

AIŠKINAMASIS RAŠTAS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ

8. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo patvirtintu 2022-12-05 įsakymu ir planavimo darbų programa Nr. A30-4629/22, 2022-12-12 šalių pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-251/22, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

1. pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą, pakeisti ir nustatyti žemės sklypui privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338).

2. numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendimų įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 4229 m²

Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Žemės naudojimo būdas – G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – 18,00 m / 19,90 m* nuo žemės paviršiaus; ≤ 3a / ≤ 4a* .; maks. abs. alt. 131,60;

* iki 32% užstatomo ploto gali būti 4 aukštų, 19,90 m aukščio pastatų. Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Užstatymo tankis – 40%

Užstatymo intensyvumas – 1.2

Užstatymo tipas – laisvo planavimo;

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto ≥ 30%;

Papildomi reglamentai:

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%;

Automobilių statymo reglamentas – požeminis ir /ar antžeminis parkavimas;

Servitutai:

S1 - servitutas (projektuojamas) teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

S2 - kelio servitutas (projektuojamas), teise naudotis pėsčiųjų taku tikslu patekti į už žemės sklypo ribų esančias bendro naudojimo teritorijas – gatves, takus, šaligatvius (tarnaujantis), (viešpataujantis daiktas - bendro naudojimo infrastruktūros objektai, už žemės sklypo ribų esančios gatvės, takai, šaligatviai).

Detaliojame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypas tvarkomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu :

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	1	18

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

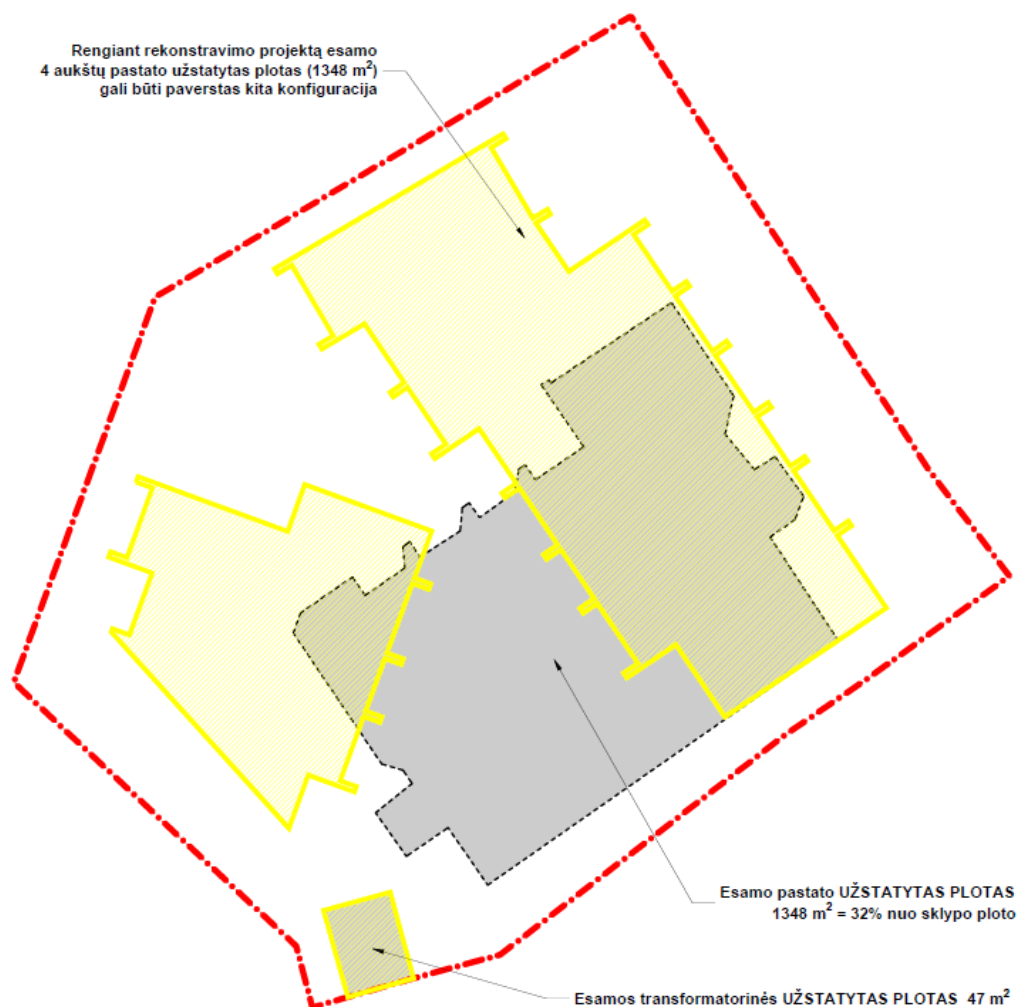
Planuojamas žemės sklypas patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E").

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Žemės sklype naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Kiti papildomi reikalavimai:

1. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 17 p. (*Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*) ir atsižvelgiant į tai, kad planuojamame žemės sklype esančiu 4 aukštų pastatu yra užstatytas 1348 kv. m sklypo plotas, kuris sudaro 32 proc. nuo viso planuojamo sklypo ploto, detaliojo plano sprendiniais numatoma galimybė iki 32% užstatomo ploto sklype statyti 4 aukštų, 19,90 m aukščio pastatus (į užstatomą plotą neįskaičiuojant balkonų, erkerių ir kitų išsikišančių pastato fasado elementų). Siekiant neapriboti konkrečių pastatų architektūrinių sprendinių, konkreti šių 4 aukštų, 19,90 m aukščio pastatų vieta detalajame plane nenustatoma, o bus parenkama vėlesnėje pastatų projektavimo stadijoje. Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Užstatymo ploto konfigūravimo principinė schema:

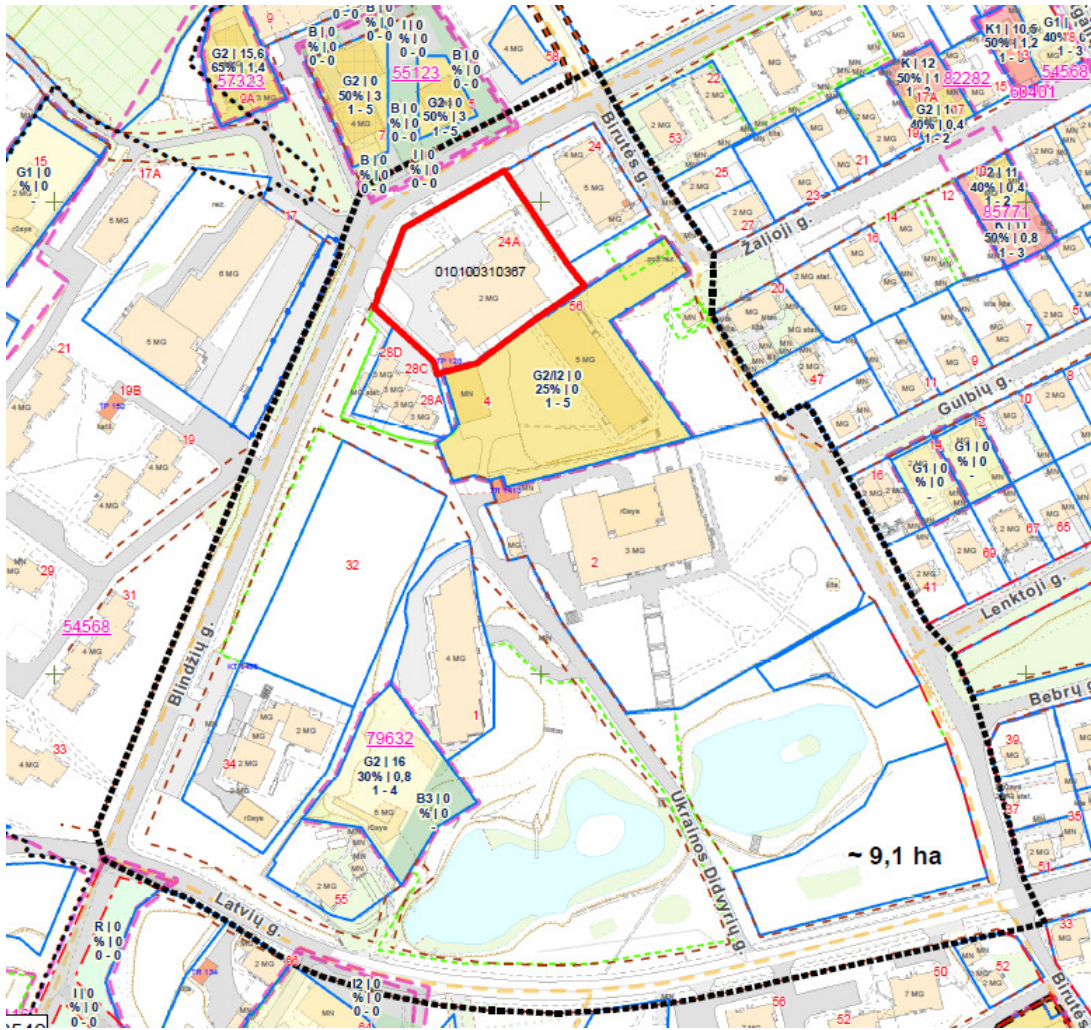


Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	2	18

2. Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principus nustatantys reikalavimai:
 - Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
 - Pastatai statomi palei gatves ir/ar viešą erdvę formuojančias užstatymo linijas; taip statant pastatus, jeigu statymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka, įvertinusi esamą ir/ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.
 - Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 - 2x1.
3. Atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir/ar įvažiavimų į požeminę automobilių saugyklą iki aplinkinių ir projektuojamų pastatų privalo išlaikyti pagal galiojančių reikalavimus ir normas.
4. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš d kategorijos gatvės vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".
5. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto ar valdomo žemės sklypo. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių vietos konkretizuojamos techninio projekto metu.
6. Vaikų žaidimų aikštelės konkretizuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.01.2004 "Gyvenamieji pastatai" XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 "Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos apsaugos reikalavimai" IV skyriaus reikalavimais.
7. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prisijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos, nustatytos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo.
8. Statiniai sklype išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai", STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" reikalavimais. LR Aplinkos ministro ir priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais", 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti".
9. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik str2.02.01:2004 "gyvenamieji pastatai" p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 "statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priede numatytais atvejais.
10. Užtikrinant privalomųjų želdynų normą, statinio statybos projekto metu galimi dalies privalomųjų želdynų išdėstymas ant stogų, terasų, vertikalojo apželdinimo sprendiniai.
11. Atsižvelgiant į kvartalui būdingą laisvo planavimo užstatymo morfotipą, sklypui taip pat nustatomas šis laisvo planavimo užstatymo morfotipas.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	3	18

9. URBANISTINIO KONTEKSTO ANALIZĖ



Vertinant nagrinėjamą kvartalo apimtį, pagal VĮ “Registų centras” duomenis, kvartale yra 24 esami pastatai (100%). Iš jų – 5 esami pastatai kvartale yra > negu 3 aukštų, kas sudaro (21%) – skaičiuojant vienetais. Skaičiuojant esamų pastatų kvartale, kurie viršija 3 aukštus, užstatytą faktinį plotą (5145,00 kv.m) santykiu su visu pagal Bendrąjį planą galimu užstatyti plotu, pagal UT rodiklį (18685,15 kv.m), gaunama, kad faktiškai aukštesniais pastatais užstatyta 27,5% kvartale.

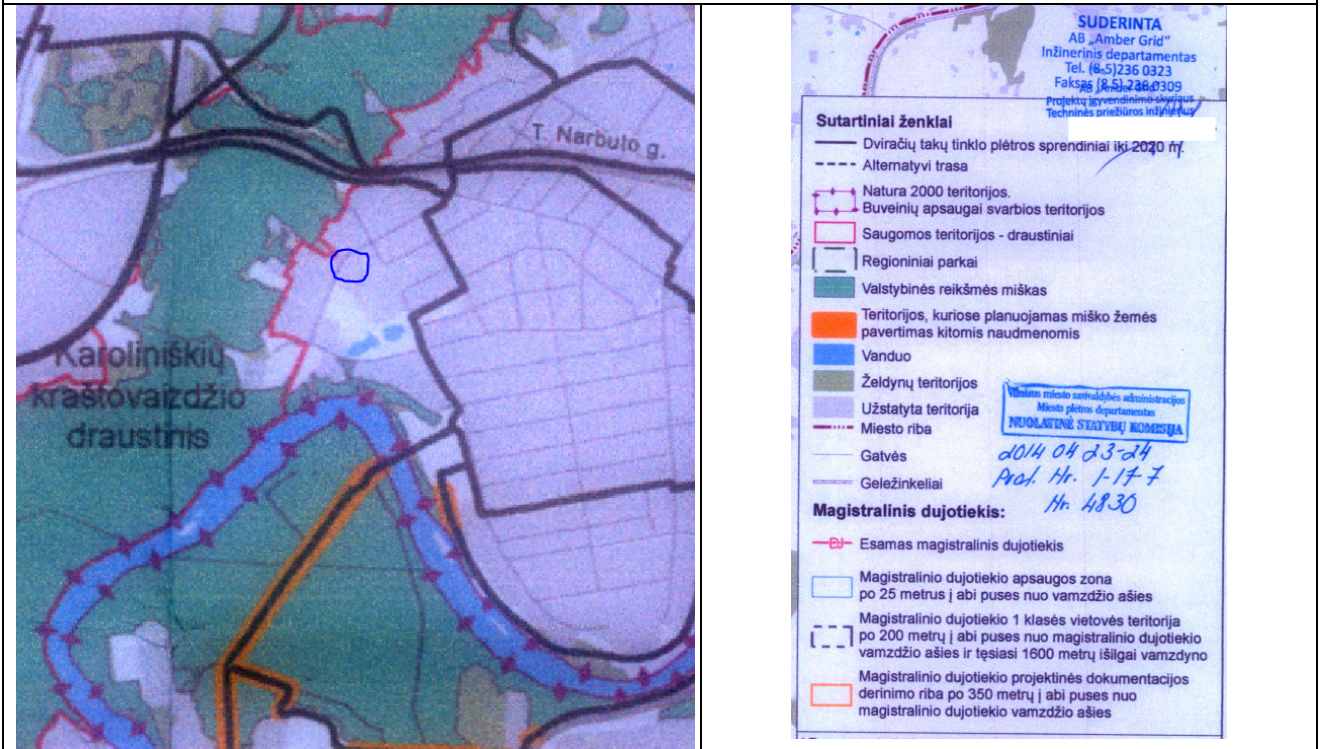
	Sklypo plotas	UT pagal BP	UT max kv.m pagal BP	Adresas	Pastatų nėra	Esami pastatai	Unikalus Nr.	Aukštai	Užstatytas plotas duomenys iš RC	Projektuojami pastatai
1	0101/0031:160	1890	40	756,00	Blindžių g. 24	Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas	4400-2396-0829	5	729,00	
2						Pastatas - Garažas	1097-1003-8089	1	42,00	
3	0101/0031:476	5703	25	1425,75	Birutės g. 56	Pastatas - Gyvenamasis namas	1097-1003-8012	5	912,00	
4						Pastatas - Garažas	1097-1003-8056	1	311,00	
5						Pastatas - Administracinis	1094-0187-3012	3	1658,00	
6						Pastatas - Kontrolinis postas	4400-0064-6151		43,00	
7	0101/0031:440	11813	60	7087,80	Ukrainos Didvyrių g. 2	Pastatas - Paštas	4400-0064-6426	1	13,00	
8						Pastatas - Transformatorinė	4400-0064-6462		45,00	
9						Pastatas - Dizelinė elektrinė	4400-0064-7949		18,00	
10	0101/0031:374	1500	0	0,00	Pastatų nėra					
11	0101/0031:375	4190	0	0,00	Pastatų nėra					
12						Pastatas - Gyvenamasis namas	1095-1001-3015	1	202,00	
13	0101/0031:138	1476	40	590,40	Latvių g. 55	Pastatas - Šiltnamis	1095-1001-3037	1	24,00	
14						Pastatas - Ūkio pastatas	1095-1001-3026	1	37,00	
15	0101/0031:373	2704	30	811,20	Latvių g. 55A	Pastatas - Garažas	4400-1678-0531	1	35,00	
16	0101/0031:156	2600	40	1040,00	Ukrainos Didvyrių g. 3	Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas	4400-5395-6095	4	1207,00	
17						Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas	4400-0673-2807	5	949,00	
18	0101/0031:111	3200	60	1920,00	Blindžių g. 34	Pastatas - Administracinis	1099-6014-7004	2	692,77	
19						Pastatas - Garažas	1099-6014-7026	1	132,43	
20	0101/0031:436	4882	60	2929,20	Blindžių g. 32	Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-6014-7015	2	347,98	
21						Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-4045-8019	3	110,46	
22	0101/0031:25	1083	40	433,20	Blindžių g. 28A	Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-4045-9016	3	111,00	
23						Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-7019-6015	3	108,03	
24						Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-7018-1010	3	95,77	
25	0101/0031:367	4229	40	1691,60	Blindžių g. 24A	Pastatas - Transformatorinė	1095-4010-5011	1	47,00	
26						Pastatas - Mokyimo centras	1097-1003-8023	4	1348,00	MAKS UT 40% = 1692 kv.m
				18685,15					9218,44	

Atsižvelgiant į faktinę situaciją, planuojamame sklype Blindžių g. 24A, Vilniuje nustatomas vyraujantis 18,00 m, 3a. aukštingumo reglamentas, tačiau esamo pastato ribose galimas 19,90 m, 4 aukštų aukštingumas.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	4	18

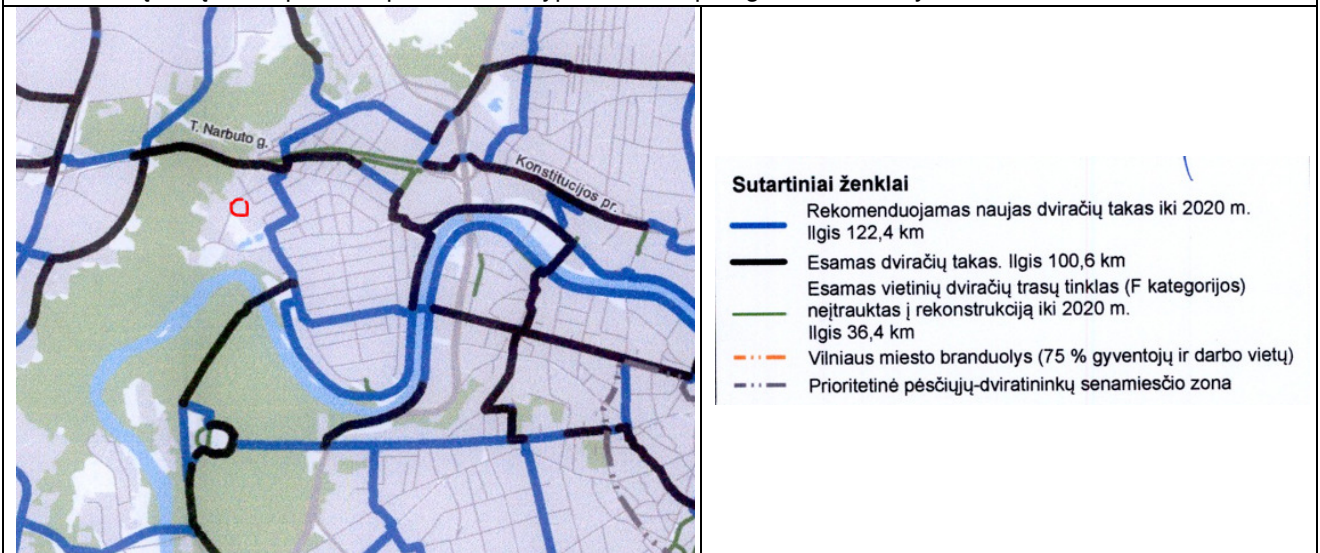
10. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS SPECIALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą, T00072197, 2014-07-11. Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai sklypo ribose ir prieigose nenumatyti.



Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies sprendinius, 1-1572, 2013-12-11.

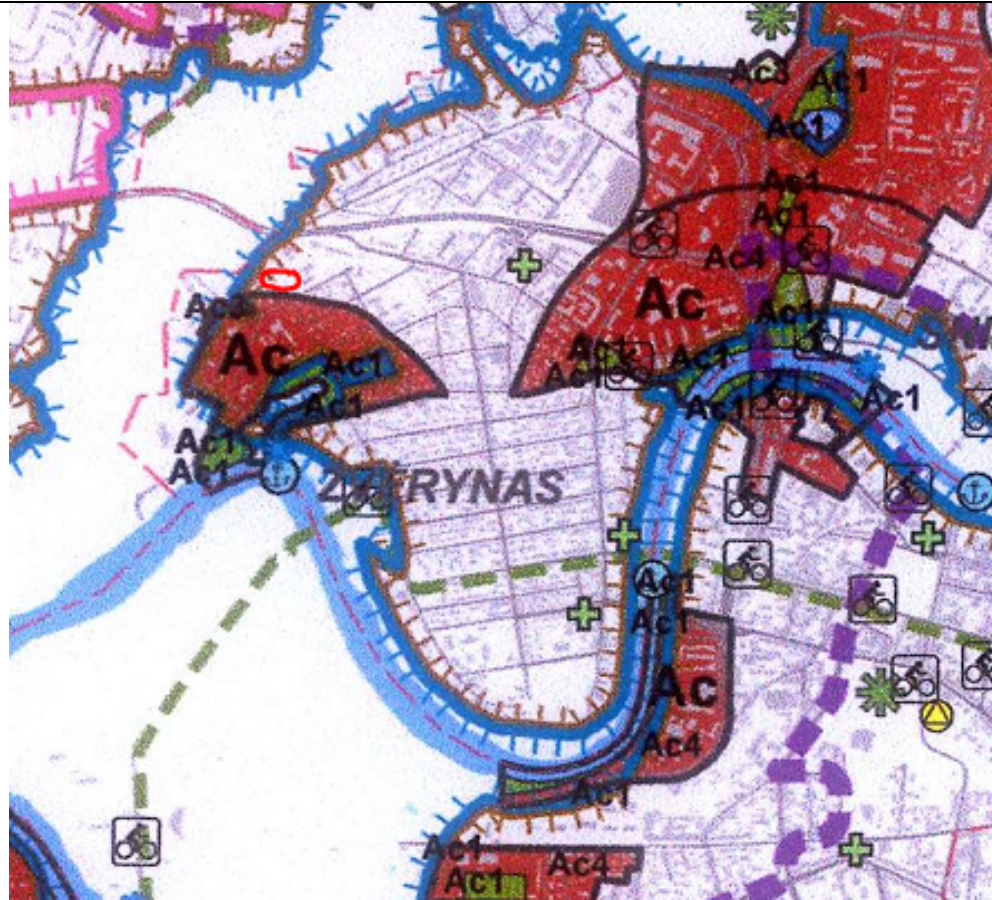
Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai sklypo ribose ir prieigose nenumatyti.



Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	5	18

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepciją Nr. 1-1898, 2014-06-18.

Sklype suplanuota neužstatyti dalies sklypo, išsaugant esamą želdinių grupę, kurioje galima vystyti trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreaciją, įrengiant tam pritaikytus želdinius (želdiniai yra), skverus, vaikų žaidimo aikštes.



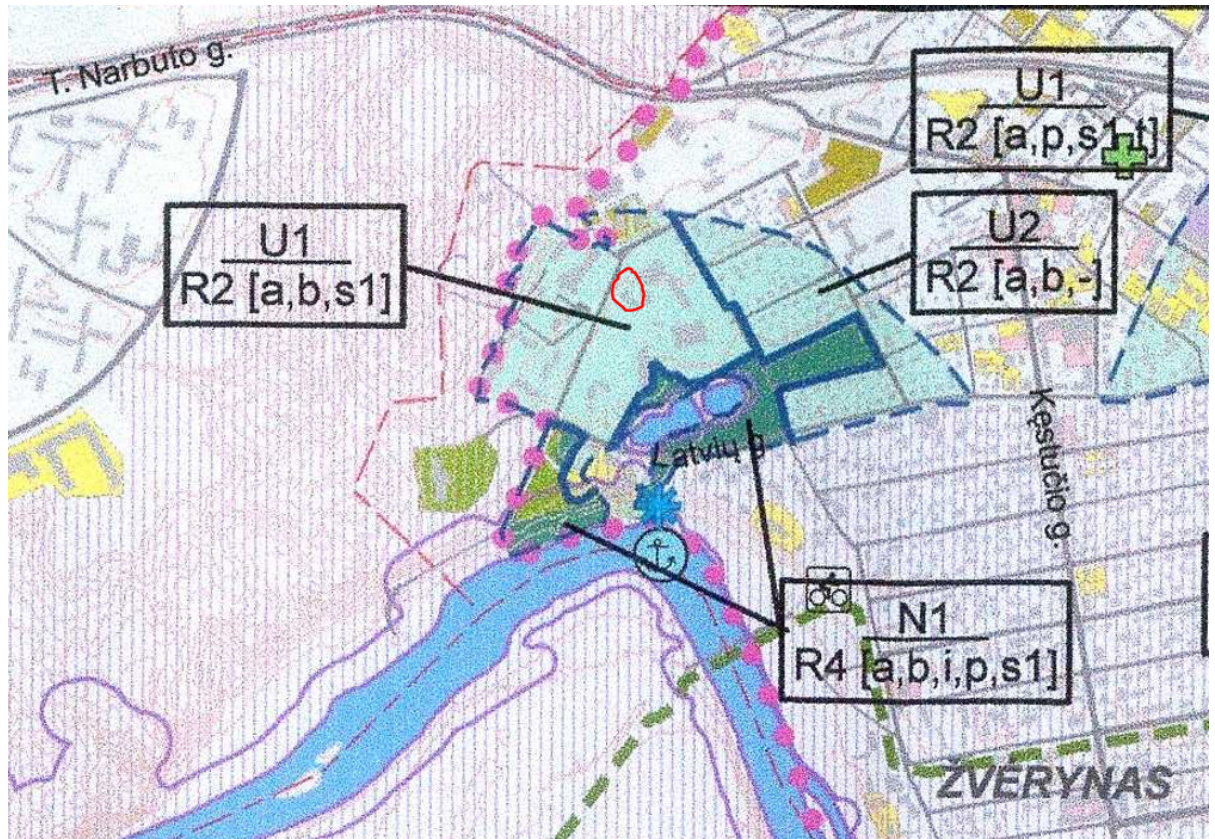
NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS		
Žymėjimas	Reikšmė	Siūlomas rekreacijos teritorijų naudojimas pagal veiklos pobūdį ir intensyvumą
Ac	Centrinė esama intensyviai urbanizuota teritorija	Gali būti pritaikoma intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai.
Ac1	intensyviam naudojimui įrengiami želdynai	Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos
Ac2	ekstensyviam naudojimui įrengiami želdynai	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimo aikštelėms)
Ac3	miškai ir miškingos teritorijos	
Ac4	urbanizuotos teritorijos	
Au	Kitos esamos intensyviai urbanizuotos teritorijos, nutolusios nuo miesto centro	Gali būti pritaikoma intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai.
Au1	intensyviam naudojimui įrengiami želdynai	Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos
Au2	ekstensyviam naudojimui įrengiami želdynai	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimo aikštelėms)
Au3	miškai ir miškingos teritorijos	
Au4	urbanizuotos teritorijos	
An	Neurbanizuotos teritorijos, su galimybe numatyti rekreacines paskirties objektus teritorijose numatytose BP sprendiniuose (ypač skatinama konversijos iš taršios veiklos į netašią atvejų)	Gali būti pritaikoma ekstensyviai rekreacijai.
An1	mišrios didelio ir vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos	Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos (teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto ir vaikų žaidimo aikštelėms)

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	6	18

specialųjį planą T00075982, 2015-05-27.

Sklype suplanuota neužstatyti dalies sklypo, išsaugant esamą želdinių grupę, kurioje galima vystyti trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreacija, įrengiant tam pritaikytus želdinius (želdiniai yra), skverus, vaikų žaidimo aikšteles.



Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos	Intensyviai urbanizuotos teritorijos <ul style="list-style-type: none"> • Miškų ūkio paskirties; • Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos. 	U1	Vystoma trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreacija, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimo aikšteles. Esamų sporto stadionų pritaikymas sportinei rekreacijai. Pramonės zonose siūloma vystyti trumpalaikę rekreaciją, ateityje numatant pramoninės zonos konversiją iš taršios veiklos srities į netaršią.	b, a, t, s, k
-------------------------------------	---	----	---	---------------

Rekreacinis potencialas (gamtinės aplinkos rekreacinių išteklių turtingumas, kultūrinės aplinkos turtingumas, rekreacinės aplinkos sveikumas, rekreacinės aplinkos ekologinis atsparumas)

- R1 - Žemas rekreacinis potencialas
- R2 - Vidutinis rekreacinis potencialas
- R3 - Aukštas rekreacinis potencialas
- R4 - Labai aukštas rekreacinis potencialas

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

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

b – bendroji rekreacija (poilsis gamtoje);

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	7	18

s – sportinė rekreacija, tai aktyvus poilsis gamtinėje arba dirbtinėje aplinkoje, siekiant fizinės kultūros tikslų, o ne profesionalių sportinių rezultatų:

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

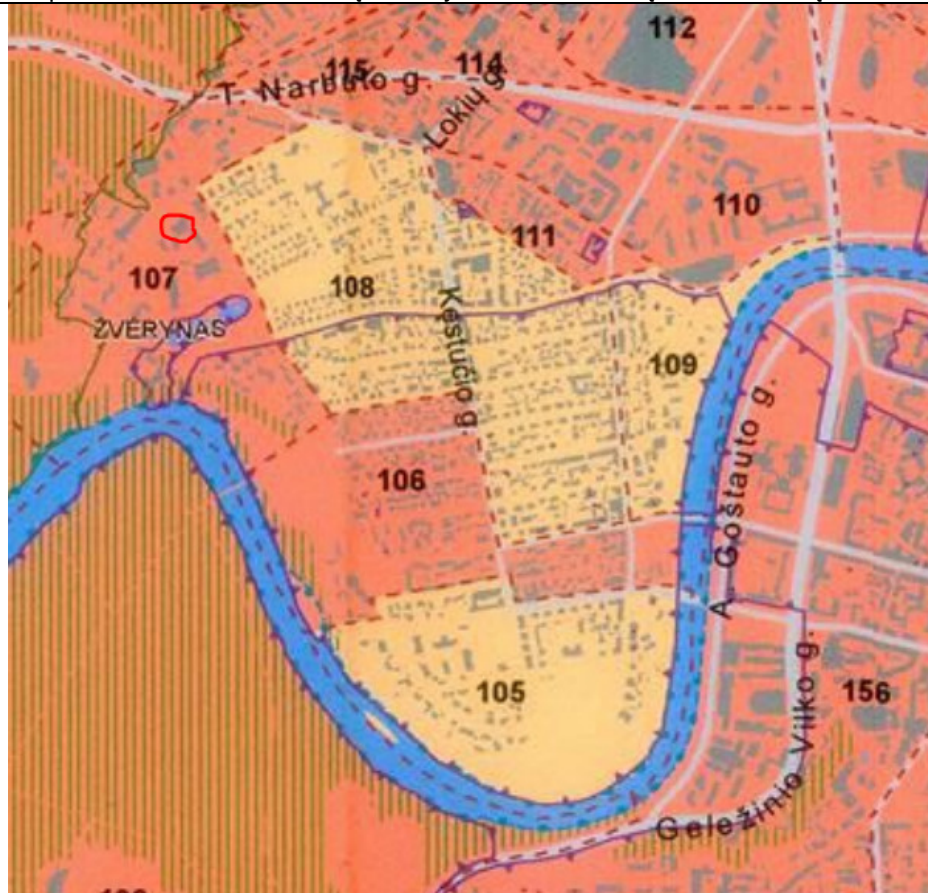
PASTABOS

1. Rengiant **Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą** šalia paviršinių vandens telkinių buvo nustatytos nagrinėjamos teritorijos ribos. Upėms — Neriai, Vilniai ir Vokei bei ežerams, kurių plotas didesnis kaip 10 ha nagrinėjamas teritorijos plotis yra 500 m nuo kranto linijos, kitoms upėms ir ežerams (10 - 0,1 ha) nagrinėjamas plotis yra 250 m nuo kranto linijos.
2. Rengiant specialiojo plano koncepciją, nagrinėjama teritorija Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių kontekste pagal urbanizacijos laipsnį, tinkamumą pritaikyti rekreacijai bei geografinį pasiskirstymą miesto teritorijoje buvo suskirstyta arealais į 16 grupių, kurios sprendinių konkretizavimo stadijoje buvo sujungtos į 8 galimo rekreacinio naudojimo grupes. Šioms teritorijoms naudojimo būdas bei turinys numatytas remiantis rekreacinių išteklių ir kultūros paveldo turtingumu, atsižvelgiant į aplinkos ekologinį atsparumą ir sveikumą.
3. Sprendinių konkretizavimo stadijoje detalizuojami konceptualūs sprendiniai ir nustatytas teritorijų pritaikymo rekreacijai poreikis ir vystymo galimybės. Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, žemės valdos projektus ir/arba techninius projektus, sprendiniai turės būti tikslinami.
4. Specialiajame plane siūlomas teritorijų naudojimas rekreacijai nenustato žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, bet nustato rekreacinį potencialą ir rekreacinės veiklos turinį.
5. Specialiajame plane nustatytos vandens telkinių apsaugos juostos/zonos yra rekomendacinio pobūdžio ir turės būti tikslinamos, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir techninius projektus. Vandens apsaugos juostų/zonų nustatymo tikslas apsaugoti vandens telkinius nuo pavojingų medžiagų patekimo, vandens telkinių krantų nuo erozijos, apsaugoti pakrančių gamtinį kraštovaizdį ir sudaryti palankias sąlygas rekreacijai.


6. Dėl smulkiausio specialiojo plano mastelio, nenurodomos konkrečios rekreacinių objektų (turistinių trasų, takų, poilsio ir sustojimo aikštelių, stovyklaviečių, poilsiaviečių, paplūdimių, sporto ir žaidimų aikštelių) vietos, nenumatomos konkrečios teisinės priemonės, užtikrinančios laisvą priėjimą prie vandens telkinių ir laisvą judėjimą pakrantėmis (servitutai, susisiekimo sistemų organizavimas). Šie aspektai turi būti sprendžiami rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, žemės valdos projektus ir/arba techninius projektus.
7. Brėžinyje (dėl smulkiausio mastelio 1:25000) nurodytų tvarkymo zonų, kurioms nustatyti specialaus naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai, ribos yra sąlyginės. Kiekvienu atveju rengiant planavimo užduotis žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ar vykdant jų derinimo ir tikrinimo procedūras, siekiant nustatyti pastarųjų dokumentų atitikimą bendrojo plano sprendiniams, ribos turi būti tikslinamos, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, žemės valdos projektus ir/arba techninius projektus.
8. Privatajų sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos, tačiau žemės ir kito nekilnojamojo turto savininkai, valdytojai ir naudotojai privalo užtikrinti visuomeninei laisvą priėjimą prie vandens telkinio servitutiniais keliais ir pakrantės apsaugos juosta.
9. Parengto SP sprendiniai nepanaikina galiojančių BP, kitų SP ir DP sprendinių. Rengiant naujus TPD privaloma vadovautis galiojančio Bendrojo plano ir kitų parengtų teritorijų planavimo dokumentų (TDP) sprendiniais. Specialusis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus TDP tokiems sklypams gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba paliekama veikla nustatyta žemės nuosavybės dokumentuose).
10. Specialiajame plane rodomas esamas ir Bendrajame plane numatytas gatvių tinklas (A, B ir C kategorijos gatvės). Gatvių RL (raudonosios linijos) yra rekomendacinio pobūdžio ir privalo būti tikslinamos, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus.
11. Teritorijoms, patenkančioms į gamtinį karkasą, taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, T00082128, 2018-06-28 sprendinius; Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijos, Nr. 30-2314, 2017-09-14 sprendinius

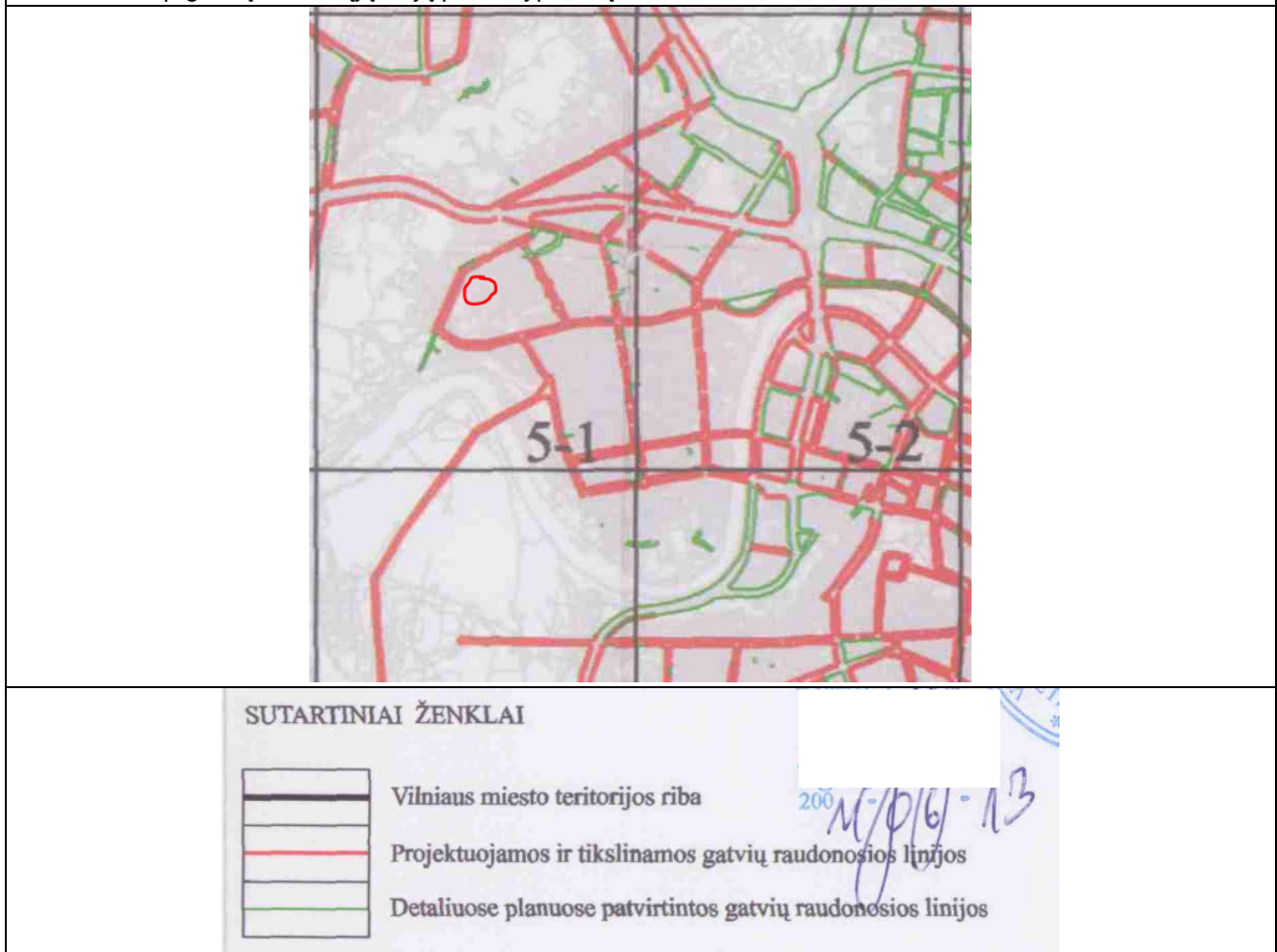
Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš centralizuotų šilumos tinklų.



Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	8	18

Aprūpinimo šiluma zonų reglamentai	
	<p>1. CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO ZONA</p> <p>1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.</p> <p>1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujų ir kuro deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.</p> <p>*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.</p> <p>1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:</p> <p>1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas magreiningam objektui nuostolingas.</p> <p>1.3.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.</p> <p>1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.</p> <p>1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įrengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinę ir kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.</p> <p>1.4. Statytojas, pradėdamas projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.</p> <p>1.5. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.3.1–1.3.3 punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.</p>

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a,b,c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemas, T00060113, 2011-07-19 sprendinius. Į sklypo ribas gatvių raudonosios linijos nepatenka. Atstumas tarp gatvių raudonųjų linijų prie sklypo ribų nuo 20 m.



Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	9	18

11. PĒSČIŪJŪ, DVIRATININKŪ, AUTOTRANSPORTO RYŠIŪ SPRENDINIAI

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Pagrindiniame brėžinyje planuojama pėsčiųjų jungtis – suformuotas pėsčiųjų tako servitutas S2, sujungiantis Birutės g. 56 (teritorijos planavimo dokumento registracijos data 2019-01-11, Nr. A30-78/19) sklype esantį taką su Blindžių gatve, siekiant išlaikyti susiformavusį pėsčiųjų ryšį.

Pėsčiųjų ir transporto eismo jungtis susietos su planuojamą sklypą ribojančiomis gatvėmis, automobilių patekimo į sklypą vieta nekeičiama – įvažiuojama/ išvažiuojama iš / į D kategorijos Blindžių g. Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos ir techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto etape, gavus prisijungimo sąlygas bei vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Išlaikomos nustatytos gatvių raudonosios ribos.

Automobilių stovėjimas planuojamas sklypo ribose, požeminėse saugyklose, paliekant galimybę įrengti laikino sustojimo antžemines automobilių vietas/ aikšteles, laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų. Įvažiavimų į požemines saugyklas, antžeminių automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Specializuotų takų, kelių dviratininkams sklype nenumatyta, susisiekimui dviračiai naudotini pėsčiųjų takai. Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių – mažiausiai 1 vieta 2-3 butams, ir mažiausiai 10% darbuotojų.

12. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Detaliojo plano sprendiniuose grafine inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama. Inžinerinių tinklų rekonstravimas, nauja statyba, planuojamo rekonstruojamo užstatymo prijungimas/ perjungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bei esant poreikiui esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, sklype Blindžių g. 24A bei teritoriją ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai.

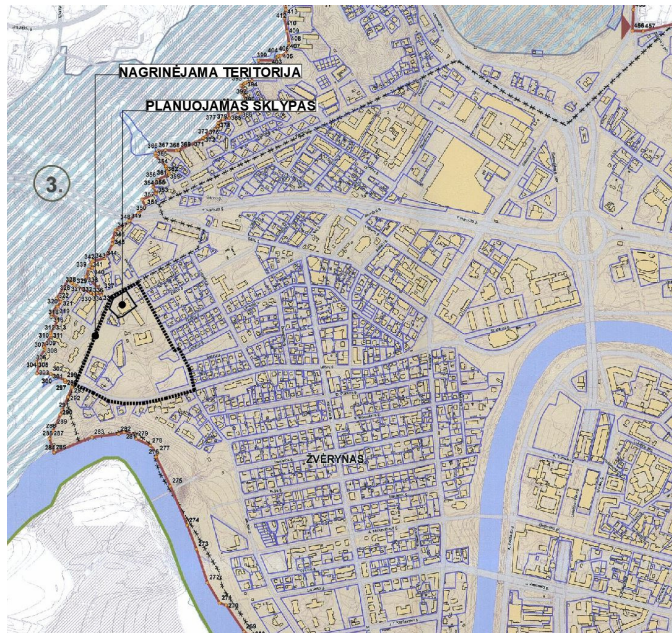
13. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Esama situacija.

Projektas rengiamas vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus skyriaus 2023-01-22 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260376.

Planuojamas sklypas yra šiaurinėje miesto dalyje, Žvėryno seniūnijoje ir yra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (u.k. 16073) vizualinės apsaugos zonoje. Žvėrynas – tai vizualinės apsaugos zonos dalis, turinti urbanistinių naujadarų. Čia yra galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; rekomenduojamas preliminarus aukštingumas iki 25 metrų. Esami pastatai planuojamoje teritorijoje nėra registriniai.

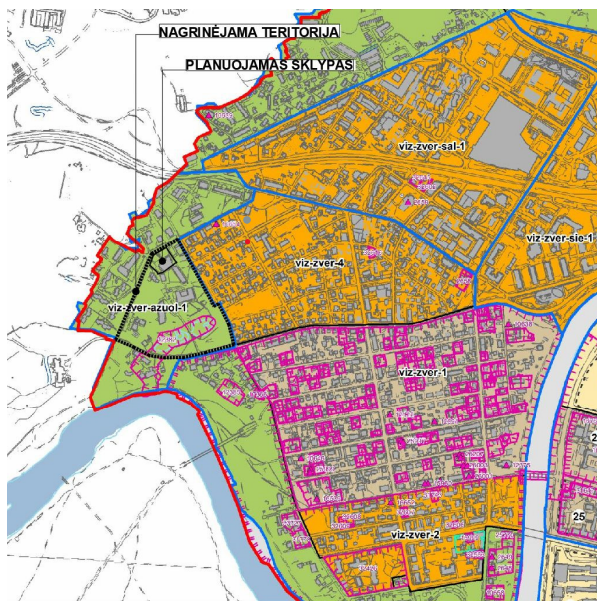
Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	10	18



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Projektuojamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos ribos
 - Projektuojamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - apsaugos zonos ribos
 - XXXXXX Naikinamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos neskaitymenizuotos ribos
 - XXXXXX Naikinamos Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos, patvirtintos Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Kultūros ministerijos 2005-04-19 įsakymu Nr. I-167, neskaitymenizuotos ribos
 - Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato neskaitymenizuotos ribos, patvirtintos LR Seimo 2002-04-23 nutarimu Nr. IX-861)
 - Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorija (plotas 352,09 ha)
 - Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) apsaugos zona (plotas 1912,24 ha)
 - Vingio parko U63 teritorija (157,79 ha), patvirtinta Kultūros paveldo centro direktoriaus 2005-04-18
 - Nekilnojamojo turto registre [registruoti žemės sklypai
 - ① Pavilnių regioninis parkas (plotas - 2176 ha). Ribos skaitmenizuotos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-05-27 nutarimu Nr. 492;
 - ② Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis (plotas - apie 384 ha). Ribos neskaitymenizuotos, patvirtintos Vilniaus m. tarybos 1996-05-29 sprendimu Nr. 129;
 - ③ Karoliniškų kraštovaizdžio draustinis (plotas - 303 ha). Ribos skaitmenizuotos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-14-19 nutarimu Nr. 1410;

Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas.

Pagal „Nekilnojamosios kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą“, planuojama teritorija patenka į viz-zver-azuol-1 priemiesčio teritoriją, kurioje dominuoja gamtiniai elementai ir į kurią tuo pačiu patenka Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros vertybių teritorijos ribos.



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Vilniaus senamiesčio riba
 - Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribos
 - Priemiesčių ribos
 - Priemiesčių dalių ribos
 - Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribos
 - Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių apsaugos zonių ribos
 - - - - - Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiėsčiu (33653) kvartalo ribos
 - - - - - Aukštybinių pastatų statybos zona
 - Priemiesčių zonavimas**
 - Autentiška arba artima autentiškai struktūra
 - Turi urbanistinių naujadarų
 - Dominuojantys naujadarai
 - Dominuojantys gamtiniai elementai
 - Dominuojantys aukštybiniai pastatai
 - Apžvalgos taškai**
 - Pagrindiniai
 - Papildomi
 - Kiti žymėjimai**
 - Priemiesčio teritorijos Nr.
 - ▲ Kultūros paveldo vertybė Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje (neįtraukti kapinių teritorijose esantys objektai)
 - 3 Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiėsčiu (33653) kvartalo numeris

Nekilnojamosios kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema.

Nagrinėjamos teritorijos pietinėje pusėje randasi Boriso Nemcovo skveras - viešo naudojimo parkas su dviem tvenkiniais. Parkas gausiai apželdintas, dominuoja brandūs lapuočiai medžiai, augantis natūraliai susiformavusiomis grupėmis. Parke yra vaikų žaidimo aikštelė, poilsio vietos, pasivaikščiavimo takai. Kvartalui būdingas laisvo planavimo užstatymo morfotipas, vyrauja visuomeninės – administracinės bei daugiabutės gyvenamosios paskirties, 2-9 aukštų pastatai. Pietinėje kvartalo dalyje yra bendro naudojimo teritorija su vandens malūno tvenkiniais.

500 m atstumu nuo planuojamo sklypo yra sekantys Kultūros vertybių registro objektai:

- Namai (kodas 10654);
- Namai (kodas 10639);

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	11	18

- Namas (kodas 31731);
- Namas (kodas 31726);
- Namas (kodas 17366);
- Namas (kodas 12393);
- Namų kompleksas (kodas 32612);
- Pastatas (kodas 12385);
- Žvėryno vandens malūno pastatas (kodas 12382);
- Vingio parkas (kodas 30663);
- Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (kodas 33652)

Iš aukščiau paminėtų kultūros vertybių į detaliuoju planu nagrinėjamą teritoriją patenka Žvėryno vandens malūno pastato kompleksui priklausantys tvenkiniai.

Projektiniai sprendiniai

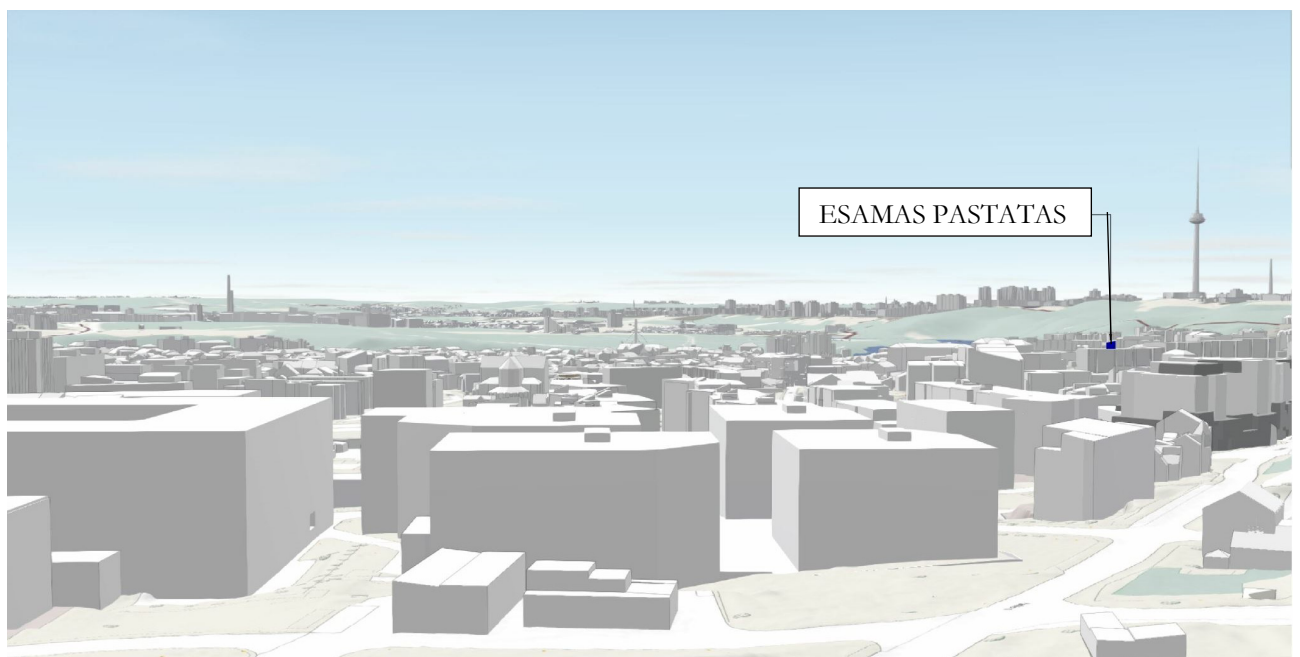
Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (žr. <https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis, LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikiniu apsaugos reglamentu.

Sklypo reglamentai nustatomi taip, kad naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nenustelbs Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų ir užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą.

Įvertinus Vilniaus miesto bendruoju planų nustatytus panoraminius apžvalgos taškus ir jų atstumus nuo nagrinėjamo objekto, buvo atrinkti du artimiausiai esantys apžvalgos taškai, žvelgiant iš kurių esamo pastato fragmentas dalinai matomas panoramose.

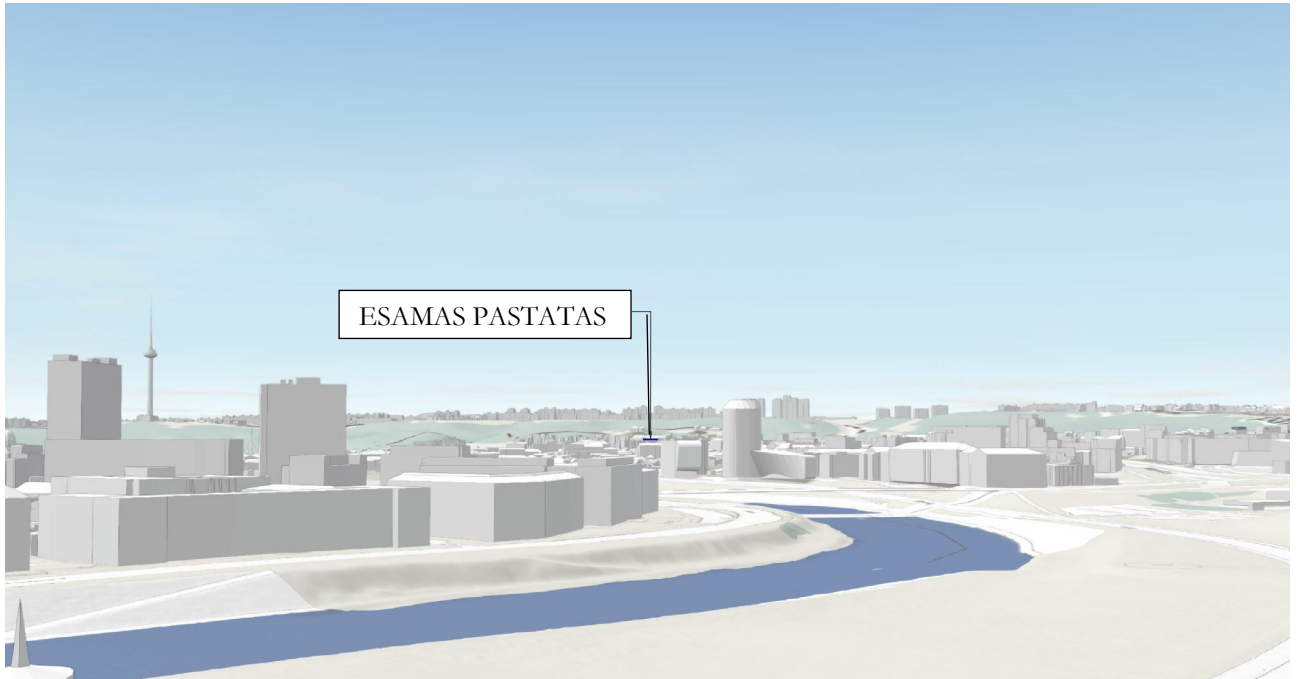
Žvelgiant iš artimiausiai esančio apžvalgos taško – Nr. 7 Šeškinės kalvų šlaitai, matomas esamo pastato tūrio fragmentas, tačiau pažymėtina, kad esamo gretimybėse pastato Blindžių g. 24 tūris yra aukštesnis (esama stogo Abs. Alt. 130.57) ir dengia rekonstruojamą pastatą:



Panorama nuo Šeškinės kalvos šlaitų.

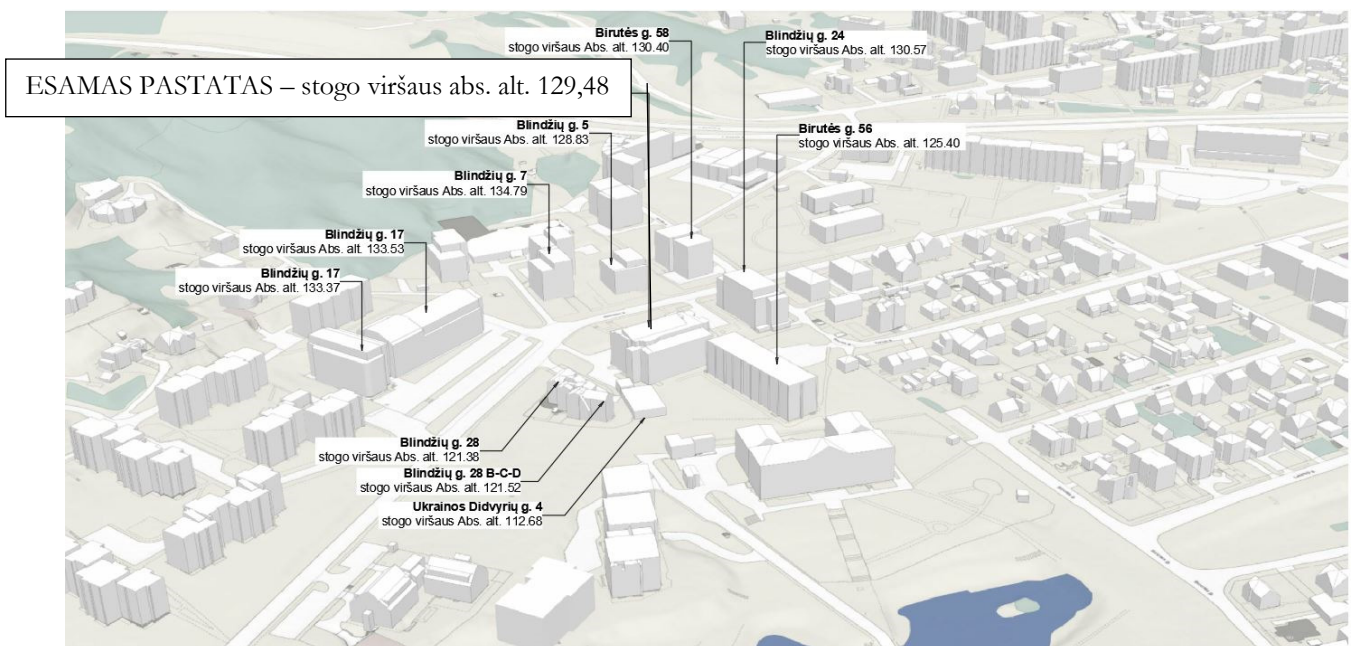
Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	12	18

Žvelgiant nuo papildomo apžvalgos taško Nr. 5 Prekybos centro VCUP terasos, rekonstruojamo pastato tūris sunkiai įžiūrimas.



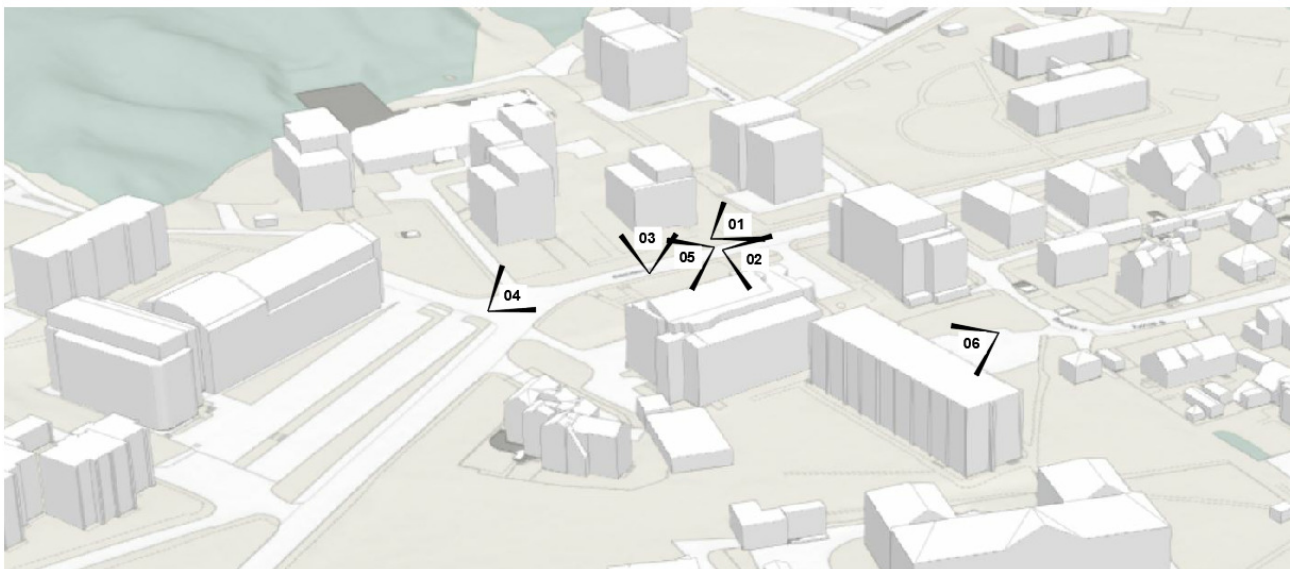
Panorama nuo Prekybos centro VCUP terasos.

Nagrinėjant esamą užstatymą planuojamo sklypo gretimybėse, pažymėtina, kad dauguma kaimyniniuose sklypuose esančių pastatų yra aukštesni arba pastatyti aukštesnėse grunto terasose. Vizualiai aukščio skirtumas ypač jaučiamas Blindžių g. išklotinėse. Žemiau pateiktose nuotraukose, matoma, kad rekonstruojamas pastatas yra dauboje aplinkinių statinių ir gatvės atžvilgiu. Nepaisant nedidelio faktinio aukščio skirtumo tarp Blindžių g. 5-7, Birutės g. 28 ir planuojamo pastato, gretimi pastatai nustelbia rekonstruojamą pastatą. Esamo pastato Blindžių g. 24A pagrindo altitudė yra 3 m žemiau vidutinio Blindžių g. lygio, matuojant išilgai šiaurinės sklypo kraštinės – Blindžių g. paviršiaus vidutinė Abs. Alt. 112.58 (žemiausia Abs. Alt. 111.86 aukščiausia Abs. Alt. 113.29), o esamo pastato pagrindo Abs. Alt. 109.58. Rytinėje pusėje esantis Blindžių g. 24 daugiabutis, žvelgiant iš aktualių miesto panoramų, dalinai arba pilnai uždengia rekonstruojamą pastatą.



Gretimybėse esančių statinių stogo viršaus altitudės

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	13	18



Gretimybėse esančių pastatų fotofiksacijos iš <https://www.google.com/maps/> ir jų vietos žemėlapyje

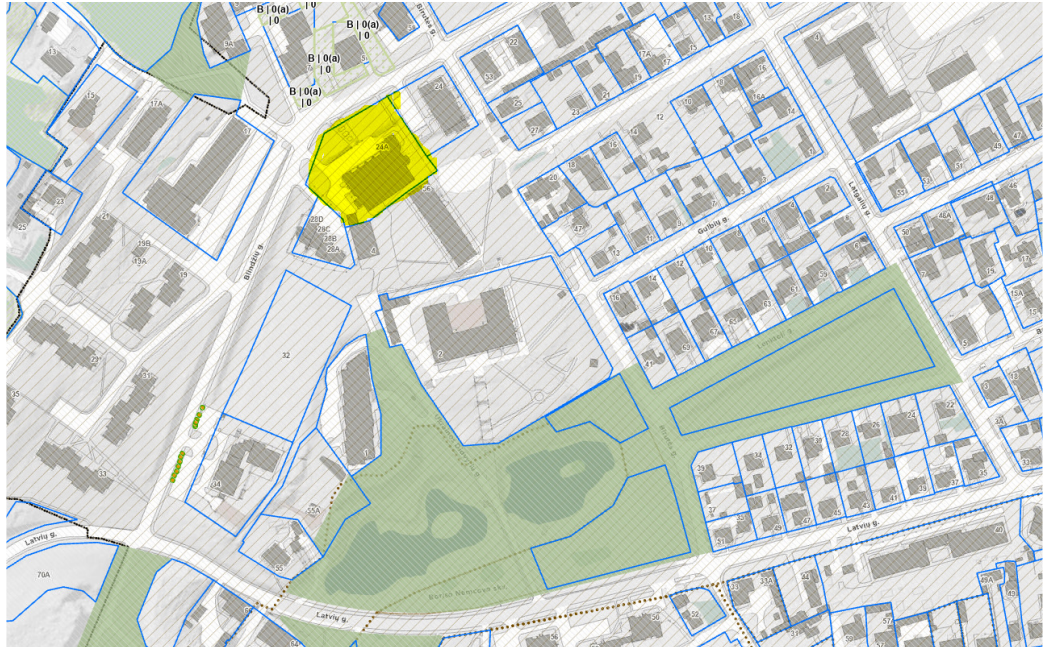
Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, neiškils virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, nebus matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiui nekonkuruos ir nebus didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, nes detaliojo plano koregavimo sprendiniai numato galimą maksimalų aukštingumą (18,00 m) nuo žemės paviršiaus (abs. alt. 131.60), tuo tarpu, planuojamame sklype esamas statinys faktiniu metu yra 19,90 m aukščio nuo žemės paviršiaus (abs. alt. 129.48), o aplinkiniai esantys pastatai siekia abs. alt. ribose nuo 125.40 iki 134.79.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	14	18

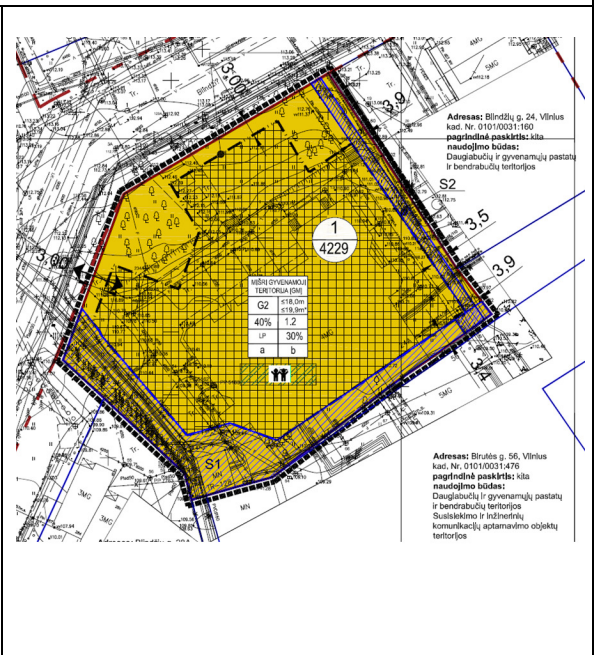
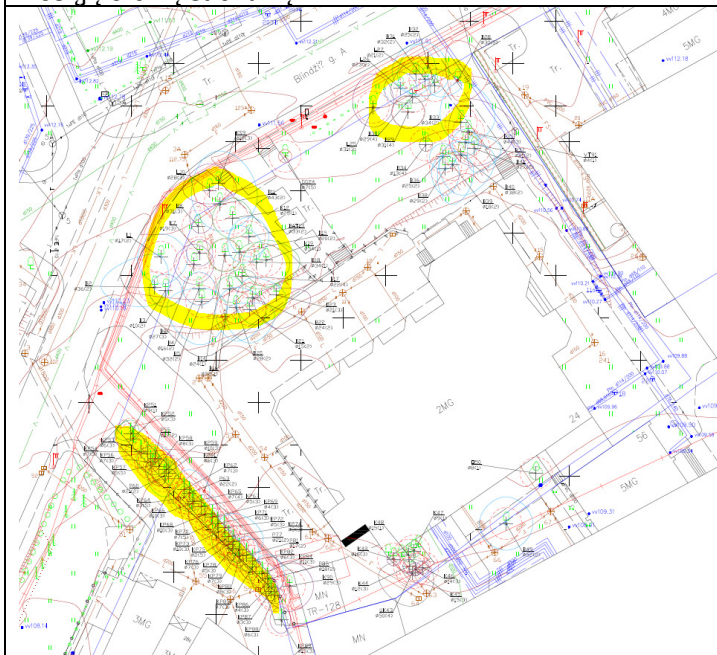
Atsižvelgiant į kvartalui būdingą laisvo planavimo užstatymo morfotipą, sklypai taip pat nustatomas šis laisvo planavimo užstatymo morfotipas.

14. ŽELDYNAI, ŽALIOSIOS JUNGTYS, VIEŠŲJŲ ERDVIŲ STRUKTŪROS

Pagal vilnius.lt „žalioji Vilnius“ duomenis faktiniu metu yra numatyti intensyviai naudojami želdynai. Jų pasiekiamumas nuo planuojamo sklypo 300 m spinduliu.



Planuojamame sklype numatytos neužstatomos teritorijos dalys, į kurias patenka esamų želdinių grupės. Želdinių grupės esančios šiaurinėje sklypo dalyje yra prie sklypo ribos, todėl organiškai susilies tvarkant Blindžių gatvės elementus, remiantis Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje, reikalavimais, praplės viešosios erdvės – gatvės – žaliaji jungtis ir papildys kvartalo viešųjų erdvių struktūrą.



15. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG258809, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	15	18

- Punkto Nr. 1 reikalavimas: planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto 1 skyriuje. rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje projektuojamas gyvenamasis pastatas nepateks į sanitarinės apsaugos zonas, apibrėžtas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

- Punkto Nr. 2 reikalavimas: Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiriu - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams. Išnagrinėjus pastato poreikius ir atliekų tvarkymo galimybes, buitinės atliekos bus tvarkomos Vilniaus miesto įrengtoje atliekų tvarkymo aikštelėje Nr. 525 adresu Žalioji g. 27.

- Punkto Nr. 3 reikalavimas: Detaliojo plano koregavimo projektu numatoma nustatyti G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

Artimiausi gyvenamosios paskirties pastatai, kuriems detaliojo plano koregavimo sprendiniai galėtų turėti įtakos, stovi planuojamo sklypo:

- rytinėje pusėje - daugiabutis gyvenamasis namas Blindžių g. 24, apie 25,6 m nuo planuojamos statybos zonos ribų;
- pietryčių – bendrabučio paskirties pastatas Birutės g. 56, apie 5 m. atstumu nuo planuojamos statybos zonos ribų, tačiau pažymėtina, kad užstatymo aukštis ir atstūmas nuo esamo statinio atlikus rekonstravimą, nekeičiami;
- pietvakarių – Blindžių g. 28 A-B-C-D, minimaliai apie 16 m nuo planuojamos statybos zonos ribų.

Rengiant Projektinius pasiūlymus bus atliekamas papildomas grafinis insoliacinis tikrinimas. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai ir konfigūracija nustatomi techninio projekto metu, užtikrinant natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamiems ir nepabloginant insoliacijos sąlygų esamiems gyvenamosios paskirties pastatams. Techninio projekto sprendiniuose pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius, privalomai turės būti parengti papildomi insoliaciniai skaičiavimai, užtikrinant esamų gyvenamųjų namų butų ir teritorijos insoliaciją pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

- Punkto Nr. 4 reikalavimas: planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis, paliekant galimybę įrengti laikino sustojimo antžemines automobilių vietas/ aikšteles, laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų. Įvažiavimų į požemines saugyklas, antžeminių automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

- Punkto Nr. 5 reikalavimas: triukšmo ir oro taršos esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija sklypams vertinimas bus atliekamas ir pridėtas prie Aiškinamojo rašto kaip Priedas.

- Punkto Nr. 6 reikalavimas: vadovaujantis Lietuvos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz 300 GHz dažnių juostose“ reikalinga įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	16	18

Planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje nėra radiotechninių objektų, todėl planuojamoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamos vertės nebus viršijamos. Radiotechninio objekto skleidžiama elektromagnetinės spinduliuotės galia atvirkščiai proporcinga atstumui nuo objekto, atsižvelgiant į tai kad, tarp artimiausių radiotechninių objektų ir detaliuoju planu planuojamos teritorijos yra egzistuojančios gyvenamosios teritorijos arba iki tokių teritorijų nuo esamų radiotechninių objektų yra mažesnis atstumas nei iki detaliuoju planu planuojamo žemės sklypo, o šiose gyvenamosios teritorijose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl ir detaliuoju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis atitinka norminius reikalavimus. Tikslus elektromagnetinio lauko verčių nustatymas galėtų būti atliekamas statinių projektų rengimo stadijoje, tuo atveju jei būtų realizuoti detaliuoju plano sprendiniai.

16. ŽEMĖTVARKA

Planuojama teritorija – žemės sklypas Blindžių g. 24A, nuosavybės teise priklausantis (2455/4229 dalies) UAB „Didlaukio namai“ ir (1774/4229 dalies) Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Detaliuoju plano sprendiniais planuojama esamo 4 aukštų administracinės paskirties pastato rekonstravimas ir paskirties keitimas į gyvenamąjį paskirtį.

Detaliuoju plano sprendiniais nekeičiamos esamos žemės sklypo Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) ribos ir plotas. Planuojama reglamentinė riba tarp sklypo zonų Nr. A1 ir A2, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (registro Nr. T00086338) nustatomi žemės sklypui privalomi ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

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

- detaliuoju plano sprendinių keitimo tikslai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatas;

- žemės sklype projektuojami 595 m² ir 141 m² ploto servitutai (tarnaujantys), pažymėti S1 ir S2, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines komunikacijas, teisę naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo dalimis;

- planuojama teritorija yra išvystyta susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros požiūriu, sklype ir jį ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detaliuoju plano sprendiniais eismo jungtis numatoma esamo įvažiavimo į sklypo vietoje, įvažiavimo vieta bus tikslinama techniniam projekte išlaikant norminius atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

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

17. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG258726 detaliuoju plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra už ~4 km ir ~5,3 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda (Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28) ir 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Greta planuojamos teritorijos yra keli gaisriniai hidrantai, artimiausias hidrantas Nr. 42 įrengtas prie parkavimo aikštelės greta Blindžių g. 17 namo. ant d150 vandentiekio linijos, už ~ 25 m nuo planuojamos teritorijos šiaurinės ribos.

Stadija	Žvėryno detaliuoju plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	17	18



Esamų gaisrinių hidrantų vietos, netoli sklypo Blindžių g. 24A

Techninio projekto etape, konkretizavus planuojamo užstatymo parametrus, bus nustatytas lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo ir kiti techniniai gaisrinės saugos sprendiniai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie teritorijoje planuojamo užstatymo galimas iš šiaurėje ribojančios Blindžių gatvės, vakarų pusėje esančiu 4,0 m pločio privažiavimu prie esamos elektros transformatorinės pastotės ir iš pietinės pusės esančio vidinio Birutės g. 56 kiemo. Priešgaisriniai privažiavimai projektuojami techniniu projektu, nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga – pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.

18. GEOLOGINĖS SĄLYGOS

Techninių projektų rengimo metu turi būti įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	18	18