutkausko g.:



Pėsčiųjų judėjimui ir Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvėse bei pravažiavimo tarp jų raudonosiose linijose numatoma įrengti šaligatvius, gatvių sankryžose įrengiamos pėsčiųjų perėjos. Techninio projekto rengimo metu pagal poreikį ir išduotas projektavimo sąlygas turi būti projektuojamos eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

3.6.5. Įvažiavimai į sklypą, automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos

Įvažiavimai (ar išvažiavimai) į sklypą planuojami du – pirmasis vakarų pusėje nuo skersgatvio tarp Poligrafijos ir Juozo Rutkausko gatvių, antrasis pietų pusėje nuo Juozo Rutkausko gatvės. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos projektuojamos planuojamo žemės sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Projektuojamuose pastatuose įrengiant skirtingų paskirčių patalpas, statiniui reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas sumuojant kiekvienos paskirties patalpoms (tarp jų ir butams) reikalingą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nustatytą pagal STR nurodytus normatyvus įvairių paskirčių statiniams ir savivaldybių tarybų patvirtintus koeficientus. 2017-12-20 Vilniaus miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. 1-1312 patvirtino „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema“, kurioje planuojama teritorija patenka į 4 zoną. Numatoma apie 169 automobilių stovėjimo vietos gyvenamiesiems butams, įrengtos sklype požeminėse stovėjimo aikštelėse pastatuose. Parkavimo aikštelės gali būti įrengiamos visoje pagrindiniame brėžinyje parodytoje statybos zonoje antžeminėse ir požeminėse aikštelėse. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimais - turi būti išlaikomi reglamente nurodyti atstumai nuo planuojamų atvirojo tipo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų į požeminį garažą ir ventiliacijos šachtą. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

3.7. Inžinerinė infrastruktūra

Projektuojamas užstatymas bus prijungiamas prie centralizuotų miesto tinklų, kurie yra čia pat, gretimose Viršilų, Spaudos ir Juozo Rutkausko gatvėse. Techninio projekto metu inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal išduotas technines sąlygas. Techninis projektas bus derinamas su sąlygas išdavusiomis institucijomis. Planuojami lauko inžineriniai tinklai:

- Vandentiekis;
- Buitinės nuotekos;
- Lietaus nuotekos;
- Šilumos tinklai;
- Elektros tinklai;
- Ryšių tinklai.

Pastabos:

1. Visiems tinklams numatomi servitutai ir/ar apsaugos zonos.
2. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose – rengiant statybos projektą pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas sąlygas ir kitus techninius reikalavimus.
3. Pertvarkant inžinerinius tinklus būtina nepažeisti kaimyninių sklypų visų inžinerinių tinklų įvadų, apskaitos prietaisų, nepabloginti jų vartojimo sąlygų.
4. Projektuojamame sklype statant statinius ir pastatus, ypač požeminį garažą, būtina užtikrinti visas saugos priemones, kad nepablogintų kaimyninių sklypų pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės būklės buvusios iki statybų pradžios.

TDPV A.G