

## **ŽEMĖS SKLYPO GELVADIŠKIŲ G. 22 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE NR. 2 (GELVADIŠKIŲ G. 22, KADASTRO NR. 0101/0007:5982) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2022-02-14 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti žemės sklypo Gelvadiškių g. 22 detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 2 (Gelvadiškių g. 22, kadastro Nr. 0101/0007:5982) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-628/22 bei planavimo darbų programa koreguojamo detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. balandžio 5 d. įsakymu Nr. 30-692 „Dėl sklypo Gelvadiškių g. 22 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00058767) sprendinius žemės sklype Nr. 2 (Gelvadiškių g. 22, kadastro Nr. 0101/0007:5982) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir būdo padalinti žemės sklypą į du žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

### **Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:**

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG2216678, 2022-03-23;
2. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216954, 2022-03-24;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG217835, 2022-03-30;
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216309, 2022-03-21;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG219673, 2022-04-14;
6. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG218202, 2022-04-01;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228464, 2022-06-10.

### **Planuojama teritorija sudaro vienas žemės sklypas:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
2	Vilnius, Gelvadiškių g. 22 (kad. Nr. 0101/0007:5982), unikalus Nr. 4400-2481-1004	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	4023 kv.m.

Sklype yra įregistruoti statiniai: vienbutis gyvenamasis namas, unikalus Nr. 4400-1650-5634; ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1093-4001-8019; ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1093-4001-8034; ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1093-4001-8040; ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1093-4001-8051; ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1093-4001-8062; ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1093-4001-8073; ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1093-4001-8084; šiltnamis, unikalus Nr. 1093-4001-8095; šulinys, unikalus Nr. 4400-2908-5392.

### **Nagrinėjama teritorija sudaro gatvėmis apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Gelvadiškių g. (kad. Nr. 0101/0007:5976), unikalus Nr. 4400-2457-1157	Kita	1458 kv.m.
2	Vilnius, Gelvadiškių g. (kad. Nr. 0101/0007:5977), unikalus Nr. 4400-2457-1524	Kita	870 kv.m.
3	Vilnius, Gelvadiškių g. 24 (kad. Nr. 0101/0007:5784), unikalus Nr. 4400-1181-3842	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	1684 kv.m.
4	Vilnius, Gelvadiškių g. 20A (kad. Nr. 0101/0007:2233), unikalus Nr. 0101-0007-2233	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	600 kv.m.

TPD Nr. K-VT-13-22-219

5	Vilnius, Gelvadiškių g. 20B (kad. Nr. 0101/0007:5981), unikalus Nr. 4400-2481-0990	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1245 kv.m.
6	Vilnius, Gelvadiškių g. 20 (kad. Nr. 0101/0007:2479), unikalus Nr. 4400-4267-8131	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	2978 kv.m.
7	Vilnius, Gelvadiškių g. 20C (kad. Nr. 0101/0007:5986), unikalus Nr. 4400-5674-6404	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1471 kv.m.
8	Vilnius, Gelvadiškių g. 16 (kad. Nr. 0101/0007:2460), unikalus Nr. 4400-4239-8692	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	4612 kv.m.
9	Vilnius, Gelvadiškių g. 14A (kad. Nr. 0101/0007:5877), unikalus Nr. 4400-1984-9011	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	300 kv.m.
10	Vilnius, Gelvadiškių g. 14 (kad. Nr. 0101/0007:5970), unikalus Nr. 4400-2380-2306	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	870 kv.m.
11	Vilnius, Gelvadiškių g. 12A (kad. Nr. 0101/0007:5962), unikalus Nr. 4400-2342-9585	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	605 kv.m.
12	Vilnius, Gelvadiškių g. 12 (kad. Nr. 0101/0007:5963), unikalus Nr. 4400-2345-0888	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1395 kv.m.
13	Vilnius, Gelvadiškių g. 10 (kad. Nr. 0101/0007:2135), unikalus Nr. 0101-0007-2135	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	2000 kv.m.

Nagrinėjamoje teritorijoje didelė dalis sklypų yra užstatyti gyvenamaisiais namais su priklausiniais. Vyrauja vieno buto gyvenamieji pastatai. Sklypuose nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vyrauja inžinerinis aprūrinimas vietiniais inžineriniais įrenginiais. Esamų sklypų dydžiai yra labai skirtingi, svyruoja nuo 300 kv.m. iki 4612 kv.m. ploto.

**Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:**



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Kvartalo numeris - GEL-1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - GEL-1-3. Funkcinės zonos tipas - Mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E;Z1;Z5. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12.

TPD Nr. K-VT-13-22-219

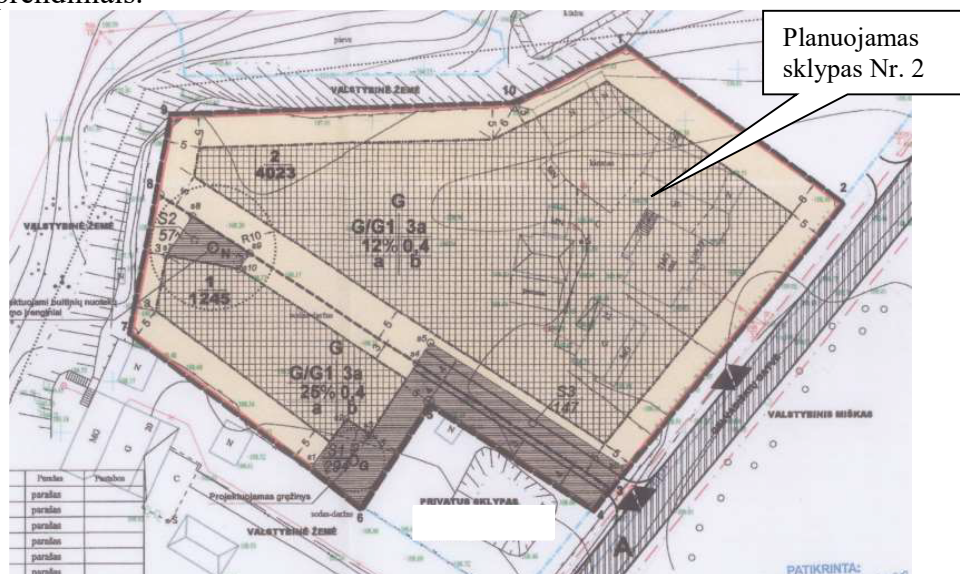
Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400. Maksimalus būstų skaičius sklype – 1. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>. Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploataavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 16.

Tekstiniai reglamentai:

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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

**Koreguojami** 2012-04-05 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl sklypo Gelvadiškių g. 22 detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 30-692, patvirtinto sklypo Gelvadiškių g. 22 detaliojo plano sprendiniai sklype Nr. 2, siekiant sklypą padalinti ir nustatyti reikalingus pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio

### **Informacija apie numatomus statyti statinius:**

**Planuojamuose žemės sklypuose yra numatyta galimybė statyti po vieną vieno buto gyvenamąjį namą su priklausiniais.**

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

### **Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

**Planuojamo žemės sklypo ribos** yra keičiamos dalinant sklypą į dvi dalis, suformuojant du žemės sklypus, kuriems nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

#### **Žemės sklypas Nr. 2.1:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 19,5%,  
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,  
nekeičiamas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 3201 m<sup>2</sup>.

tikslinamas užstatymo tipas – vd.

tikslinamos statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.

**Žemės sklypas Nr. 2.2:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,  
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,  
nekeičiamas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 822 m<sup>2</sup>.

tikslinamas užstatymo tipas – vd.

tikslinamos statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.

**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. Užstatymo tankumas – 19,5 proc. ir 30 proc., vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas užstatymo intensyvumas – 0,4, atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Išlaikomas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško), pagal patvirtintą detalų planą. Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose sklypuose - 118,80m, 119,20m. Atsižvelgiant į susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus: vyraujantį 2 aukštų užstatymą, nagrinėjamoje teritorijoje, mažinamas galimas pastatų aukštų skaičius iš 3 iki 2.

**Užstatymo tipas** - vd - 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.

**Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto.** 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.

Planuojamoje teritorijoje, sklype Gelvadiškių g. 22, stovi keletas registruotų pastatų: vienbutis gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai.

**Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų

pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. **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;

Planuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba:

Planuojamame sklype Nr. 2.1 statybos zonos ir statybos riba yra projektuojama 5,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo rytinės, vakarinės ir pietinės ribos; 1,14 m ir 1,71 m atstumu nuo sklypo šiaurės rytinės ribos, apvedant aplink esamą pastatą; šiaurinėje ir šiaurės vakarinėje pusėje išlaikant 25,00 m atstumą nuo viršutinės šlaito briaunos, esančios šalia sklypo. Tarp planuojamų sklypų Nr. 2.1 ir 2.2 statybos zonos ir ribos nepertraukiamos.

Planuojamame sklype Nr. 2.2 statybos zona ir statybos riba projektuojama 5,00 m atstumu nuo sklypo pietinės ir vakarinės ribos. Tarp planuojamų sklypų Nr. 2.1 ir 2.2 statybos zonos ir ribos nepertraukiamos.

### ***Statybos linija nenustatoma.***

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatytas 33 tekstinis reglamentas – teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto, IV skyriaus Gamtinė aplinka, antro skirsnio Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai; jų apsaugos ir tvarkymo reglamentai, 71 punktu „Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei  $10^0$ , vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; ...“).

Planuojama teritorija šiaurės vakarinėje ir vakarinėje pusėje ribojasi su šlaitu, kurio nuolydis yra  $15^0$  ir 6,00 m aukščių skirtumas pjūvyje 1-1,  $20^0$  ir 6,00 m aukščių skirtumas pjūvyje 2-2. Planuojama teritorija šiaurės rytinėje pusėje nesiriboja su šlaitu, nes pjūvyje 3-3 nuolydis yra  $15^0$ , o aukščių skirtumas 4,60 m, mažiau nei 6,00 m. Šlaitas nepatenka į planuojamą teritoriją. Planuojamo sklypo šiaurės vakarinėje ir vakarinėje dalyje taikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Vakarinėje ir šiaurės vakarinėje pusėje statybos zona ir statybos riba atitraukiama 25 m atstumu. Dėl esamų pastatų šiaurės rytinėje pusėje, planuojant statybos ribą ir zoną, taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2. punktas „Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

### ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:***

**Planuojamam sklypui Nr. 2.1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Vandens gręžinys (AZ r-3 m, AZ plotas - 25 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. S1- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (S1-20 kv.m.). S1.1 - inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (S1.1-32 kv.m.)

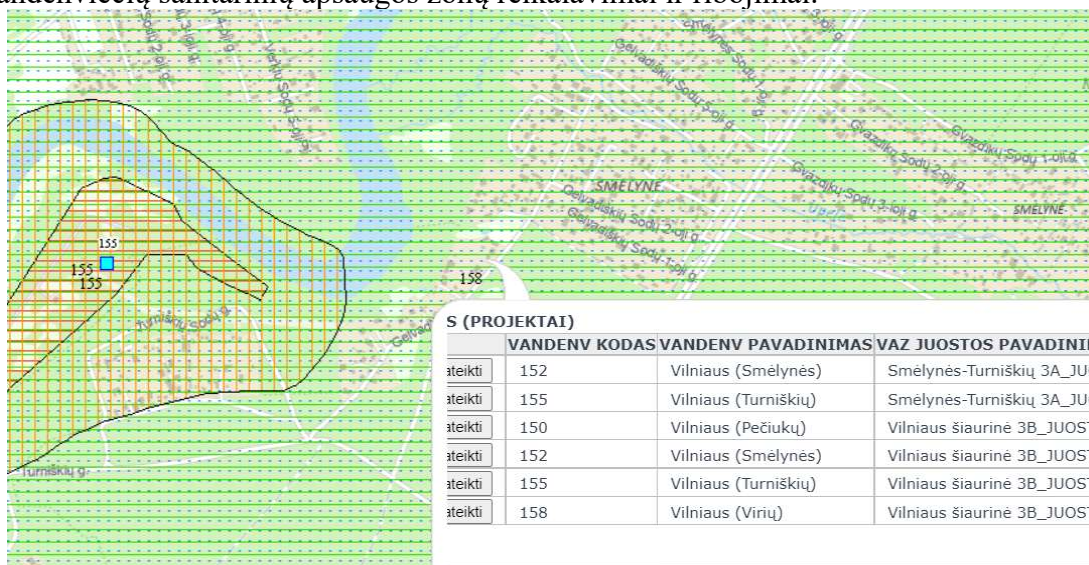
**Planuojamam sklypui Nr. 2.2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo

TPD Nr. K-VT-13-22-219

sąlygos (III skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 2.1 (AZ plotas - 4 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. S2- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (S2-128 kv.m.).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Detaliojo plano koregavimo metu nustatoma maksimali pastatų aukščio altitudė - 119,20 m, neprieštarauja VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygoms Nr. REG217835.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Smėlynės) (vandenvietės kodas - 152) 3A juostos, Vilniaus (Turniškių) (vandenvietės kodas - 155) 3A juostos, Vilniaus (Pečiukų) (vandenvietės kodas - 150) 3B juostą, Vilniaus (Smėlynės) (vandenvietės kodas - 152) 3B juostos, Vilniaus (Turniškių) (vandenvietės kodas - 155) 3B juostos, Vilniaus (Virių) (vandenvietės kodas - 158) 3B juostos, vandenviečių ribas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai.



Ištrauka iš www.lgt.lt

Techninių projektų metų reikia įsivertinti geologines sąlygas bei įvertinti gretimų teritorijų atliktus inžinerinius geologinius tyrimus.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Dėl esamų elektros įvadų į planuojamą teritoriją, planuojamiems sklypams taikomas apribojimas - Elektros tinklų apsaugos zonos.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Planuojama teritorija yra užstatyta. Joje yra vietiniai vandens tiekimo (šulinys) ir buitinių nuotekų surinkimo ir valymo įrenginiai. Planuojamame sklype Nr. 2.1 projektuojamas naujas vandens gręžinys.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis). Gelvadiškių gatvėje yra ryšių tinklai. Planuojamame sklype Nr. 2.2 yra ryšių tinklų įvadas.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) apribojimas yra siūlomas naikinti, nes vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamoje teritorijoje nėra dujų tinklų įvadų ir Gelvadiškių gatvėje esančių dujų tinklų apsaugos zonos riba nekerta planuojamos teritorijos.

***Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.***

***Susisiekimai***

Nagrinėjama teritoriją riboja:

- Pietrytinėje pusėje D kategorijos Gelvadiškių gatvė;
- Šiaurės rytinėje ir pietvakarinėje pusėse privatūs gyvenamosios paskirties sklypai;
- Šiaurinėje pusėje šlaitas;
- Vakarinėje pusėje šlaitas, o už jo rekreacinių miškų sklypas.

Į planuojamą sklypą Nr. 2.2 išlaikomas įvažiavimas / išvažiavimas, suplanuotas patvirtintu detaliuoju planu. Į planuojamą sklypą Nr. 2.1 planuojamas naujas įvažiavimas, kuris yra esamas, pagal topografinę nuotrauką, naikinant suplanuotą patvirtintu detaliuoju planu antrą įvažiavimą, ties tašku Nr. 14.

Planuojama teritorija yra užstatyta. Gelvadiškių gatvių raudonosios linijos nepatenka į planuojamą teritoriją.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Gelvadiškių gatvės srautui, nes planuojama teritorija jau yra užstatyta.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, 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“.

### Priešgaisrinė sauga

Lauko gesinimas projektuojamas vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis (patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija)) ir numatomas nuo esamo atviro vandens telkinio (toliau - kūdros), kuris yra nutolęs ~150m nuo planuojamo sklypo į šiaurinę pusę. Kūdroje telpa 100 % vandens kiekio gaisrui gesinti. Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie kūdros. Prie kūdros turi būti įrengta 12x12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta. Prie kūdros turi būti fluorescencinės arba nakties metu apšviestos rodyklės. Ant rodyklių turi būti nurodyta rezervuaro talpa ir didžiausias galinčių vienu metu privažiuoti gaisrinių automobilių skaičius. Lauko gesinimo sprendiniai bus tikslinami techninio projekto metu.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie pastatų projektuojamas vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų (patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) (toliau – GSPR) 148 p. Privažiuoti prie pastatų, turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė nei 15 m, todėl kelias įrengiamas 25 m atstumu iki pastatų. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Numatant aklakelį, jis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele.

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo sprendiniai bus tikslinami techninio projekto metu.

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis GSPR 6 lentele:

***Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų***

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Atstumai tarp planuojamų statybos zonų ir gretimuose besiribojančiuose sklypuose galimų statybos zonų - 8,00 m, kas atitinka II ugniai atsparumo laipsnį.

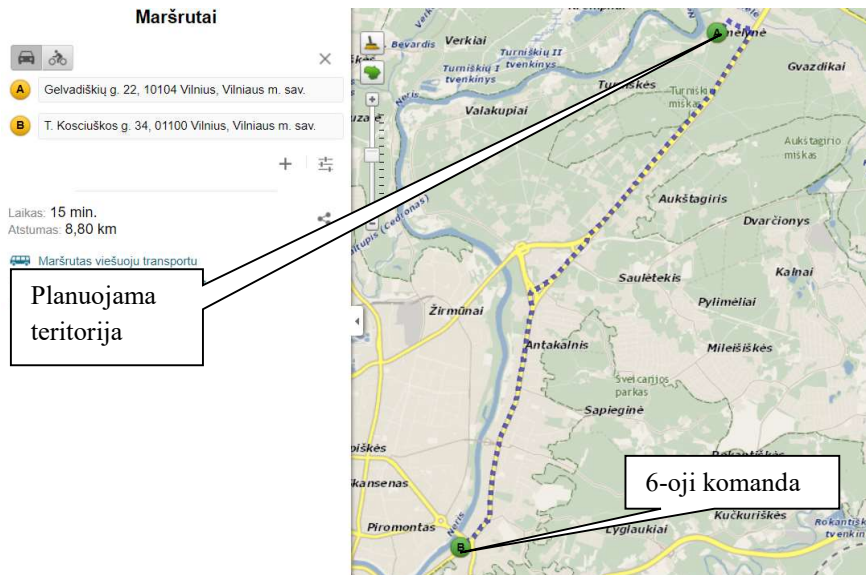
Tarp planuojamų sklypų Nr. 2.1 ir Nr. 2.2 statybos zonos sutapatinamos.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis GSPR turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 6 –oji komanda, T. Kosciuškos g. 34, Vilniuje.

Atstumas – 8,80 km, atvykimo laikas – 15 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

**Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinio rezervuaro, vandens paėmimo vieta, atstumas nuo priešgaisrinio rezervuaro iki planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.**

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojama teritorija yra užstatyta. Yra esamas vandens šulinys ir vietiniai buitinių nuotekų surinkimo ir valymo įrenginiai. Kadangi šalia planuojamos teritorijos nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, laikinam naudojimui projektuojamas sklype Nr. 2.1 vandens gręžinys abiem sklypams, projektuojant naują inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutą Nr. S1.1-32 kv.m. Buitinių nuotekų surinkimas paliekamas esamas. Kadangi planuojama teritorija yra užstatyta, vandens ir nuotekų poreikiai yra esami, kurie rengiant naujus techninius projektus gali būti tikslinami.

Kadangi planuojami sklypai yra aprūpinami vietiniu vandens tiekimu ir buitinių nuotekų surinkimu, projektuojamuose sklypuose būtina užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymą, reikia vadovautis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“.

Šildymas galimas dujinis ar atsinaujinančių šaltinių, atitinkančių keliamus reikalavimus. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

### **Servitutai**

Įregistruotas 147 kv.m ploto servitutas inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai, praėjimui pėsčiomis ir pravažiavimui, padalinamas, pagal šiuo projektu formuojamų sklypų Nr. 2.1 ir 2.2 ribas ir suformuojami du servitutai: S1-20 kv.m. ir S2-128 kv.m., kurie suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) S1 – 20 kv.m.; S2-128 kv.m.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S1 – 20 kv.m.; S2-128 kv.m.

Projektuojamas naujas inžinerinių įrenginių ir tinklų servitutas vandens gręžiniui Nr. S1.1-32 kv.m.sklype Nr. 2.1, kuris suprantamas kaip:

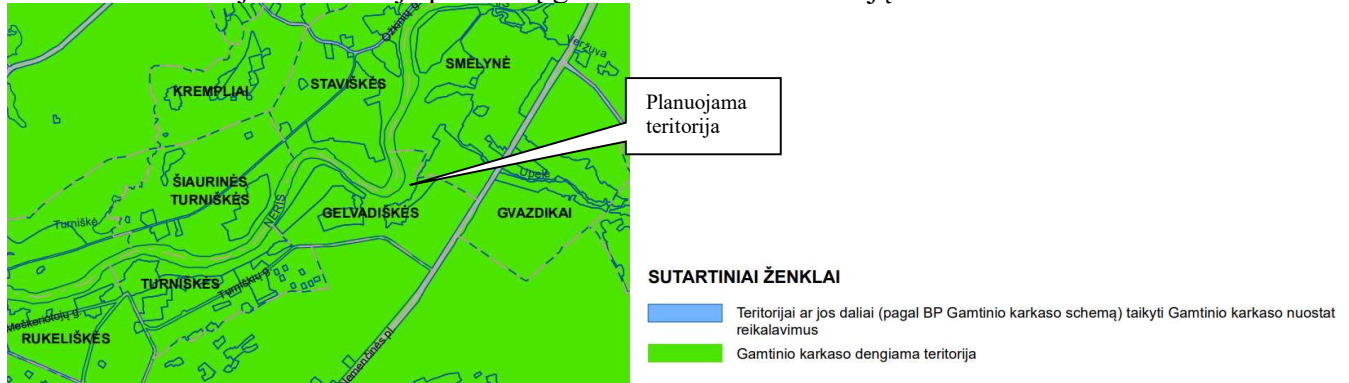
222 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S1.1 – 3.2 kv.m.

Servitutai nustatomi sandoriu.

## Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje augs vaismedžiai, nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 32 schemas

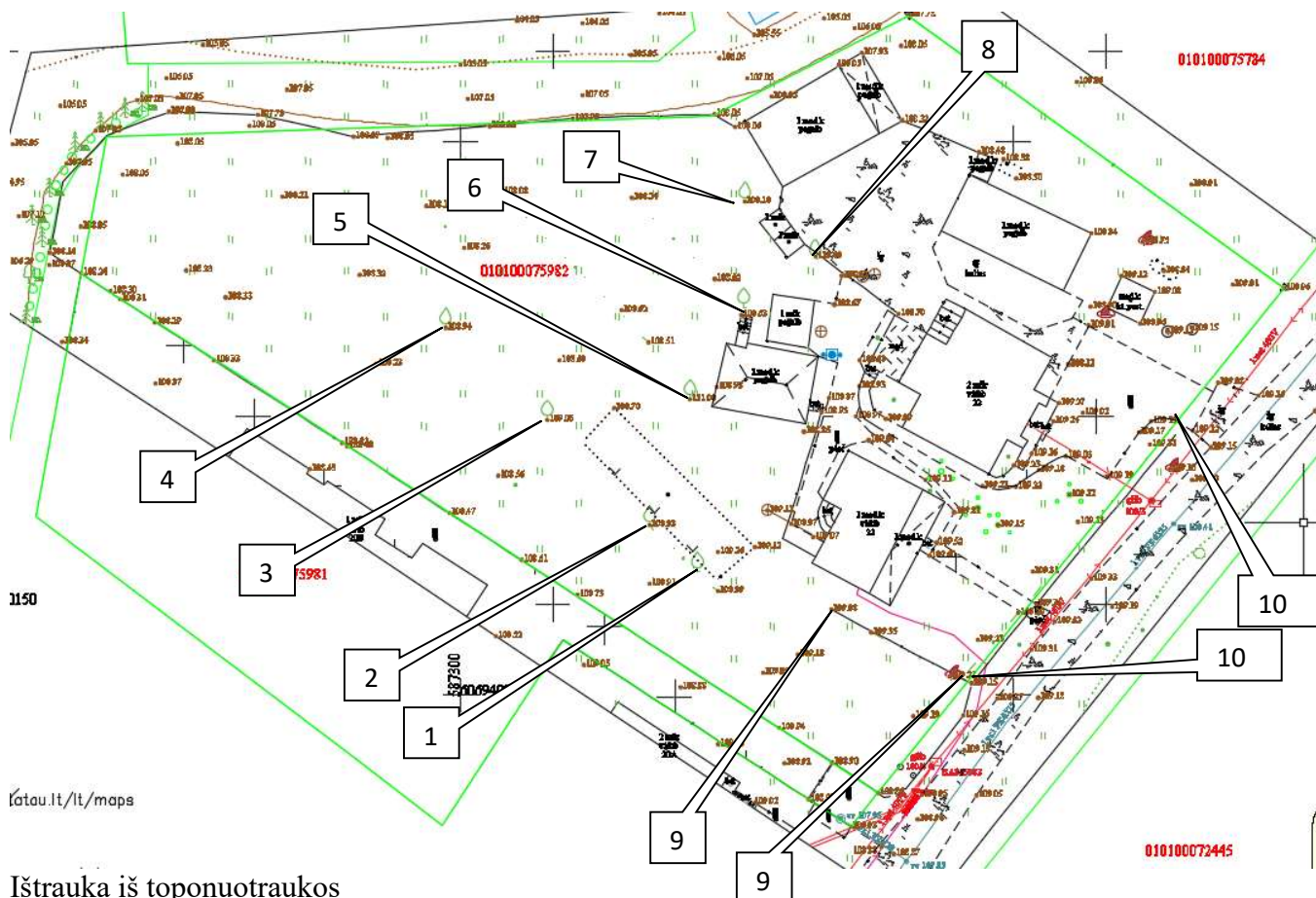
Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas:

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5

### Želdinių įvertinimas Gelvadiškių g. 22 Antakalnio seniūnijos Vilniaus miesto sklype

Nr. plane	Medžio pavadinimas	Diametras 1,3 m aukštyje, cm	Medžio kamieno diametras ties kakleliu, cm	Saugomo šaknų ploto spindulys, m	Lajos projekcija Š-R-P-V, m	Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
1	Naminė slyva Prunus domestica	4	5	0,48	0,5-0,5-0,5-0,5	Vidutinė	Formuoti vainiką
2	Naminė slyva Prunus domestica	4	6	0,48	0,5-0,5-0,5-0,5	Vidutinė	Formuoti vainiką
3	Obelis Malus sp.	20; 16; 18	29	2,4	3-3-3-3	Vidutinė, trikamenė	Formuoti vainiką
4	Obelis Malus sp.	29	34	3,48	1-2-3-4	Bloga, puvinys	Šalinti
5	Obelis Malus sp.	23; 25	39	3	4-3-3-4	Bloga, dvikamenė, puvinys	Šalinti
6	Obelis Malus sp.	30	33	3,6	3-2-2-1	Bloga, puvinys	Šalinti
7	Obelis	34	42	4,08	3-3-3-3	Bloga,	Šalinti

	Malus sp.					puvinys	
8	Obelis Malus sp.	18; 18	22	2,16	2-3-3-3	Vidutinė	Formuoti vainiką
9	Jazminas darželinis Phyladelphus coronarius	2	2	0,24	0,5-0,5-0,5-0,5	10 m gyvatvorė	Formuoti karpant
10	Tuja vakarinė Thuja occidentalis	3	4	0,36	0,5-0,5-0,5-0,5	30 m gyvatvorė	Formuoti karpant



Ištrauka iš toponuotraukos

Atlikus želdinių įvertinimą, specialistas pateikė rekomendacijas:

1. Saugotinių medžių sklype nerasta,
2. Obelių amžius 70 metų, pažeistos 60-80 proc. puvinium.

### Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypų reljefas nežymiai žemėjantis nuo pietrytinės pusės (altitudė 109,20 m) link vakarinės pusės (altitudė 108,20 m). Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama anksčiau suplanuotai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamiems sklypams bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 "Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai."

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamo sklypo išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiuose požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos aplinkinių urbanistinei raidai.

**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.**

PV G M