

TERITORIJOS PAKLUONĖS G. DETALIOJO PLANO ŽEMĖS SKLYPUOSE (KADASTRO NR. 0101/0167:2618, NR. 0101/0167:1188, NR. 0101/0167:1619 ir NR. 0101/0167:1419) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2022-05-23 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo rengti žemės sklypų Pakluonės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0167:2618, Nr. 0101/0167:1188, Nr. 0101/0167:1619 ir Nr. 0101/0167:1419) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-2165/22 ir 2022-09-15 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-05-23 įsakymo Nr. A30-2165/22 „Dėl leidimo rengti žemės sklypų Pakluonės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0167:2618, Nr. 0101/0167:1188, Nr. 0101/0167:1619 ir Nr. 0101/0167:1419) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ Nr. A30-3476/22, planavimo tikslai ir uždaviniai:

rengti žemės sklypų Pakluonės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0167:2618, Nr. 0101/0167:1188, Nr. 0101/0167:1619 ir Nr. 0101/0167:1419) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti žemės sklypų ribas ir plotus sujungiant ir padalinant žemės sklypus, pakeisti žemės sklypų paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti žemės sklypams naudojimo būdus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) sprendiniais, nustatyti urbanizuojamų teritorijų naudojimo reglamentus, statybos ribas bei statybos zonas, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

1. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248470, 2022-11-04;
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248610, 2022-11-07;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG247811, 2022-10-27;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248269, 2022-11-03;
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248380, 2022-11-03;
6. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248494, 2022-11-04. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-154/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-10-27.
7. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249136, 2022-11-09. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-82/2022, 2022-11-07.
8. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG247990, 2022-10-28.
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248030, 2022-10-28.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

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

Vadovaujantis 2023-02-13 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-05-23 įsakymo Nr. A30-2165/22 „Dėl leidimo rengti žemės sklypų Pakluonės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0167:2618, Nr. 0101/0167:1188, Nr. 0101/0167:1619 ir Nr. 0101/0167:1419) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ Nr. A30-565/23, pakoreguotas planavimo darbų programos detaliojo planavimo dokumentui rengti 10 punktas, nurodant kad SPAV nereikalingas.

Koncepcija: nerengiama.

Planuojamą teritoriją sudaro kvartalas, sudarytas iš keturių žemės sklypų:

1. Kad. Nr. 0101/0167:1619, unikalus Nr. 4400-0840-7461 (registro Nr. 44/571669, 2006-04-19). Sklypo adresas – Kriauciūnų k., Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės

- ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo plotas – 0,4500 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus. Žemės sklypas priklauso fiziniams asmenims. Įregistruotų daiktinių teisių: įrašų nėra. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra. **TERITORIJA NR. T1.**
2. Kad. Nr. 0101/0167:2618, unikalus Nr. 4400-2188-3361 (registro Nr. 44/1435905, 2011-06-30). Sklypo adresas – Pakluonės g., Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,4496 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso fiziniams asmenims. Įregistruotos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) (0,0072 ha). Žymos – kitos prievolės – Susitarimas, 2011-03-07. **Detaliojo plano rengimo iniciatoriai. TERITORIJA NR. 1.**
 3. Kad. Nr. 0101/0167:1188, unikalus Nr. 4400-0297-1273 (registro Nr. 44/199932, 2004-05-13). Sklypo adresas – Palvininkų g. 35, Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas – 0,4238 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso fiziniams asmenims. Įregistruotos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). **TERITORIJA NR. T2.**
 4. Kad. Nr. 0101/0167:1419, unikalus Nr. 4400-0664-0602 (registro Nr. 44/450353, 2005-08-24). Sklypo adresas – Kriaučiūnų k., Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo plotas – 0,6600 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso fiziniams asmenims. Įregistruotos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, XIV skirsnis). **TERITORIJA NR. T3.**

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „**kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Planuojamą kvartalą vakarinėje ir šiaurinėje pusėse riboja Vilniaus miesto / Vilniaus rajono riba, šiaurinėje pusėje riboja Drąsos gatvė, pietrytinėje riboja Palvininkų gatvė, o pietvakarinėje Pakluonės gatvė.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. KRI-1, mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. KRI-1-5. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E. Maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,4, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Pastatų aukštų skaičius - 3 (leistinas pastatų aukštis - 12 m). Užstatymo tipas – vd. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius

sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas – 500 kv.m.

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

- 08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;
- 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;
- 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- 37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų 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.

Detaliojo plano sprendiniai:

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų 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; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 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.

Sprendiniai:

T1 - pertvarkomas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:1619

Formuojamas sklypas Nr. 1 (patenka į Drastos gatvės raudonąsias linijas):

Nustatomas sklypo naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
keičiama sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
keičiamas sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
formuojamas sklypo plotas - 75 m².

Formuojama teritorija Nr. T1-2, kurios sprendiniai įgyvendinami rengiant formavimo pertvarkymo projektą:

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
keičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nustatomas teritorijos naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
nustatomas galimas maksimalus užstatymo tankis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – 30%, kuris tikslinamas pagal STR 2.02.09:2005;
nustatomas galimas maksimalus užstatymo intensyvumas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – 0.4,
nustatomas maksimalus galimas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
formuojamas teritorijos plotas - 4423 m².
nustatomas užstatymo tipas – sodybinis.
nustatomos statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

nustatomi teritorijos formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai: 0,0900 ha; galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai nenustatomi.

Pertvarkomas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:2618, kurio sprendiniai atliekami šiuo detaliuoju planu.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3.1 (patenka į Drąsos gatvės raudonąsias linijas):

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); keičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT; keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2; formuojamas žemės sklypo plotas - 51 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3.2 (patenka į Drąsos gatvės raudonąsias linijas):

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); keičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT; keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2; formuojamas žemės sklypo plotas - 56 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:

nustatomas 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; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 28,4%, nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), formuojamas žemės sklypo plotas - 1093 m². nustatomas užstatymo tipas – sodybinis. nustatomos statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais. nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:

nustatomas 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; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 28,4%, nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), formuojamas žemės sklypo plotas - 1088 m². nustatomas užstatymo tipas – sodybinis. nustatomos statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais. nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 6:

nustatomas 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; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 29,2%, nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), formuojamas žemės sklypo plotas - 1001 m². nustatomas užstatymo tipas – sodybinis. nustatomos statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais. nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 7:

nustatomas 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; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 27,5%, nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 formuojamas žemės sklypo plotas - 1206 m².
 nustatomas užstatymo tipas – sodybinis.
 nustatomos statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

T2 - pertvarkomas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:1188

Formuojama teritorija Nr. T2-1, kurios sprendiniai įgyvendinami rengiant formavimo pertvarkymo projektą:

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
 nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 nustatomas teritorijos naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 nustatomas galimas maksimalus užstatymo tankis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – 30%, kuris tikslinamas pagal STR 2.02.09:2005;
 nustatomas galimas maksimalus užstatymo intensyvumas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – 0.4,
 nustatomas maksimalus galimas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 formuojamas teritorijos plotas - 4044 m².
 nustatomas užstatymo tipas – sodybinis.
 nustatomos statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.
 nustatomi teritorijos formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai: 0,0900 ha; galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai nenustatomi.

Formuojamas sklypas Nr. 2 (patenka į Palvininkų gatvės raudonąsias linijas):

Nustatomas sklypo naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
 nekeičiama sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 keičiamas sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
 formuojamas sklypo plotas - 192 m².

T3 - pertvarkomas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:1419

Formuojama teritorija Nr. T3-1, kurios sprendiniai įgyvendinami rengiant formavimo pertvarkymo projektą:

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
 keičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 nustatomas teritorijos naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 nustatomas galimas maksimalus užstatymo tankis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – 30%, kuris tikslinamas pagal STR 2.02.09:2005;
 nustatomas galimas maksimalus užstatymo intensyvumas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – 0.4,
 nustatomas maksimalus galimas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 formuojamas teritorijos plotas - 6116 m².
 nustatomas užstatymo tipas – sodybinis.
 nustatomos statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 nustatomi priklausomieji želdynai – 37 proc.
 nustatomi teritorijos formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai: 0,0900 ha; galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai nenustatomi.

Formuojamas sklypas Nr. 9 (patenka į Drąsos gatvės raudonąsias linijas):

Nustatomas sklypo naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
 keičiama sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 keičiamas sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
 formuojamas sklypo plotas - 411 m².

Formuojamas sklypas Nr. 8 (patenka į Palvininkų gatvės raudonąsias linijas):

Nustatomas sklypo naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
 keičiama sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

keičiamas sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
formuojamas sklypo plotas - 71 m².

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. Detaliojo plano brėžiniuose sklypų užstatymo tankio reikšmės nurodomos su kableliu, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą www.tpdriis.lt bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Leistinas pastatų aukštų skaičius - 2 aukštai, neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniams.

Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Detaliuoju planu nustatomas galimas pastatų aukštų skaičius – 2. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“.

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 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai...“. 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.

Planuojamuose žemės sklypuose ir teritorijose statybos zona ir riba planuojama:

Nr. T1-2 planuojamos dvi statybos zonos ir ribos, šiaurinėje ir pietinėje pusėse, atsitraukiant 3 m atstumu nuo rytinės ir vakarinės sklypo pusių. Nuo Drąsos gatvės raudonosios linijos 3 m atstumu. Pietinėje pusėje sutapatinant su elektros linijos apsaugos zona ir 3 m atstumu nuo servitutinės apsisukimo aikštelės. Tarp statybos zonų išlaikomas apie 20 m atstumas.

Nr. 4, Nr. 5, atsitraukiant 3 m atstumu nuo rytinės ir vakarinės sklypo pusių bei nuo Drąsos gatvės raudonosios linijos. Nuo pietinės pusės 19 m atstumu.

Nr. 6, Nr. 7, atsitraukiant 3 m atstumu nuo šiaurinės, rytinės ir vakarinės sklypo pusių. Nuo pietinės pusės, atsitraukiant > 15 m atstumu.

T2-1, atsitraukiant 3 m atstumu nuo rytinės pietinės ir vakarinės sklypo pusių. Pietinėje pusėje išlaikoma galimybė išsaugoti esamą medinį pastatą. Nuo šiaurinės pusės, atsitraukiant > 40 m atstumu.

Nr. T3-1, atsitraukiant 3 m atstumu nuo šiaurinės ir vakarinės sklypo pusių. Nuo pietinės pusės, atsitraukiant 23 m atstumu. Rytinėje pusėje neužstatant Vilniaus miesto bendrajame plane pažymėto sausaslėnio.

Atstumai tarp planuojamų statybos zonų - 6,00 m.

Statybos linija nenustatoma.

Analizuojant gretimybes, buvo atsižvelgta į vakarinėje ir šiaurinėje pusėse, esančias Vilniaus rajone naujai užstatomas teritorijas. Vyrauja sodybinis užstatymas, statinių aukštingumas 1-2 aukštai, intensyvumas 0,4, sklypų dydžiai $\geq 0,1000$ ha. Vilniaus miesto savivaldybėje, pietinėje ir rytinėje pusėje teritorijos dar nėra suplanuotos, yra tik keletas senesnių sodybų ir keletas naujai pastatytų namų. Vyrauja sodybinis užstatymas.



Ištrauka iš www.regia.lt

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklypuose sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 1s- kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (1s- 75 kv.m.).

Formuojamai teritorijai Nr. T1-2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinys (AZ-3m, AZ plotas -28 kv.m.). 2s- kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (2s-157 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3.1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3.2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 5, AZ plotas -7 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. 4s- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (4s-4 kv.m.). 4s1- inžinerinių tinklų servitutas (4s1-98 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinys (AZ-5m, AZ plotas -13 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

5s- inžinerinių tinklų servitutas (5s-4 kv.m.). 5s1- inžinerinių tinklų servitutas (5s1-97 kv.m.).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 6 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos

zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 5, AZ plotas -2 kv.m.). 6s- kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (6s-48 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 7 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 5, AZ plotas -7 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. 7s- inžinerinių tinklų servitutas (7s-8 kv.m.).

Formuojamai teritorijai Nr. T2-1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinys (AZ-3m, AZ plotas -28 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 9s- kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (9s-192 kv.m.).

Formuojamai teritorijai Nr. T3-1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinys (AZ-3m, AZ plotas -28 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamai žemės sklypui Nr. 9 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 11s- kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (11s-411 kv.m.).

Formuojamai žemės sklypui Nr. 8 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 10s- kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (10s-71 kv.m.).

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

Susisiekimo dalis

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su Vilniaus rajone esančia žvyro dangos D kategorijos Drąsos gatve. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus 2022-11-07 išduotomis kelių planavimo sąlygomis detaliojo plano rengimui Nr. TPS-82/2022, D kategorijos Drąsos gatvės raudonųjų linijų plotis – 16,00 m. Teritorija, patenkanti į Drąsos gatvės raudonąsias linijas formuojama atskirais susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros sklypais Nr. 1, Nr. 3.1, Nr. 3.2, Nr. 9, kuriems nustatomi kelių ir inžinerinių tinklų servitutai Nr. 1s, Nr. 3.1s, Nr. 3.2s, Nr. 11s. Sklypai Nr. 1, Nr. 3.1, Nr. 3.2, Nr. 9 neužtvėriami. Siūlomi Drąsos gatvės parametrai: važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m – 6,0 m, šaligatvis 1,5 m pločio. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypų viduje. Raudonųjų linijų zonoje, negalima atvirų vandens telkinių.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu.

Įvažiavimai į sklypus Nr. 4, Nr. 5 ir teritorijas Nr. T1-2 ir T3-1 planuojami iš Drąsos gatvės. Įvažiavimai į teritorijas Nr. T1-2 ir T3-1 gali būti tikslinami rengiant formavimo pertvarkymo projektus.

Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su Vilniaus mieste esančia žvyro dangos D kategorijos Palvininkų gatve. Palvininkų gatvei nustatomos 12 m pločio gatvės raudonosios linijos. Dėl Palvininkų gatvės raudonųjų linijų, kertančių planuojamą teritoriją, formuojami susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros sklypai Nr. 2 ir Nr. 8. Sklypams Nr. 2 ir Nr. 8 nustatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai 9s- 192 kv.m. ir 10s-71 kv.m. ploto. Siūlomi Palvininkų gatvės parametrai: važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m, šaligatvis 1,5 m pločio. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypų viduje. Raudonųjų linijų zonoje, negalima planuoti atvirų vandens telkinių. Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu.

Žemės sklypus ir (ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su Vilniaus mieste esančiu žvyro dangos pravažiuoju. Pravažiavimo plotis svyruoja nuo 5.14 m iki 5.53 m. Iš pravažiavimo numatomi tik į du įvažiavimai į sklypus Nr. 6, Nr. 7, planuojamoje teritorijoje. Kadangi pravažiavimo plotis yra siauras, projektuojama akligatvio apsisukimo aikštelė (12,5 m x 12,5 m) teritorijoje Nr. T1-2, kaip kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 2s-157 kv.m. ploto. Patekimui iki apsisukimo aikštelės planuojamas sklype Nr. 6, kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 6s - 48 kv.m. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypų viduje. Raudonųjų linijų zonoje, negalima planuoti atvirų vandens telkinių. Vidaus keliai projektuojami techninių projektų metu.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų viduje. Planuojamuose žemės sklypuose, techninio projekto metu būtina numatyti tikslų automobilių vietų skaičių, vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė.

Techninio projekto metu būtina, žinant tikslus pastatų plotus, butų skaičių, būtina numatyti ne mažesnę nei minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

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.IE-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Žemės sklypus, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detalioju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio sklype Nr. 5 - altitudė 177,25 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG247811 nustatytų reikalavimų. Visiems planuojamiems sklypams taikomi apribojimai - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-10-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG248030, artimiausi centralizuoti vandentiekio tinklai yra nutolę nuo planuojamos teritorijos apie 1,68 km atstumu, o centralizuotos buitinės nuotekos nutolusios apie 1,92 km atstumu.

Perspektyvinis vandens tiekimas numatytas nuo esamų 2xd355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g., kameros Nr. 81, (x=6064207, y=575065). Vandentiekio tinklų trasa tikslinama TP metu pagal technines sąlygas.

Perspektyvinis nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d800 mm nuotekų tinklus šulinyje (x=6064214, y=575286) įvelkant į vidų d500 mm vamzdį (esamas d800 mm nuotekų vamzdis panaudojamas kaip dėklas). Buitinių nuotekų tinklų trasa tikslinama TP metu pagal technines sąlygas.

Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams numatomos apsaugos zonos pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas. Bendro naudojimo tinklai yra projektuojami gatvių raudonosiose linijose. Priimama, kad projektuojami tinklai iki 2,5 m gylio, todėl priimama apsaugos zona po 2,5 m į abi puses.

Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Įvertinant planuojamus septynis sklypus, būsimą mažą vandens bei nuotekų išleidimo poreikį, atstumą iki esamų centralizuotų vandentiekio ir buitinių tinklų, bei ekonominius rodiklius, kol

nėra šalia planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, laikinai planuojami vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai:

Teritorijoje Nr. T1-2 projektuojamas vandens gręžinys (R-3 m, AZ plotas 28 kv.m.) ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Sklypams Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 projektuojamas bendras vandens gręžinys (R-3 m, AZ plotas 28 kv.m.) sklype Nr. 5 ir kiekviename sklype individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Numatomi vandens gręžiniui ir vandentiekio tinklams inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutai (4s- 4 kv.m., 5s- 4 kv.m.).

Teritorijoje Nr. T2-1 projektuojamas vandens gręžinys (R-3 m, AZ plotas 28 kv.m.) ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Teritorijoje Nr. T3-1 projektuojamas vandens gręžinys (R-3 m, AZ plotas 28 kv.m.) ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Sklypams, teritorijoms Nr. T1-2, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. T2-1, Nr. T3-1 numatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Preliminarus vandens poreikis 7 sklypai po 0,5 m³/d. Tikslinama techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Buitinių nuotekų tvarkymas numatomas individualus, kiekviename sklype įrengiant valymo įrenginius.

Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais. Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tiksliai jo įrengimo vietą. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Techninio projekto metu būtina vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo, 5 punktu: „5. Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip.“

Sklypų savininkai privalo atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugius buitinių nuotekų tvarkymo būdus bei užtikrinti, kad būtų laikomasi higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių.

Vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų sprendiniai numatomi kaip laikini. Nutiesus centralizuotus tinklus šalia planuojamos teritorijos, būtina prisijungti prie jų.

Kadangi projektuojami sklypai laikinai *aprūpinami vietiniu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, būtina atlikti tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, bei saugų buitinių nuotekų tvarkymą.*

Ateityje, privaloma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, kai šie bus įrengti pagal Vilniaus miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą.

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Rengiant techninius projektus, lietaus nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 ir statybos techninio reglamento STR2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, techninių projektų metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Detalioju planu planuojamoje teritorijoje numatyta paviršines nuotekas spręsti formuojamų sklypų ribose, infiltruojant į gruntą. Gruntų infiltracinės savybės būtina nustatyti techninio projekto metu, esant prastoms infiltracinėms sąlygoms numatyti išgarinimo kūdras ar kitus sprendinius.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas).

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2022-11-03 Nr. REG248380.

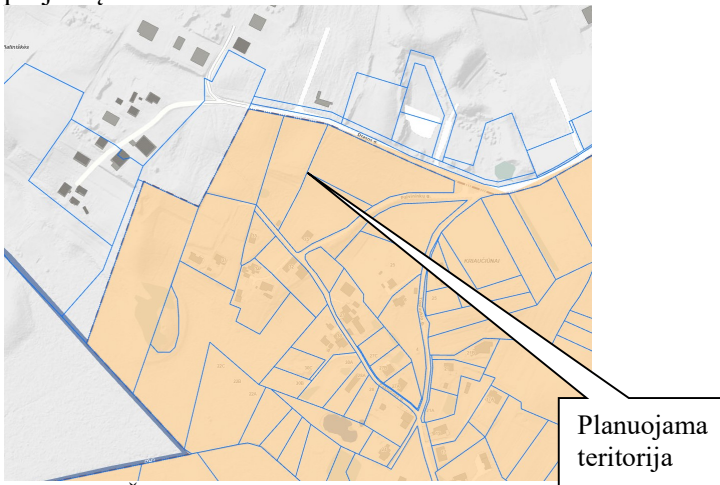
Prie kliento sklypo valdos ribos (laisvai Klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomas komercinės apskaitos skydas (toliau KS/KAS).

KS/KAS prijungtas nuo kabelinės nuo KS/KAS6334 iš transformatorinės S1-439.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šildymas

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šildymo zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinėmis dujomis kūrenamų katilinių. Gyvenamųjų namų šildymas galimas dujomis, elektra, geoterminiu šildymu. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje. Konkretūs šildymo sprendimai parenkami techninių projektų metu.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninių projektų metu, siūloma planuojamoje teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

Formuojami žemės sklypu/ teritorijų servitutai

Sklypas Nr. 1

Servitutas Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-75 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 1s-75 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-75 m².

Teritorija Nr. 1-2

Servitutas Nr. 2s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-157 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 2s-157 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s-157 m².

Sklypas Nr. 3.1

Servitutas Nr. 3.1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3.1s-51 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 3.1s-51 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 3.1s-51 m².

Sklypas Nr. 3.2

Servitutas Nr. 3.2s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3.2s-56 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 3.2s-56 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 3.2s-56 m².

Sklypas Nr. 4

Servitutai Nr. 4s ir 4s1 – „inžinerinių tinklų servitutas (4s-4 kv.m.) (4s1-98 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 4s- 4m², 4s1- 98 m².

Sklypas Nr. 5

Servitutai Nr. 5s ir 5s1 – „inžinerinių tinklų servitutas (5s-4 kv.m.) (5s1-97 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 5s- 4m², 5s1- 97 m².

Sklypas Nr. 6

Servitutas Nr. 6s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-48 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 6s-48 m².

Sklypas Nr. 7

Servitutas Nr. 7s – „inžinerinių tinklų servitutas (7s-8 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 7s- 8m².

Teritorijoje Nr. T2-1 servitutai nenustatomi.

Sklypas Nr. 2

Servitutas Nr. 9s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (9s-192 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 9-192 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 9s-192 m².

Teritorijoje Nr. T3-1 servitutai nenustatomi.

Sklypas Nr. 9

Servitutas Nr. 11s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (11s-411 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 11s-411 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 11s-411 m².

Sklypas Nr. 8

Servitutas Nr. 10s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (10s-71 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 10s-71 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 10s- 71m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpatuojančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Priešgaisrinė sauga

Išorės gaisrų gesinimo priemonės:

Remiantis Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, kvartale numatyta vandentiekio tinklų (su gaisriniais hidrantais) plėtra. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, punktu 74 numato, kad „Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. 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.“

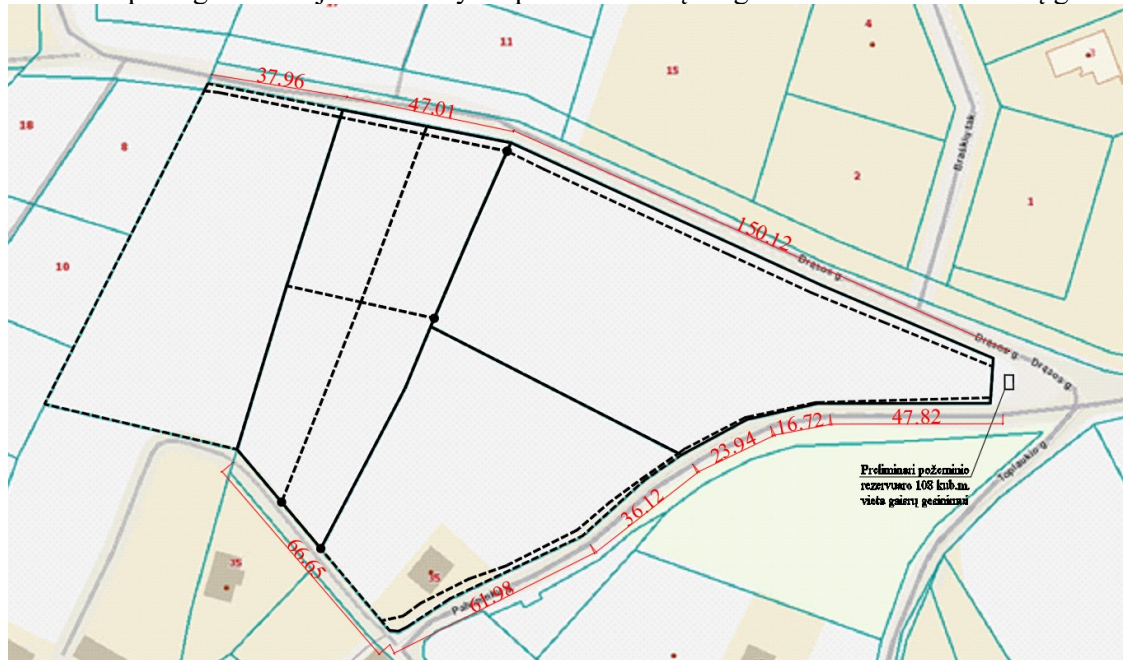
Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš perspektyvinio, numatomo gaisrinio hidranto, kuris nebus didesniu kaip 200 metrų atstumu nuo projektuojamo gyvenamo namo tolimiausio perimetro taško ir užtikrins normatyvinį 10 l/s vandens debitą 3 valandoms.

Užbaigus gyvenamo namo statybas, prieš pradėdant statybos užbaigimo procedūras t.y. pildant deklaraciją apie statybos pabaigą, gaisrinis hidrantas turi būti įrengtas ir veikiantis.

Sprendinys gali būti koreguojamas techninio projekto stadijoje.

Kol nėra centralizuotų vandentiekio tinklų, ir planuojami sklypai laikinai galės naudotis vietiniais vandentiekio ir nuotekų tinklais, šalia Palvininkų ir Drąsos gatvių sankryžos siūlomas požeminis vandens rezervuaras gaisrų gesinimui. Rezervuaras gali būti papildomas lietaus vandeniu, o esant trūkimui iš projektuojamų vandens gręžinių.

Pagal rekomenduojamo sklypų skirstymo schemą, planuojamame kvartale, gali būti apie 16 sklypų, kur gyventojų skaičius galėtų svyruoti nuo 32 iki 96. Gyventojų skaičius priklauso nuo techniniame projekte pasirenkamo vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo projektavimo ir statybos. Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 108 m³. Vandens poreikis - 10 l/s. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ar dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Nuo planuojamo požeminio rezervuaro iki planuojamo kvartalo pabaigos matuojant keliais yra apie 235 m Drąsos gatve ir 253 m Palvininkų gatve.



Preliminari schema „Atstumas nuo požeminio vandens rezervuaro gaisrų gesinimui iki planuojamo kvartalo“

Techninio projekto metu turi būti gauti sutikimai požeminio vandens rezervuaro statybai valstybinėje žemėje.

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo šaltinio turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų ir gaisro gesinimo šaltinio turi būti naudojamos motorizuoto susisiekiimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Kelias privažiuoti prie pastatų, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Esant aklakeliui, jis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12m aikštele. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūty.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas:

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus **leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį, todėl planuojami pastatai priskiriamai I atsparumo ugniai laipsniui.** Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas turi būti užtikrintas vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) (toliau – GSPR). Projektuojant pastatus būtina išlaikyti GSPR 6 lentelėje numatytus minimalius priešgaisrinius atstumus iki kitų 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

Jei neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti GSPR 7 lentelėje. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys arba matmenys parenkami pagal gaisrinių skyrių atskyrimo reikalavimus. Priešgaisrinės sienos (ekranai) turi būti iš ne žemesnės kaip A2–s2, d0 degumo klasės statybos produktų.

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.)⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Angų užpildų atsparumas ugniai priešgaisrinėje sienoje parenkamas pagal GSPR 3 lentelę, atsižvelgiant į priešgaisrinės užtvoros atsparumą ugniai ir jos kriterijus:

Priešgaisrinės užtvoros atsparumas ugniai	Durys, vartai, liukai, langai ir stoglangiai, užsklandos	Angų, siūlių sandarinimo priemonės	Inžinerinių tinklų kanalų, šachtų ir priešgaisrinių sklendžių atsparumas ugniai	Konvejerio sistemų sąrankos	Nevarstomi langai ir stoglangiai, vitrinų, skaidrių pertvarų ir skaidrių atitvarų komplektai
30	EW 20–C3	EI 30	EI 30	EI ₂ 30	EW 20
60	EI ₂ 30–C3	EI 60	EI 60	EI ₂ 45	EI ₂ 30

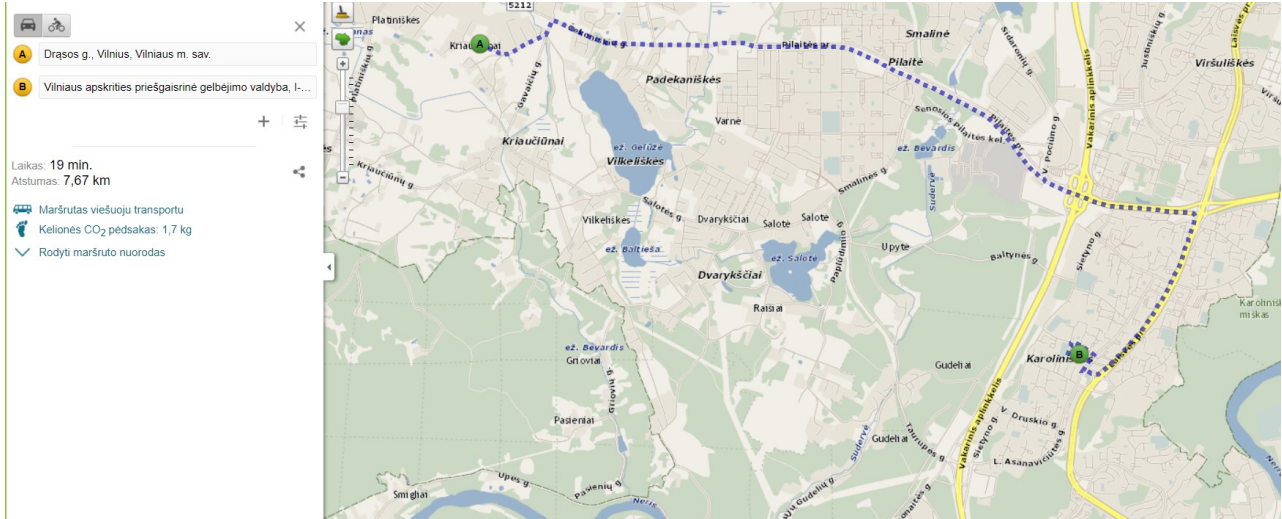
90	EL ₂ 60–C3	EI 90	EI 90	EL ₂ 60	EL ₂ 60
120	EL ₂ 60–C3	EI 120	EI 120	EL ₂ 60	EL ₂ 60
180	EL ₂ 60–C3	EI 180	EI 180	EL ₂ 60	EL ₂ 60

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas:

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje.

Atstumas – 7,67 km, atvykimo laikas – 19 min.

Maršruto schema:



Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti koreguojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir kiti sprendiniai remiantis GSPR bei kitais gaisrinę saugą reglamentuojančiais teisės aktais, turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra penki saugotini medžiai (pušys ir beržai, kurių skersmenys 20 cm ir 22 cm), 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:

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4. Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje:	
4.1. mieste	ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 20 cm ir didesnio skersmens

Planuojamos teritorijos medžių taksacija (dendrologas A.S.):

Eil. Nr. plane	Medžio pavadinimas	Medžio aukštis m	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m Š, R, P,V	Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
1	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	7	18	21	2,16	2, 2, 2, 2	Vidutinė (2)	Formuoti lają
2	Beržas karpotasis Betula verucosa	8	19	26	2,28	2, 2, 2, 2	Gera (1)	Formuoti lają

3	Drebulė 9 vnt. Populus tremula	8	Nuo 5 iki 8	Nuo 5 iki 11	0,84	1, 1, 1, 1	Vidutinė (2)	Šalinti
4	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	7	18	22	2,16	2, 2, 2, 2	Gera (1)	Formuoti lają
5	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	8	20	26	2,4	3, 3, 3, 2	Gera (1)	Saugotina, formuoti lają
6	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	6	16	19	1,92	2, 1, 2, 2	Gera (1)	Formuoti lają
7	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	7	22	28	2,64	3, 3, 3, 3	Gera (1)	Saugotina , formuoti lają
8	Blindė Salix caprea	5	12/10/10/8/6	41	1,2	1, 1, 1, 1	Nepatenkina ma (3)	Šalinti
9	Beržas karpotasis Betula verucosa	8	20	28	2,4	3, 3, 2, 2	Gera (1)	Šalinti vieną kamieną
10	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	5	10	16	1,2	1, 1, 1, 1	Gera (0)	Formuoti lają
11	Obelis Malus domestica	4	8, 8, 10	10,10,12	0,96	1, 1, 1, 1	Nepatenkina ma (3)	Šalinti
12	Beržas karpotasis Betula verucosa	7	18	28	2,16	2, 4, 2, 2	Gera (1)	Formuoti lają
13	Beržas karpotasis Betula verucosa	8	20	29	2,4	3, 3, 2, 2	Gera (1)	Formuoti lają
14	Beržas karpotasis Betula verucosa	8	20	28	2,4	2, 2, 3, 3	Gera (1)	Formuoti lają
15	Beržas karpotasis Betula verucosa	6	13	19	1,56	1,5, 1,5, 2, 2	Vidutinė (2)	Formuoti lają
16	Obelis Malus domestica	1,5	10	14	1,2	1, 1, 1, 1	Nepatenkina ma (3)	Šalinti

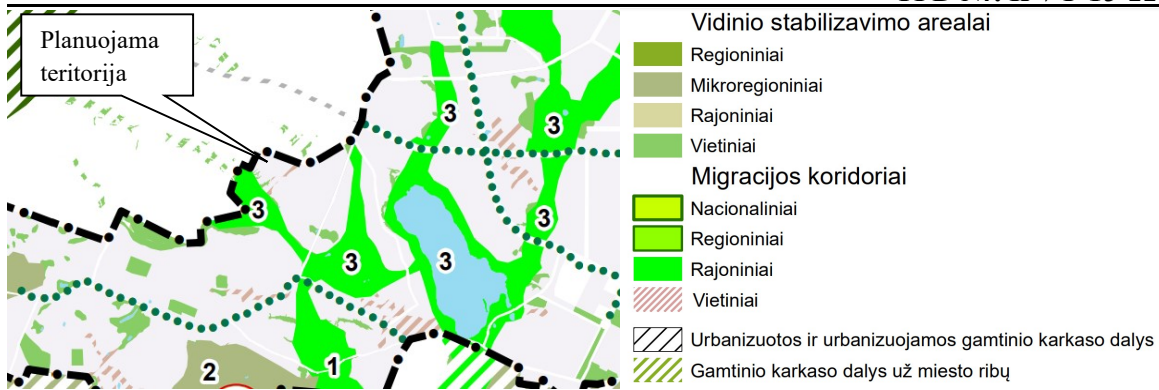
Atlikus medžių taksaciją, teikiami siūlymai:

1. Planuojama teritorija yra kalvotame reljefe, kuriame auga savaiminės kilmės pušys, beržai, drebulės, obelys 15-20 metų amžiaus;
2. Saugotini medžiai, kurių diametras 1,3 m aukštyje 20 cm ir daugiau diametro, plane pažymėti skaičiais 5, 7, 9, 13 ir 20;
3. Likusius medžius, kurių diametras yra mažesnis nei 20 cm, gali būti šalinami architekto ar savininko nuožiūra;
4. Saugomų medžių kirtimui gauti leidimą Vilniaus miesto savivaldybės administracijoje.

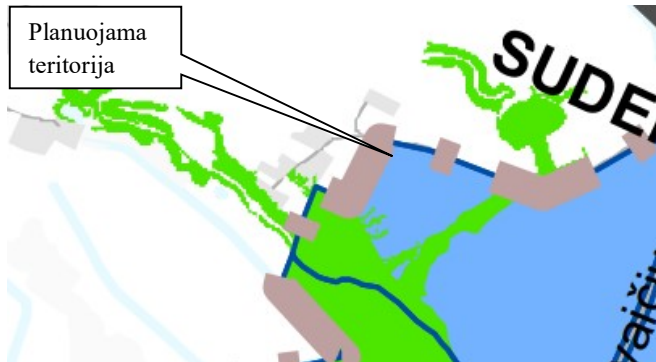
Planuojamoje teritorijoje yra 11 medžių (blindės, drebulės, pušys, beržai, obelys), kurie neatitiko kriterijų, pagal kuriuos medžiai priskiriami saugotiniams.

Želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne mišku ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. 1-1211. Medžių tvarkymas bei esamų medžių išsaugojimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Planuojamos teritorijos neužstatomai šiaurės rytinei daliai (833 kv.m. ploto), kuri patenka į planuojamą teritoriją Nr. T3-1, taikomi gamtinio karkaso, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 10 punkto reikalavimai „keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros.“ Teritorijos T3-1 daliai, patenkančiai į gamtinį karkasą (833 kv.m.), numatoma 50 proc. priklausomųjų želdynų dalis, kas sudaro 416,50 kv.m. Teritorijos T3-1 daliai nepatenkančiai į gamtinį karkasą (5283 kv.m.), nustatoma 35 proc. priklausomųjų želdynų dalis, kas sudaro 1849,05 kv.m. Viso teritorijai T3-1 numatoma priklausomų želdynų dalis – 2265,55 kv.m., kas sudaro 37 proc.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Gamtinio karkaso schema“

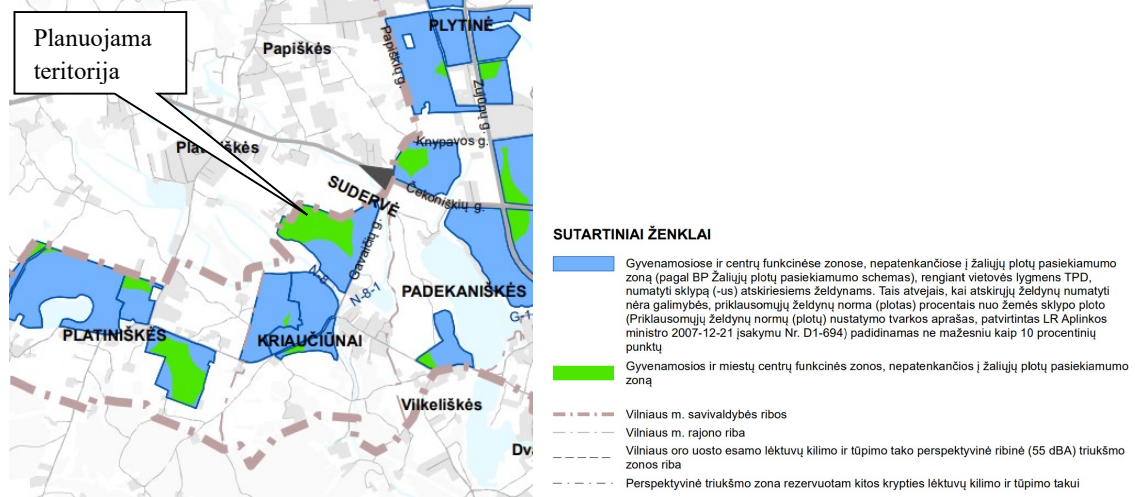


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Planuojamai teritorijai galioja Bendrojo plano 39 tekstinis reglamentas - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano aiškinamojo rašto 92.2 dalis nurodo, kad mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinėse zonose galiojant 39 tekstiniam reglamentui, privalomumo planuoti atskirųjų želdynų sklypą ir užtikrinti viešo želdyno viešą naudojimą nėra. Todėl priklausomųjų želdynų plotas numatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis priklausomųjų želdynų plotų normomis ir atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 39 tekstinį reglamentą- priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto padidinama ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypams/ teritorijoms (T1-2, 4, 5, 6, 7, T2-1) nustatoma po 35 proc. priklausomųjų želdynų norma, o teritorijai T3-1 nustatoma 37 proc. priklausomųjų želdynų norma.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną, nepatenkančią į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 39 schema“

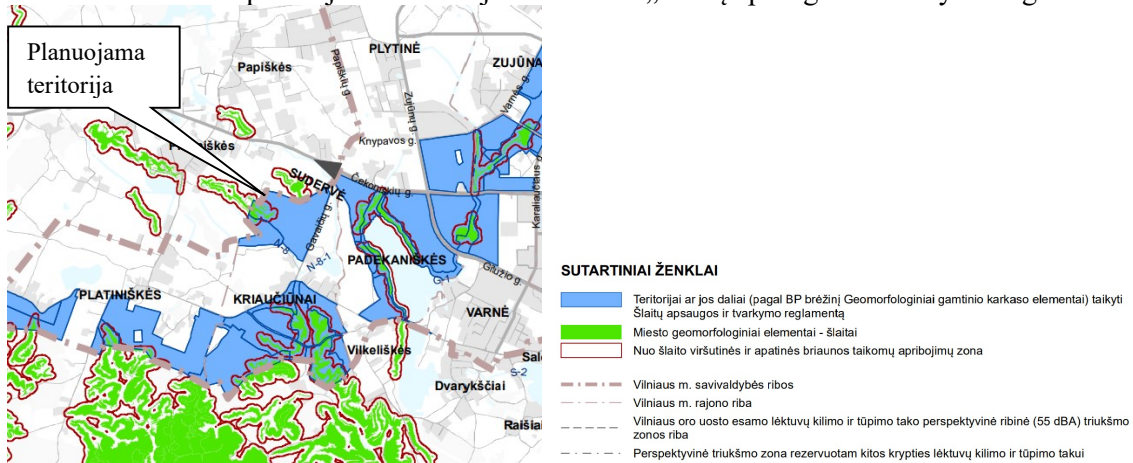
Šlaitai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10⁰, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

Vadovaujantis atliktais planuojamos teritorijos pjūviais (detaliojo plano sprendinių brėžinyje Nr. 1-1, Nr. 2-2, Nr. 3-3) matome, kad planuojamos teritorijos nuolydis yra 6 ir 8 laipsniai.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, bei, kad planuojama teritorija nepatenka į „nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną“.

Todėl planuojamai teritorijai netaikomi „Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas“.

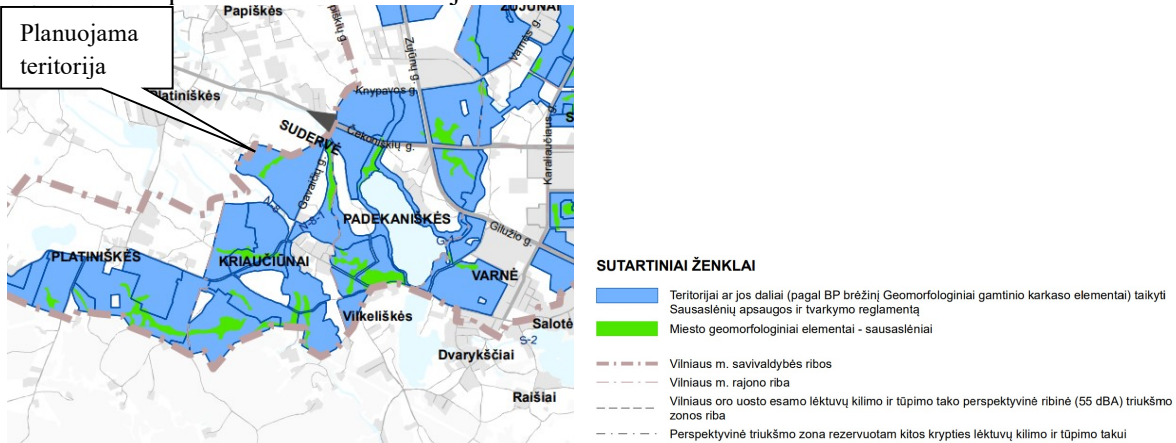


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

Sausaslėniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens

kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“



Ištrauka iš Vandens telkinių kadastro

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“, matome, kad pažymėtas miesto geomorfologinis elementas – sausaslėnis yra rytinėje dalyje planuojamos teritorijos atžvilgiu. Vadovaujantis vandens telkinių kadastro duomenimis, artimiausias „vandens telkinys“ – Juodas upis (identifikavimo kodas 12010490), planuojamos teritorijos atžvilgiu yra pietinėje pusėje, nutolęs nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 200 m atstumu. Todėl nėra tikslinga taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Pelkinės lygumos

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „75.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/ vertinimą.

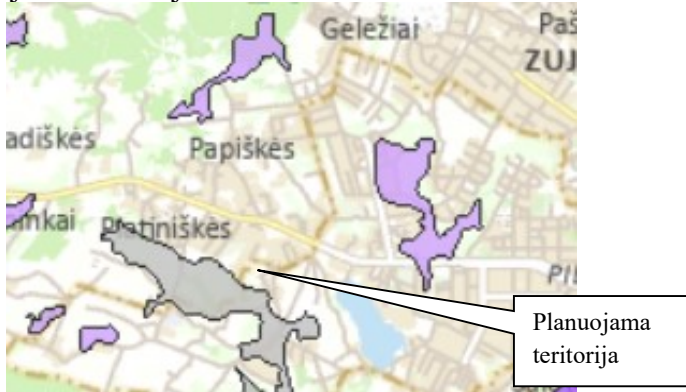


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“, matome, kad pažymėtas miesto geomorfologinis elementas – pelkinės lygumos yra pietinėje dalyje planuojamos teritorijos atžvilgiu.

Planuojamos teritorijos reljefas yra žemėjantis nuo Drąsos gatvės šiaurinėje pusėje (altitudės 168,50 m ir 169,50 m) link rytinės pusės (altitudė 159 m) ir link pietinės pusės (altitudė 156 m). Aukščių perkritimas sudaro nuolydžius – 6 ir 8 laipsniai.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos „Pelkių ir durpynų žemėlapiu“, pietinėje pusėje planuojamos teritorijos atžvilgiu yra žemapelkė (melioruota) indeksas – b IV (ž), kuri nutolusi nuo planuojamos teritorijos .



Ištrauka iš Lietuvos geologijos tarnybos „Pelkių ir durpynų žemėlapiu“

Kadangi planuojama teritorija yra su nuolydžiu ir nepatenka į žemapelkės ribas, jai netaikomi Pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimai.

Insoliacija

Projektuojant statinį, 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);

Ihorizontalus 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.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas turi atitikti normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus reikia atlikti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje yra keletas saugotinių želdinių. Planuojamai teritorijai taikomi gamtinio karkaso reikalavimai. reljefas yra žemėjantis nuo Drąsos gatvės šiaurinėje pusėje link rytinės pusės ir link pietinės pusės. Teritorija tinkama planuojamai 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 projektuojamam sklypui bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai. Kol nėra greta centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, laikinam naudojimui planuojami vandens gręžiniai ir kiekviename sklype vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Atsiradus centralizuotiems miesto tinklams būtina prisijungti prie miesto tinklų. Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

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“.

Planuojama gyvenamoji veikla nepatenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytas planuojamas ūkinės veiklas, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

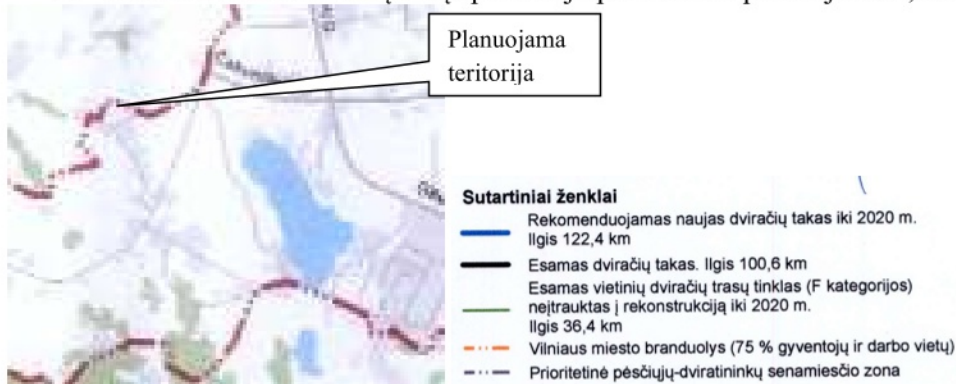
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



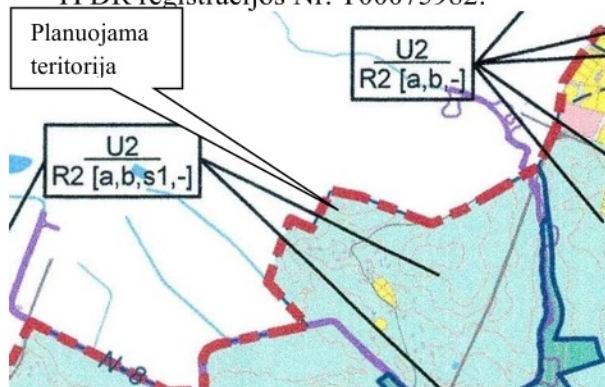
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.