



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-02 įsakymas Nr. A30-4596/22 „Dėl leidimo inicijuoti sklypo Lyglaukių g. 4 nepilnos apimties detaliojo plano sprendinių koregavimą sklypuose Rudens g. 30D (kadastro Nr. 0101/0046:0093), Rudens g. 30E (kadastro Nr. 0101/0046:0106) ir Lyglaukių g. 4A (kadastro Nr. 0101/0046:0094)“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2022-12-05 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-243/22. Planavimo iniciatoriai privatūs asmenys.

Savivaldybės administracijos 2022-12-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-177/22.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2023-01-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG257415.

Aplinkos apsaugos agentūros 2022-12-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256697.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2022-12-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256676.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-12-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG257057.

Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023-01-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG257412.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-12-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256788.

UAB „Grinda“ 2022-12-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256555.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-12-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG356417.

AB „Telia Lietuva“ 2022-12-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG257063.

Planavimo tikslai ir reikalavimai:

nustatyti gatvių raudonasias linijas, prijungti įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus tarp sklypų ribų ir nustatytų gatvių raudonųjų linijų, nekeičiant sklypų naudojimo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

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

I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1) bendrieji planai

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08:

Kvartalo numeris LYG-2

Funkcinės zonos numeris TP dokumente LYG-2-12

Funkcinės zonos tipas Mažo užstatymo intensyvumo zona

Teritorijos naudojimo tipas GV;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT

Žemės naudojimo būdas G1;K;V;R;B;I2;E

Funkcinės zonos plotas, ha 79225

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus 12

Užstatymo tipas vd

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40

Minimalus sklypo dydis naujai statybai 400

Maksimalus būstų skaičius sklype 2



Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 40

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) 500

Tekstinio reglamento Nr. 02;03;05;10;18;32;33;36

Tekstinis reglamentas

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;

10-Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus;

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

viz-pop-lyg-3 - Popiškių - Lyglaukių priemiestis, susideda iš Popiškių ir Lyglaukių, dalis priemiesčio teritorijos patenka į Vilniaus senjojo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504) teritoriją. Priemiesčio dalys: Popiškės, Lyglaukiai

Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	U1	F	D	Tyrimai/kaita
viz-pop-lyg-3	Lyglaukiai	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas, laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai	miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas	ne daugiau, kaip 0,4	10	12	*/ Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
		dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	galimi perimetrinis, laisvo planavimo	ne daugiau, kaip 1,2	16	22	

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus: *Mikroregioniniai vidinio stabilizavimo arealai, silpnas geoekologinis potencialas (2)*;

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą - *nėra*;

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

Sausaslėniai – senieji laikinų ledyno tirpsmo vandenų srautų išgraužti įvairaus gylio ir dydžio slėniai. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Techninio projekto rengimo stadijoje sausaslėnyje galima koncentruoti priklausomus želdynus arba esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruoti lietaus vandens kaupyklas ir infiltravimui į gruntą skirtas sistemas.

Įgyvendinimo prioritetas Neprioritetinė plėtros teritorija

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 2

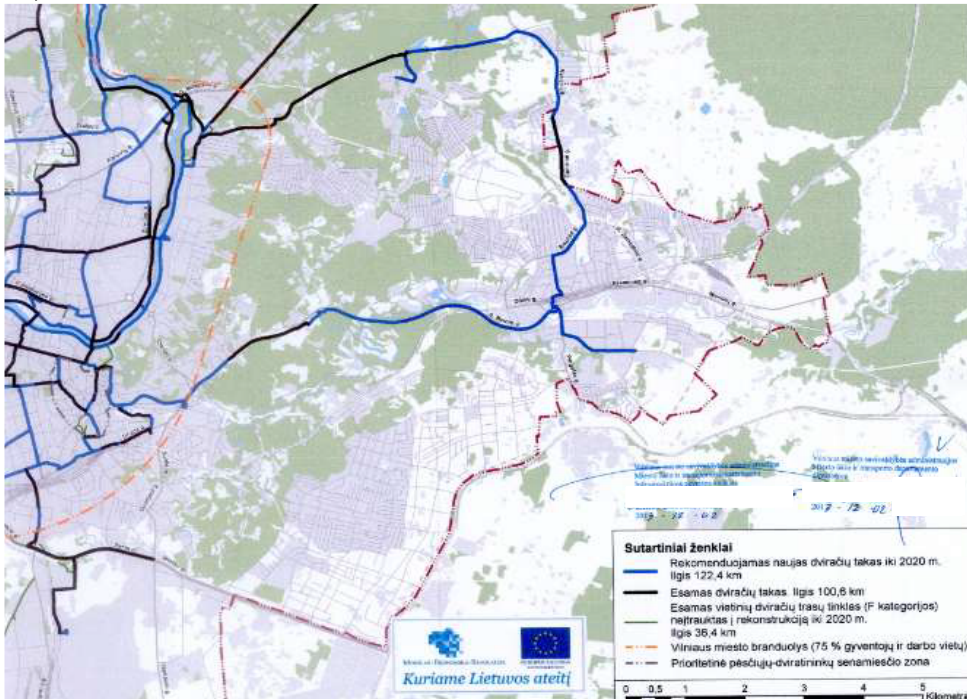
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 10

Seniūnija Rasų



2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11 - *dviračių trasos nenumatytos*;



2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572 - *Artimiausias įrengtas dviračių takas (2,5 m. pločio) yra šalia Stepono Batoro gatvės.*

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898



Planuojama teritorija yra šalia U1
R3(a, s1, t)

R3 - Aukštas rekreacinis potencialas (gamtinės aplinkos rekareacinių išteklių turtingumas, kultūrinės aplinkos turtingumas, rekreacinės aplinkos sveikumas, rekreacinės aplinkos ekologinis atsparumas)

Atsižvelgiant įvertintą teritorijų rekreacinį potencialą bei realias rekreacinio panaudojimo perspektyvas bei galimybes, buvo nustatytos ir rekomenduojamos vystymo rekreacijos kryptys:

a - artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos;

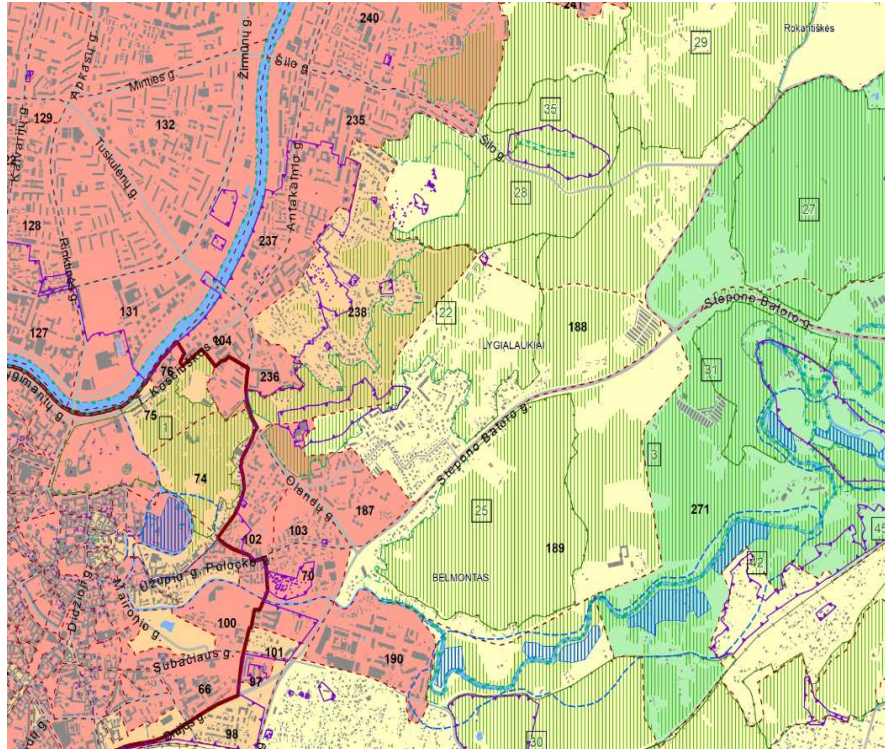
s1 - sportinė rekreacija - mėgėjiški sportiniai žaidimai, užsiėmimai treniruoklių aikštelėse, važiavimas dviračiais;

t - trumpalaikė rekreacija, pvz. pietų pertraukos metu.

Plėtros kryptys	Rekreacinė teritorija (funkcinė zona pagal BP)	Rekreacinės teritorijos indeksas	Vystymo galimybės	Rekreacijos rūšys
Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos	Intensyviai urbanizuojamos teritorijos *Miškų ūkio paskirties; *Kitos paskirties; *Gyvenamosios teritorijos; *Visuomeninės paskirties teritorijos; *Komerčinės paskirties objektų teritorijos; *Inžinerinės infrastruktūros teritorijos; *Rekreacinės teritorijos; *Bendro naudojimo teritorijos.	U1	Vystoma trumpalaikės ir artimos aplinkos teritorija, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimų aikšteles. Esamų sporto stadionų pritaikymas sportinei rekreacijai. Pramonės zonose siūloma vystyti trumpalaikę rekreaciją, ateityje numatant pramonės zonos konversiją iš taršios veiklos srities į netaršią.	b, a, t, s, k

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128)



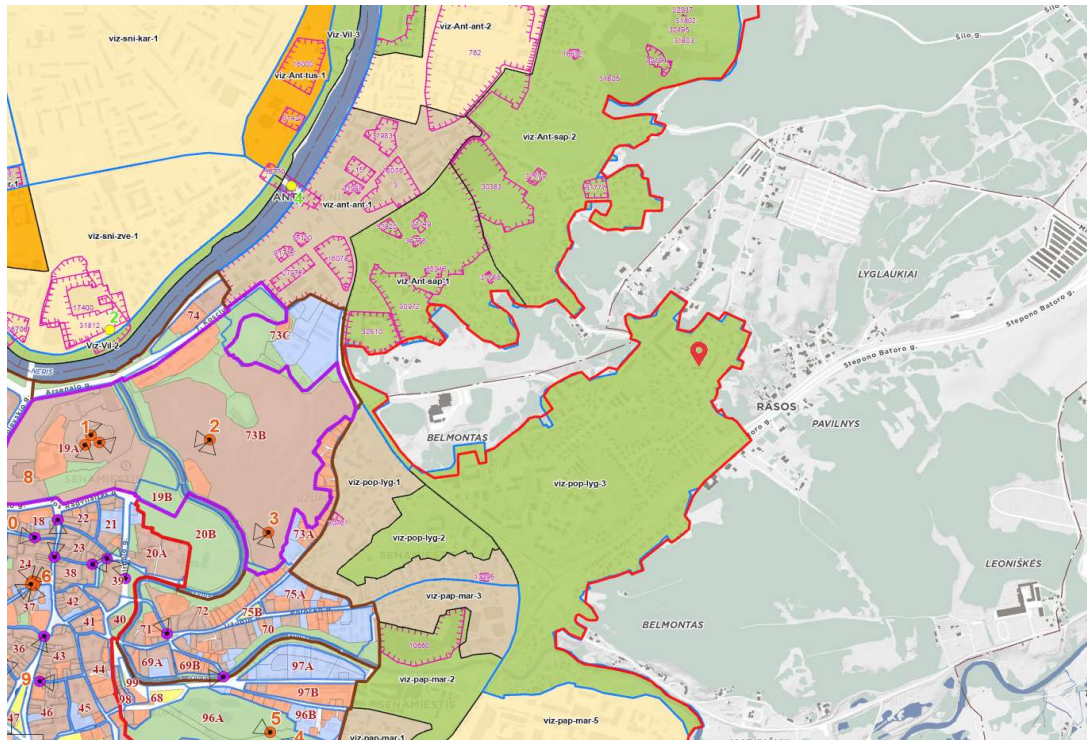
III. Šildymo deginant gamtines dujas zona



3. ŠILDYMO DEGINANT GAMTINES DUJAS ZONA

- 3.1. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas.
- 3.2. 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).
- 3.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių.
- 3.4. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

6. Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00053354)



*Teritorija priklauso senamiesčio vizualinės apsaugos pozoniui, zoni Nr. viz-pop-lyg-3.
Reglamentai*

Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	U1 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo Intensyvum as	F Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	D Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos pločio)	Tyrimai/ kaita
viz- pop- lyg-3	Lyglaukiai	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas	ne daugiau 0,4	10	12	*/Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
			galimi perimetrinis, laisvo planavimo	ne daugiau 1,2	16	22	

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis "Teritorijų planavimo normomis":

Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

O pagal Vilniaus miesto bendrojo plano užstatymo tipų aprašymą:

Vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

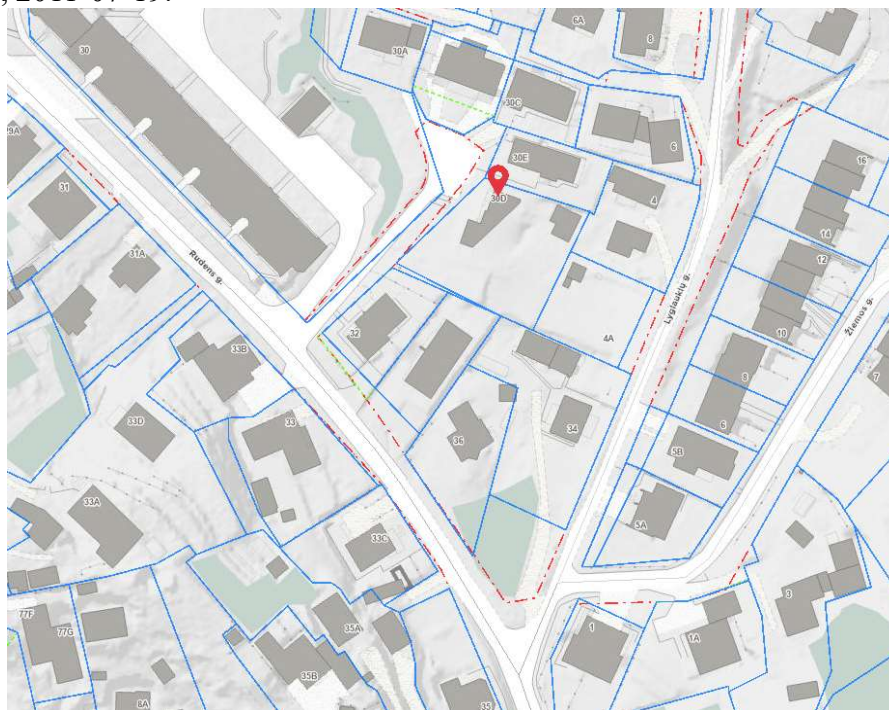
Sodybinio užstatymo ir vienbučio ir dvibučio užstatymo sąvokos yra identiškos, tačiau šioje vietoje esama kvartalo užstatymo struktūra yra artimesnė vienbučio ir dvibučio užstatymo tipui, nes



sklypai nėra dideli (dauguma 4-6 arų), juose yra po vienbutį-dvibutį namą, pagalbinio ūkio atskirų paskirties pastatų praktiškai nėra, todėl detalajame plane vadovaujamesi užstatymo tipu, naudojamu Vilniaus miesto bendrajame plane.

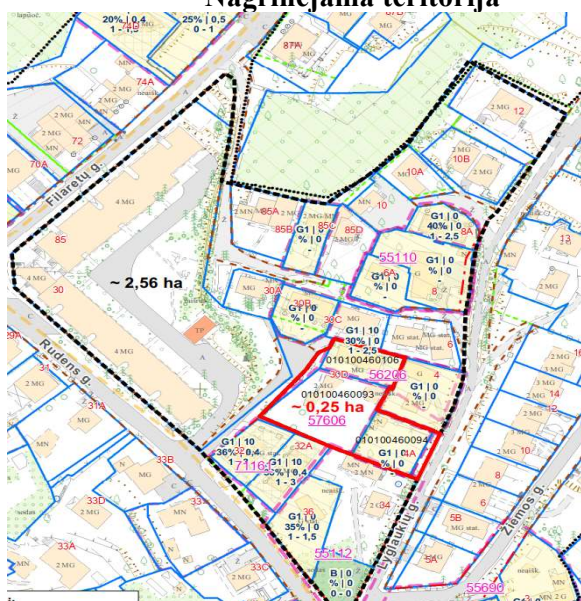
3) planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19.



Visos gatvės yra D kategorijos (Pagalbinės), skirtos privažiuoti prie atskirų statinių ir objektų. Lyglaukių g. yra Ds kategorijos, kur atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 8,5 m, o gatvės plotis apie 3,5 m. Rudens gatvė yra D1 kategorijos, kur atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 15 - 9,5 m., o gatvės plotis 6 m. Rudens gatvėje yra atšaka, kurios plotis 3,5 m, privažiavimui prie sklypų, kuri pasibaigia automobilių apsisukimo aikšte. Šios atšakos atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 8 - 5,5 m.

Nagrinėjama teritorija





Apie 2,56 ha teritorija tarp Filaretų, Rudens ir Lyglaukių g., atitinkanti kvartalo apibrėžimą (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Nagrinėjamą teritoriją iš trijų pusių riboja gatvės (Filaterų, Rudens ir Lyglaukių), o šiaurinėje pusėje - Lyglaukių geomorfologinis draustinis ir Pavilnių regioninis parkas. Didesnėje teritorijos dalyje nedideliuose sklypuose (dauguma 4-6 arų) yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypai, kuriuose yra vienbučiai arba dvibučiai namai. O rytinėje teritorijos dalyje pastatytas 4 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas. Pietinėje teritorijos dalyje yra nedidelė apželdinta bendro naudojimo teritorija.

Planuojamos teritorijos plotas yra 0,256 ha. Ją sudaro 3 sklypai, kurių dviejuose stovi vienbučiai gyvenamieji namai (Rudens g. 30E ir Rudens g. 30D), o sklype Lyglaukių g. 4A pastatų nėra.

Sklype Rudens g. 30D auga pavieniai medžiai (pušis, eglė, klevai, magnolijos, pora vaismedžių), kurie yra prižiūrėti ir išsaugomi. Sklype Rudens g. 30E medžių nėra. O sklype Lyglaukių g. 4A yra 4 beržai, kurių skersmuo yra 10-23 cm (išsaugomi).

Reljefas šiaurės-pietų kryptimi žemėja, nuo 149 m iki 147,7 m.

Kultūros vertybių sklypuose nėra.

Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra dujų, elektros, vandentiekio, nuotekų tinklai.

II. Architektūriniai sprendiniai

Planuojami šeši sklypai:

Sklypas Nr. 1a (esamas sklypas):

Plotas - 600 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Leistinas pastatų aukštis – iki 10 m (foninis pastatų aukštis) ir 10-12 m (didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto)), maksimali altitudė 159,7 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklype – 35%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 aukštų (skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles).

Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklypas Nr. 1b (formuojamas VŽF (laisvo valstybinio žemės fondo) sklypas):

Plotas - 89 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

Sklypams Nr. 1a ir Nr. 1b taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis);
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).
6. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).



Sklypas Nr. 2a (esamas sklypas):

Plotas - 1200 kv.m;
Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;
Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;
Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;
Leistinas pastatų aukštis – iki 10 m (foninis pastatų aukštis) ir 10-12 m (didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto)), maksimali altitudė 160,5 m;
Užstatymo tankis – 27%;
Užstatymo intensyvumas – 0,4;
Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;
Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 35%;
Pastatų aukštų skaičius – iki 3 aukštų (skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles).
Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklypas Nr. 2b (formuojamas VŽF (laisvo valstybinio žemės fondo) sklypas):

Plotas - 58 kv.m;
Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;
Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;
Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.
Sklypams Nr. 2a ir Nr. 2b taikomi LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:
1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis);
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).
6. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sklypas Nr. 3a (esamas sklypas):

Plotas - 475 kv.m;
Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;
Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;
Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;
Leistinas pastatų aukštis – 9 m nuo žemės paviršiaus (esamo pastato aukštis), maksimali altitudė 157,5 m;
Užstatymo tankis – 32% (sklype yra esamas registruotas gyvenamasis namas, kuriuo užstatytas plotas yra 165, t.y. 32% sklype);
Užstatymo intensyvumas – 0,4;
Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;
Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 35%;
Pastatų aukštų skaičius – iki 3 aukštų (skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles).
Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklypas Nr. 3b (formuojamas VŽF (laisvo valstybinio žemės fondo) sklypas):

Plotas - 32 kv.m;
Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;



Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

Sklypams Nr. 3a ir Nr. 3b taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);
2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis);
3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);
4. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

PRIJUNGUS PRIE ŽEMĖS SKLYPO LYGLAUKIŲ G. 4A (KAD. Nr. 0101/0046:0094 (Nr. 1a)) ĮSITERPUSĮ LAISVO VALSTYBINIO ŽEMĖS FONDO PLOTĄ (SKLYPAS Nr. 1b) FORMUOJAMAS VIENAS ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1 (LYGLAUKIŲ G. 4A):

Plotas - 689 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Leistinas pastatų aukštis – iki 10 m (foninis pastatų aukštis) ir 10-12 m (didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto)), maksimali altitudė 159,7 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklype – 35%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 aukštų (skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles).

Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis);
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).
6. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

PRIJUNGUS PRIE ŽEMĖS SKLYPO RUDENS G. 30D (KAD. Nr. 0101/0046:0093 (Nr. 2a)) ĮSITERPUSĮ LAISVO VALSTYBINIO ŽEMĖS FONDO PLOTĄ (SKLYPAS Nr. 2b) FORMUOJAMAS VIENAS ŽEMĖS SKLYPAS NR. 2 (RUDENS G. 30D):

Plotas - 1258 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;



Leistinas pastatų aukštis – iki 10 m (foninis pastatų aukštis) ir 10-12 m (didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto)), maksimali altitudė 160,5 m;

Užstatymo tankis – 27%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 35%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 aukštų (skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles).

Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);

3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis);

4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);

5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

6. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

PRIJUNGUS PRIE ŽEMĖS SKLYPO RUDENS G. 30E (KAD. Nr. 0101/0046:0106 (Nr. 3a)) ĮSITERPUSĮ LAISVO VALSTYBINIO ŽEMĖS FONDO PLOTĄ (SKLYPAS Nr. 3b) FORMUOJAMAS VIENAS ŽEMĖS SKLYPAS NR. 3 (Rudens g. 30E):

Plotas - 507 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Leistinas pastatų aukštis – 9 m nuo žemės paviršiaus (esamo pastato aukštis), maksimali altitudė 157,5 m;

Užstatymo tankis – 32% (sklype yra esamas registruotas gyvenamasis namas, kuriuo užstatytas plotas yra 165, t.y. 32% sklype);

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 35%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 aukštų (skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles).

Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);

2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis);

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);

4. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).



Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

2. Mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklype, iki gretimo sklypo ribos, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

3. Žemės sklypo valdytojas atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš žemės sklypo;

4. Priklausomieji želdynai sklype turi būti įrengti vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, norminiam želdynų kiekiui užtikrinti, išnaudojant vertikalinio, ant stogų, ar terasų želdinimo galimybes;

5. Tarp projektuojamų pastatų ir gretimų pastatų turi būti išlaikytas atstumas vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" nuostatomis.

6. Papildomas teritorijos naudojimo reglamentas "Pastatų aukštų skaičius" skaičiuojamas pagal BP nustatytą skaičiavimo būdą: skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles.

III. Transporto sprendiniai

Įvažiavimai į sklypus Nr. 2 ir Nr. 3 išlieka tie patys - visa infrastruktūra šiuose sklypuose nekeičiama. O įvažiavimas į sklypą Nr. 1 planuojamas naujas, iš Lyglaukių gatvės, šiaurės rytinėje sklypo dalyje, jame turi būti automobilių parkavimo vietos.

Lyglaukių ir Rudens gatvės yra D kategorijos (Pagalbinės), skirtos privažiuoti prie atskirų statinių ir objektų. Lyglaukių g. yra Ds kategorijos, kur atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 8,5 m, o gatvės plotis apie 3,5 m. Rudens gatvė yra D1 kategorijos, kur atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 15 - 9,5 m., o gatvės plotis 6 m. Rudens gatvėje yra atšaka, kurios plotis 3,5 m, privažiuoti prie sklypų, kuri pasibaigia automobilių apsisukimo aikšte. Šios atšakos atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 8 - 5,5 m. Visi kvartale esantys sklypai turi po vieną įvažiavimą į sklypą - 3,5 m pločio.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu greta išvystytos teritorijos – greta jos esančiose Rudens ir Lyglaukių gatvėse yra nutiesti žemos įtampos požeminiai elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių kabeliai bei vidutinio slėgio dujotiekis, vandentiekio ir nuotekų tinklai. Sklypai Rudens g. 30D ir Rudens g. 3E yra pilnai aprūpinti infrastruktūra, juose yra gyvenamieji namai - papildomų poreikių nenumatoma.

Sklype Nr. 1 (Lyglaukių g. 4A) planuojami inžineriniai tinklai - jų prijungimo vietų ir apsaugos zonų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus tikslus poreikius. Sklype numatomas šildymas deginant gamtines dujas (pagal priklausomą zoną). Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai ir apribojimai.



Vandens tiekimas

Sklypas Nr. 1 pajungiamas nuo Lyglaukių g. esamo centralizuoto d150 mm vandentiekio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Buitinės nuotekos

Sklypas Nr. 1 pajungiamas nuo Lyglaukių g. esamų d200 mm nuotekų tinklų. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Paviršinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Dujų tiekimas

Sklypas Nr. 1 pajungiamas nuo Lyglaukių g. esančio vidutinio slėgio d40 mm dujotiekio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Elektros energijos tiekimas

Sklypas Nr. 1 pajungiamas nuo Lyglaukių g. esančio 0.4 kV elektros kabelio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Ryšių tinklai

Sklypas Nr. 1 pajungiamas nuo Lyglaukių g. esančio ryšių kabelio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Kita

Planuojamuose sklypuose bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

1. Nėra numatyta ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai (planuojami vienbučių gyvenamųjų namų statyba).

Sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“.

Statybos riba ir statybos zona planuojama taip, kad nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas.

2. Geriamas vanduo yra ir bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Sklypuose būsimuose pastatuose turi būti numatytos techninės galimybės padidinti karšto vandens temperatūrą čiaupuose iki 60 C, remiantis Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ 26.2 punkto reikalavimais. Pastatams statybos užbaigimo metu turi būti atlikti triukšmo, apšvietimo, geriamojo vandens kokybės tyrimai pastatuose/aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo komisijai.



Ūkio ir buitines nuotekas yra ir bus centralizuotai surenkamos ir nuvedamos į miesto tinklus. Gatvių paviršinės ir lietaus nuotekos yra ir bus surenkamos į gruntą, kadangi šioje teritorijoje nėra miesto lietaus nuotekynės tinklų.

3. Projektuojami statiniai bus suprojektuoti taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą ir nedarytų neigiamos neleistinos įtakos gretimuose sklypuose esamų ar statomų pastatų insoliacijai ir natūraliam apšviestumui - projektuojami užstatymai žemi ir visur išlaikomi norminiai atstumai iki sklypų ribų ar pastatų.

4. Radiotechninių objektų poveikis:

Artimiausios 500 - 700 m spinduliu esamos veikiančios skaitmeninio ryšio bazinės stotys yra Nr. 9 ir Nr. 23. Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliau planu planuojamuose žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

5. Projektuojamuose sklypuose automobilių stovėjimo vietos bei jų skaičius turi užtikrinti teisės aktuose reglamentuojamus reikalavimus. Jos išdėstomos tap, kad nedarytų neigiamos neleistinos įtakos esamiems ir planuojamiems pastatams.

V. Aplinkosaugos sprendiniai

Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatais“, patvirtintais 2007-02-14 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96, žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto:

1. Planuojamame sklype, kuriame nėra pastatų, sklype Nr. 1 (Lyglaukių g. 4A) užstatymo tankis suplanuotas 30 proc.

2. Sklype Nr. 2 (Rudens g. 30D) užstatymo tankis ribojamas iki 27 proc., nes sklypo plotas 1259 kv.m. Jame yra esamas vienbutis gyvenamasis namas.

3. Sklype Nr. 3 (Rudens g. 30E) užstatymo tankis yra esamas 32 proc. Yra esamas gyvenamasis namas, kurio registruotas, faktinis užstatytas plotas 165 kv.m, t.y. 32 proc. sklypo, kurio plotas 507 kv.m dalies.

Sklypuose yra numatytas norminis priklausomųjų želdynų plotas – po 35%.

VI. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Gyvenamieji bei visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose esamiems ir numatomui gyvenamajam pastatui nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninio projekto rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Rengiant statinio techninį projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.



Gaisrinė technika gaisrų gesinimui ir evakuacijai gali privažiuoti prie visų sklypų, nes privažiavimų prie sklypų pločiai atitinka reikalavimus (5,5 m): keliai privažiuoti prie visų pastatų įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis pasibaigia 12x12 m. automobilių apsisukimo aikštele (prie sklypų Nr. 2 ir Nr. 3), tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai).

Gaisrinių hidrantų, nutolusių nuo planuojamų sklypų iki 200 m, teritorijoje yra 4.



Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 64-osios komandos, esančios P. Viliešio g. 20A, Vilniuje – 3,5 km.

Architektė

D. V