

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS APIE 0,85 HA TERITORIJOJE

Projekto Nr.

VP22-495

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS PLANAS“

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

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS LYGMUO

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2022-09-28



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorius

R K

Grupės vadovas (-ė)

M Ž

Projekto vadovas (-ė)


GIEDRIUS BIRETA

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067

Tel. Nr. +370 685 39795

TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ	5
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė	5
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	5
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos	7
3.	SPRENDINIAI.....	8
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	8
3.2.	Gaisrinė sauga	9
3.3.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas	10
3.4.	Inžinerinė infrastruktūra	10
4.	PRIEDAI	12
4.1.	Foto fiksacijos.....	12

KVAL. PATV. DOK. NR.	 VILNIAUS PLANAS			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS APIE 0,85 HA TERITORIJOJE		
TPV 0067	PV	Giedrius Bireta	AIŠKINAMASIS RAŠTAS			
LT	Planavimo organizatorius			Projekto žymuo		Lapas
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius					VP22-495
					2	15

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 0,85 ha teritorijoje.

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

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

Planavimo pagrindas: 2021 m. gruodžio 15 d. Vilniaus miesto savivaldybės Mero pavaduotojo pasitarimo švietimo klausimais protokolas Nr. 28-374/21(1.2.13E-T1); Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-08-04 įsakymas Nr. A30-2193/22.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: sujungti sklypus Bieliūnų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0100:2008) ir Bieliūnų g. 9 (kadastro Nr. 0101/0100:1964), nustatyti gatvių raudonąsias linijas, prijungti įsiterpusią valstybinę žemę ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą – susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, bendro naudojimo intensyviai naudojamų želdynų zoną, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus. Teritorijos viešųjų erdvių išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymas automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas, norminių želdynų išdėstymas. Parengti suvestinių inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaškinančius planuojamus sprendinius.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00055858;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00053354.
- 7) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-08-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237965;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2022-08-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238810;
- 3) Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-09-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239627;

- 4) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239406;
- 5) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-08-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228674;
- 6) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-09-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239808;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-08-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238074;
- 8) UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-08-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238520;
- 9) Telia Lietuva, AB 2022-08-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239104;
- 10) AB Vilniaus šilumos tinklai 2022-08-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239051;
- 11) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2022-08-31 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239666;
- 12) UAB „Grinda“ 2022-09-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239840.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 0.85 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos rytinėje dalyje. Šio detaliojo plano koregavimo nagrinėjama teritorija – tarp Bieliūnų, Leičių, Perkūnkiemio ir Eitminų gatvių išsidėstęs kvartalas (**toliau – Kvartalas**). Kvartale yra 8 kitos paskirties žemės sklypai, 3 kurių yra visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdo, 3 – komercinės paskirties objektų žemės naudojimo būdo, 2 – gyvenamųjų teritorijų (daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos) žemės naudojimo būdo. Didžiojoje kvartalo dalyje yra pastatyti arba baigiami statyti 9 aukštų daugiabučiai gyvenamieji pastatai, tarp kurių yra suformuoti dalinai arba pilnai uždari kiemai. Apie pusę Kvartalo yra urbanizuota – yra esami arba baigiami statyti 9 aukštų gyvenamieji daugiabučiai, yra išduoti statybos leidimai naujų 9 aukštų daugiabučių statybai. Vakarinėje Kvartalo dalyje esantis neurbanizuotas sklypas šiuo metu naudojamas kaip atvira automobilių stovėjimo aikštelė be kietosios dangos, šiame sklype yra numatyta ikimokyklinės ugdymo įstaigos statyba. Likusi Kvartalo dalis – šiaurės rytinė dalis, šiuo metu yra apleista, joje auga pavieniai medžiai. Detaliojo plano koregavimo teritorija šiuo metu taip pat yra apleista, joje auga keletas krūmokšnių. Kvartalas vakarine dalimi ribojasi su D kategorijos Perkūnkiemio g., šiaurine dalimi – su D kategorijos Eitminų g., pietine dalimi – su D kategorijos Leičių g., rytine dalimi – su D kategorijos Bieliūnų g. Šiuo metu Leičių ir Bieliūnų g. nėra pilnai įgyvendintos, dalyje yra tik joms skirti inžinerinės infrastruktūros koridoriai. Kvartalo artima aplinka yra panašios urbanizacijos, šiaurės vakarinėje bei pietrytinėje gretimybėse yra esami 5 – 9 aukštų gyvenamieji daugiabučiai, šiaurinėje gretimybėje yra esamas 1 – 2 aukštų prekybos centras, likusi gretimybė yra apleista. Kvartale ir greta jo yra nutiesti šilumotiekio, buitinių, paviršinių nuotekų, vandentiekio, elektros, gatvių apšvietimo, dujotiekio, viešųjų ryšių centralizuoti tinklai. Greta Kvartalo pietinės, vakarinės ir šiaurinės dalių yra įrengti 6 gaisriniai hidrantai.

Kvartalą reljefo požiūriu galima būtų dalinti į 2 dalis: centro – šiaurės vakarinė dalis yra tolygaus reljefo, su šiaurinėje dalyje didžiausia 189 m virš jūros lygio altitute, ir apie 3 metrų žemėjimu pietryčių kryptimi. Likusioje pietrytinėje Kvartalo dalyje yra ryškesnis reljefo kritimas iki apie 179 m virš jūros lygio altitudės. Kvartale valstybinės reikšmės miškų nėra, dalyje Kvartalo yra užaugusių pavienių savaiminių medžių, o urbanizuotoje Kvartalo dalyje yra tikslingai pasodintų medžių. Kvartalo pietrytinė dalis patenka į gamtinio karkaso vietinį migracijos koridorių. Kvartale, greta jo ir artimiausioje aplinkoje saugomų teritorijų nėra. Kvartale, greta jo ir artimiausioje aplinkoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, teritorijų ar jų apsaugos zonų nėra.

Viešojo transporto atžvilgiu Kvartalas yra dalinai išvystytoje zonoje, artimiausias viešojo transporto maršrutas yra besiribojančioje Perkūnkiemio g., viešojo transporto sustojimo vieta yra Kvartalo vakarinėje dalyje. Daugiau viešojo transporto maršrutų yra netoli Kvartalo esančiose Ukmergės g., artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta joje yra už apie 130 m šiaurės rytų kryptimi. Greta Kvartalo dviračių takų nėra.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendimais Kvartale suplanuotos Intensyvaus užstatymo funkcinė zona Nr. PAV-10-2, bei Specializuotų kompleksų funkcinės zonos Nr. PAV-10-3 ir PAV-10-4. Funkcinėje zonoje Nr. PAV-10-2 galimi kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai. Šioje funkcinėje zonoje nustatytas vyraujantis 5 aukštų užstatymo aukštis, didžiausias leistinas 9 aukštų, 35 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40 proc., minimalus sklypo dydis naujai statybai 1000 m², didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m². Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis arba laisvo planavimo užstatymo tipas. Specializuotų kompleksų funkcinėse zonose Nr. PAV-10-3, PAV-10-4 galimi kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdai. Šiose funkcinėse zonose nustatytas didžiausias

leistinas 3 aukštų, 12 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.8, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40 proc.

Kvartalui ar jo daliai taikomi 01, 02, 03, 05, 22, 32, 36, 39 tekstiniai reglamentai:

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 būtinai 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;

22 – Teritorijoje yra esami ar numatomi statyti švietimo objektai (mokyklinio ir ikimokyklinio ugdymo įstaigos);

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 Sausaslenių 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.

Vertinant gamtinio karkaso schemą Kvartalo pietrytinėje dalyje yra gamtinio karkaso vietinis migracijos koridorius – sausaslenis. Greta Kvartalo pietinės dalies yra gamtinio karkaso vietinis vidinio stabilizavimo arealas. Greta esančiose Perkūnkiemio ir Leičių gatvėse yra numatytos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonės, kurios formuoja gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą. Kvartalo šiaurinė dalis patenka į gyvenamąsias ir miestų centrų funkcines zonas, nepatenkančias į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl joje, rengiant vietovės lygmens TPD, reikia numatyti sklypą atskiriesiems želdynams arba priklausomųjų želdynų norma (plotas) nuo žemės sklypo ploto turi būti padidintas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Detaliojo plano koreguojama teritorija į šią zoną nepatenka.

Vertinant susisiekimo sistemos schemas, Kvartalas visomis kryptimis ribojasi su D kategorijos gatvėmis, kurių Perkūnkiemio g. yra pažymėta esama viešojo transporto linija, o Perkūnkiemio ir Leičių g. – planuojamos vietinės F kategorijos dviračių trasos.

Vertinant socialinės infrastruktūros vaikų darželių pasiekiamumo schemą, Kvartalo vakarinėje bei pietinėje dalyse yra numatytos planuojamų I-o prioriteto vaikų darželių vietos.

Kitais bendrojo plano sprendiniais nagrinėjamoje teritorijoje naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sprendiniais didžiojoje Kvartalo dalyje buvo suplanuotas daugiaaukštės gyvenamosios teritorijos ir komercinės teritorijos žemės naudojimo būdai (pirmas – pagrindinis). Šioje dalyje buvo nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 10 aukštų, 36 metrų nuo žemės paviršiaus, 50 proc. žemės sklypo užstatymo tankis, 3.5 sklypo užstatymo intensyvumas. Likusioje Kvartalo dalyje buvo suformuotos visuomeninės ir daugiaaukštės gyvenamosios teritorijos žemės naudojimo būdų (pirmas – pagrindinis) teritorijos, kurioms nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 10 aukštų, 36 metrų nuo žemės

paviršiaus, 50 proc. sklypo užstatymo tankis, 3.5 sklypo užstatymo intensyvumas. Šios teritorijos buvo numatytos 200 vietų vaikų darželių įrengimui, kurių viena yra detaliojo plano koregavimo teritorijos ribose. Šio detaliojo plano sprendiniais Kvartale esami sklypai apjungti, performuoti nebuvo, buvo nustatyti bendri reglamentai, aprašytoms teritorijoms bendros statybos zonos. Greta Kvartalo buvo suplanuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriai, kuriuose privačių sklypų ribose, pažymėtos žemės, įstatymų nustatyta tvarka paimamos visuomenės poreikiams.

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą, bei specialiojo plano konceptualiąją dalį, Kvartale ar greta jo sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą, bei specialiojo plano konceptualiąją dalį, Kvartale sprendiniai nenumatomi. Greta Kvartalo šiaurinės dalies specialiojo plano sprendiniais taikoma urbanizuojamos rekreacinės aplinkos (U2), kuriai nustatytas vidutinis rekreacinis potencialas (R2) su rekomenduojamomis vystymo kryptimis: artimos aplinkos (a), bendros rekreacijos (poilsis gamtoje) (b), bei viešai rekreacijai nepritaikomos teritorijos (-).

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius kvartalas patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 305. Kvartale ir greta Kvartalo esančiuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose yra nutiesti centralizuoti šilumos tinklai.

Pagal Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą Kvartale ar greta jo sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą greta Kvartalo yra pažymėtos detaliaisiais planais patvirtintos gatvių raudonosios linijos.

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Kvartalo esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Kvartale galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 0.85 ha ploto planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos centro-rytinėje dalyje. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojami Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. 1-634 (toliau – Galiojantis detalusis planas), sprendiniai, koreguojant sklypų, esančių adresu Bieliūnų g. 5 ir Bieliūnų g. 9, kurių kadastro numeriai atitinkamai 0101/0100:2008 ir 0101/0100:1964, bei tarp sklypų ir Bieliūnų g. įsiterpusi laisvos valstybinės žemės teritorija (toliau – Planuojama teritorija), ribas juos sujungiant, koreguojant Galiojančiu detalioju planu nustatytus reglamentus. Įvertinus Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šio detaliojo plano darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius, Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai (brėžiniuose pažymėti Nr. 1a ir 1b), taip pat tarp esamo sklypo Nr. 1a ir Bieliūnų g. raudonųjų linijų įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas Nr. 1c, sujungiami į vieną naujai formuojamą žemės sklypą (toliau – Sklypas). Formuojamam Sklypui paliekama Galiojančiu detalioju planu nustatyta kita žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas socialinės infrastruktūros žemės naudojimo tipas (SI), nustatomas visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdas (V). Sklypui nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 40 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 0.8 leidžiamas užstatymo intensyvumas. Įvertinus ketinimą Sklype statyti mokslo paskirties pastatus – ikimokyklinio ugdymo įstaigą, Sklypui nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Siekiant racionalesnio Planuojamos teritorijos panaudojimo, bei Sklypo šiaurės vakarinėje pusėje nenatūralų šlaitą, kuris buvo suformuotas statant gretimą daugiabutį, statybos zona nustatoma visame Sklype, atsitraukiant per 3 metrus nuo Sklypo ribos.

Vertinant Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius, Sklypo pietinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, Sklypui, interpoliacijos būdu nustatomas 55 proc. priklausomųjų želdynų kiekis sklype, kuriuos siūloma koncentruoti Sklypo pietinėje dalyje. Priklausomaisiais želdynais gali būti apželdinti pastatų ar kitų statinių stogai, gali būti įrengiami vertikalieji želdynai. Tam tikslui techninio projekto rengimo metu turi būti numatyti atitinkami architektūriniai sprendimai.

Sklype yra apie 30 medžių, tarp kurių dominuoja lapuočiai (gluosniai, beržai). Esami medžiai jauni, didesnioji dalis geros būklės. Esamas medis Gamtinėje schemoje pažymėtas numeriu 1 (beržas) yra prastos būklės – nuo žemės paviršiaus apie 1 metrą yra stipriai pažeista žievė, dėl ko rengiant techninį projektą reikia atlikti analizę dėl pastarojo medžio augimo ir išsaugojimo perspektyvos. Medžius siūloma išsaugoti įtraukiant juos į būsimų pastatų ir gretimos aplinkos erdvinę struktūrą. Medžius, esančiu netinkamoje vietoje būsimų pastatų ar kietųjų dangų atžvilgiu, bei nesant galimybės numatyti kitokį architektūrinį sprendimą, siūloma persodinti į Sklype numatomą priklausomųjų želdynų dalį, kuri turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu sklypo plane. Tam tikslui turi būti parengtas sklypo apželdinimo projektas. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Vertinant tai, kad Sklype planuojama statyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą, dėl šios veiklos motorizuoto transporto srautai bus minimalūs, kas neturės įtakos aplinkinių teritorijų triukšmo ir oro taršai. Sklype numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

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

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

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo

2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Aerodromo apsaugos zonos. Įvertinus, kad Sklype, greta jo, ar įtakojančioje aplinkoje nėra kelių ar jų apsaugos zonų, siūloma sklypui kadastro Nr. 0101/0100:2008 šiuo metu taikomą specialiąją žemės naudojimo sąlygą Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis) naikinti, kaip neaktualią.

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai

1. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip 55 proc. Atsižvelgiant į esamą gamtinį karkasą, užimantį dalį sklypo, priklausomųjų želdynų norma nustatyta interpoliacijos būdu. Priklausomieji želdynai gali būti įrengiami ant pastatų ar statinių stogų, bei įrengiant vertikaliuosius želdynus prie pastatų ar statinių sienų.
2. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
3. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
4. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
5. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
6. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.
7. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais (Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) priklausomuosius želdynus koncentruoti sklypo pietinėje dalyje.
8. Konkreti įvažiavimo vieta ir skaičius į žemės sklypą bus nustatyta techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytais mažiausiais atstumais tarp atitinkamų gatvių kategorijų sankryžų ir įvažiavimų į sklypus.

3.2. Gaisrinė sauga

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

Artimiausi esami gaisriniai hidrantai yra Sklypo pietvakarinėje pusėje prie Leičių g. 9 esamo pastato (hidranto šulinio Nr. 217A), Sklypo rytinėje pusėje prie Ukmergės g. 300G esamo pastato (hidranto šulinio Nr. 2A), Sklypo šiaurės rytinėje pusėje prie Ukmergės g. 300C pastato (hidranto šulinio Nr. 101). Planuojama įrengti naują gaisrinį hidrantą greta Sklypo rytinės ribos esančios Bieliūnų g. inžinerinės infrastruktūros koridoriuje. Rekomenduojama techninio projekto rengimo metu numatyti gaisrų gesinimo priemonės Sklypo teritorijoje. Artimiausia aptarnavimo

rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 3-oji komanda, adresu Ateities g. 17, Vilniuje, esanti ~3.1 km atstumu.

3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje, yra įrengtos D kategorijos Leičių ir dalis Bieliūnų gatvių su šaligatviais, trūksta tik Bieliūnų gatvės tęsinio link Leičių g., taip sujungiant jas. Į Sklypą patekimas numatomas iš Leičių ir/ar Bieliūnų gatvių. Konkreti įvažiavimo vieta ir skaičius į Sklypą bus nustatyta techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytais mažiausiais atstumais tarp atitinkamų gatvių kategorijų sankryžų ir įvažiavimų į sklypus. Esami viešojo transporto sustojimai yra Perkūnkiemio ir Ukmergės gatvėse.

Įvertinus tai, kad Sklype numatoma ikimokyklinio ugdymo įstaiga, kuri, dėl joje ugdomų vaikų saugumo, turėtų būti aptverta Sklypo perimetru, Sklype nenumatomi tranzitiniai pėsčiųjų, dviratininkų ar autotransporto ryšiai.

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

Techninio projekto rengimo metu rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus, ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Sklypo yra miesto centralizuoti elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių, dujų tiekimo, šilumos tiekimo, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, prie kurių numatoma pajungti planuojamus Sklypo pastatus bei kitą infrastruktūrą. Sklype esančią neveikiančios elektros oro linijos dalį siūloma naikinti. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

3.4.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų 150 mm vandentiekio tinklų Bieliūnų g. ir/arba nuo 2x200 mm vandentiekio tinklų Leičių g. (kamos Nr. 219A). Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.2. Buitinės nuotekos

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į esamą d300 mm nuotekų kolektorių ir/arba esamą d400 mm nuotekų kolektorių Leičių g. (šulinio Nr. 11). Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į Leičių g. esamą d400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų

sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.4. Šilumos tiekimas

Vertinant Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius kvartalas patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 305. Planuojama teritorija pajungiama nuo Leičių g. esamo šilumotiekio. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.5. Dujų tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungiamas numatomas nuo Bieliūnų g. esamo vidutinio slėgio dujotiekio. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.6. Elektros energijos tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo greta Leičių g. ar Bieliūno g. esančių elektros kabelinių linijų įsipjaunant, arba nuo skirstomojo punkto SP206. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustatant tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės. Sklype bei greta Sklypo, Bieliūnų g., esanti neveikianti oro linija numatoma iškelti.

3.4.7. Gatvių apšvietimas

Greta Planuojamos teritorijos esančioje Leičių g. ir Bieliūnų g. įrengtoje dalyje yra įrengtas gatvių apšvietimas. Įrengus trūkstamą Bieliūnų g. dalį, sujungiant ją su Leičių g., gatvių apšvietimas turi būti įrengtas šioje atkarpoje, tam tikslui pratęsiant esamus tinklus.

3.4.8. Ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Leičių ir/arba Bieliūnų g. esamų ryšių tinklų. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

4. PRIEDAI

4.1. Foto fiksacijos

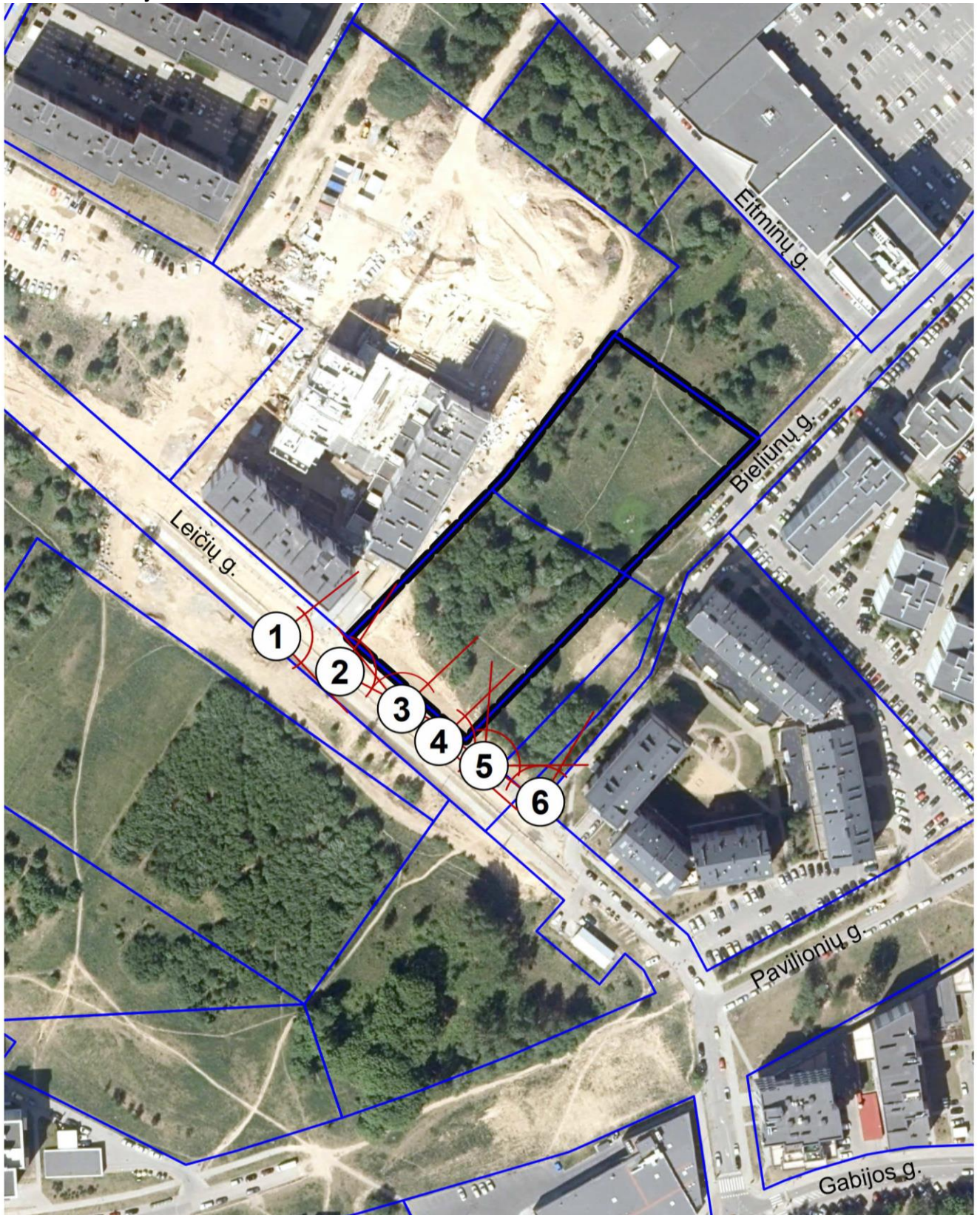


Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6