

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 20021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (teritorija ŠAL-1-7), intensyviai naudojamų želdynų zoną (ŠAL-1-8) ir mažo užstatymo intensyvumo zoną (ŠAL-1-6). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, rekreacinės teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 1994 m. gruodžio 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 14 patvirtinto Lazdynų žemutinės terasos detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiami detaliojo plano sprendiniai sklypuose kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 1 p., parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti naudojimo paskirtis – kita, ir konkretūs žemės naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, rekreacinės teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatomos galimos statinių paskirtys, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2022-05-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223128:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį) Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, šalia Neries upės bei prie jos esančių želdynų teritorijų. Nagrinėjamoje teritorijoje „kita“ paskirtis, žemės naudojimo būdas nenustatytas. Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse dominuoja gyvenamoji paskirtis (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), yra komercinės paskirties pastatų ar patalpų. Rytinėje pusėje nagrinėjama teritorija ribojasi su gamtinėmis teritorijomis – palei Neries upę esančia želdinių (atskirųjų želdynų) teritorija. Planuojamos teritorijos vieta miesto struktūros atžvilgiu sąlygoja numatyti gyvenamųjų teritorijų užstatymo su integruotomis „žaliosiomis“ erdvėmis, pereinančiomis į želdynų teritorijas, plėtrą.

4.1.2.2 Nagrinėjamame kvartale įvertinta Želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra suskaičiuoti ir įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojama teritorija, patenkanti į intensyviai naudojamų želdynų zoną, formuojama atskirais rekreacinių teritorijų būdo žemės sklypais, kuriuose planuojami pėsčiųjų ir dviračių takai, sporto ir žaidimų aikštelės bei kitos poilsio,

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

rekreacinės teritorijos, skirtos viešam naudojimui. Tarp planuojamų sklypų numatoma vieša erdvė – jungtis tarp Jelskio gatvės ir šalia upės esančių teritorijų.

4.1.2.3 Atlikta esamų medžių analizė. Jų vieta, skaičius, dydis, rūšis, būklė, siūlomi tvarkymo būdai pateikiami projekto prieduose (brėžinys ir lentelės).

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Nustatyta, kad vienintelis įmanomas pateikimas į planuojamas daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijas autotransportu yra iš K. Jelskio gatvės per tarpą tarp planuojamų žemės sklypų. Taip pat paliekami esami įvažiavimai išvažiavimai šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje į formuojamus atskirus vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypus. Į rekreacines teritorijas nustatomi privažiavimai specialiajam aptarnaujančiam transportui. Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema planuojama kompleksiškai, įtraukiant gretimas teritorijas, numatant sklandų ir patogų judėjimą viso kvartalo teritorijoje, patekimą į gretimas teritorijas, į suplanuotą pėsčiųjų – dviračių Užvingio tiltą per Nerį.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja 1 – 3 aukštų aukščio miesto vilų, vienbučio ir dvibučio užstatymo tipo pastatai. Šia gretimybėse esančia tipologija remiamasi siekiant suformuoti naują užstatymą. Planuojami 3 aukštų aukščio daugiabučiai gyvenamieji pastatai, iki 20 procentų užstatymo - iki 4 aukštų aukščio, arčiau K. Jelskio gatvės formuojami perimetrinio užstatymo korpusai, o link upės – miesto vilų tipo užstatymas, kurio atskirų tūrių skaidymas darniai integruojamas į gamtinę aplinką.

4.1.2.6 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai, siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos pateikiami projekto prieduose Urbanistinėje studijoje. Nagrinėjamoje teritorijoje, integruotoje į gamtinę aplinką, siekiama suformuoti kuo daugiau viešųjų erdvių, įrengiant pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą, besijungiančią su gretimomis teritorijomis, ramaus ir aktyvaus poilsio zonas. Privačios erdvės formuojamos planuojamų kvartalų vidinėse erdvėse, formuojant atskirus kiemus, užpildytus želdiniais, pėsčiųjų takais, vaikų žaidimo aikštelėmis, poilsio aikštelėmis.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo siekiama, kuriant gyvenamąsias erdves, persipinančias su poilsio, rekreacinėmis teritorijomis, siūloma įrengti pakrantėje prieplauką vandens transportui. Komercinė veikla dėl planuojamos teritorijos vietos gamtinių objektų atžvilgiu ir dėl didelio atstumo nuo pagrindinių gatvių, neskatinama.

4.1.2.8 į planuojamos teritorijos ribas gatvės nepatenka, tačiau nagrinėjant patekimą į planuojamus sklypus, bei gretimų teritorijų plėtrą, siūloma K.Jelskio gatvę rekonstruoti, pritaikant Vilniaus gatvių standartą (žr. Urbanistinę studiją).

4.1.2.9 Planuojamas sklypas aprūpinamas reikalinga inžinerine infrastruktūra, sprendiniai parengti ir pateikiami projekto inžinerinės infrastruktūros dalyje.

4.1.2.10. Pagrindiniai įvažiavimai į planuojamą teritoriją yra planuojami iš laisvos valstybinės žemės ploto, esančio tarp žemės sklypų, kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228, kuris ateityje numatomas kaip pagrindinis pėsčiųjų ir dviračių transporto ryšys su gamtinėmis teritorijomis, nustatant jam raudonąsias linijas, įrengiant viešąsias erdves. Keli kiti įvažiavimai numatomi šiaurinėje dalyje į planuojamus vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų sklypus. Privažiavimai, skirti specialiajam aptarnaujančiam transportui privažiuoti nustatomi sklype Nr.4 -į siurblinę, planuojamą rekreacinėje teritorijoje, į sklypus Nr. 1 ir Nr. 6 - per rekreacinę teritoriją. Įvažiavimai planuojami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrindų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.3 Žemės sklypų performavimo sprendiniai.

Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0051:228 padalinamas ir suformuojami 5 sklypai: Nr. 1, kurio plotas 12657 kv. m, Nr. 2, kurio plotas 689 kv. m, Nr. 3 – 620 kv. m ploto, Nr. 4 – 4016 kv. m ploto ir Nr. 5 – 146 kv. m. ploto.

Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0051:229 į atskirus žemės sklypus nedalinamas, detalijame plane jis pažymėtas Nr. 6. Žemės sklypui Nr. 6 nustatomos reglamentinės zonos, galimos žemės sklypų ribos ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai) (žr. p. 4.1.4.7).

4.1.4 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.4.1 Planuojamiems žemės sklypams, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 1 p., parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detalijame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

4.1.4.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 12657 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkreiti žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretūs žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) rekreacinės teritorijos (R).

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 16 m, absoliuti aukščio altitudė 105,5 m;

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Užstatymo tankis – 55 % (reglamentinėje zonoje Nr. 1.1 – 60 %) (užstatymo tankio rodiklis nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6.3 p. nustatančiu, kad *rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu*, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus: <...> *didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį*);

Užstatymo intensyvumas –0,81* (reglamentinėje zonoje Nr. 1.1 – 0,88* (*užstatymo intensyvumo rodiklis nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano 3-iu tekstiniu reglamentu, nustatančiu, kad *rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas)*);

Užstatymo tipas (užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano pagrindinio brėžinio 6 lentelė ir Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6.3 p.) – perimetrinis (pr), miesto vilų (mv) užstatymas bei galimos šių tipų variacijos (t.y – pirmieji aukštai perimetrinio tipo (pilnai užstatyti perimetru), aukščiau (su tarpais) – miesto vilų);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais ir Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymu Nr. D1-151 (TAR, 2022, Nr. 2022-11384) „Dėl 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo 2 p., pradėtuose rengti teritorijų planavimo dokumentuose, kuriems iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo (2022-05-28) išduotos teritorijos planavimo sąlygos, taikomos iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo galiojusios atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir priklausomųjų želdynų normos (plotai). Atsižvelgiant į tai, kad teritorijų planavimo sąlygos Detaliajam planui rengti išduotos iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo (2022-05-28), pagal iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo galiojusius atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) reikalavimus žemės sklypui turi būti nustatytos ne mažiau kaip 30 % želdynų normos pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą, bei ne mažiau kaip 40 % pagal rekreacinių teritorijų naudojimo būdą. Tačiau taip pat, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją ir sklypo užstatymo tankis nustatomas didesnis nei 50 proc., vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., žemės sklypui priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų ir nustatomos tokios želdynų normos– ne mažiau, kaip 40 % pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą (reglamentinėje zonoje Nr. 1.1), bei ne mažiau kaip 50 % pagal rekreacinių teritorijų naudojimo būdą (reglamentinėje zonoje Nr. 1.2 nustatoma 50 %, o reglamentinėje zonoje Nr. 1.3 – 80 %), todėl visam žemės sklypui nustatomas bendra 42 % želdynų norma.

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

1 – 3 aukštai, 4** aukštai. (**iki 20 proc. pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto gali būti 4 aukštai. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Nustatomos skirtingų reglamentų zonos žemės naudojimo būdai atskirti: Nr. 1.1 – 11669 kv.m ploto daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, Nr. 1.2 – 623 kv.m. ploto ir Nr.1.3 – 366 kv. m ploto – rekreacinių teritorijų;

Iš sklypo Nr. 1 ir/arba tarpo tarp planuojamų sklypų sudaryti galimybę esant reikalui privažiuoti specialiajam transportui į rekreacinį sklypą Nr. 4.

4.1.4.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas 689 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkreči žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 12 m, absoliuti aukščio altitudė 105,5 m;

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis (vd) užstatymas;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją – ne mažiau, kaip 35%;

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 3 aukštai;

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties vieno buto pastatai, gyvenamosios paskirties dviejų butų pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Projektuojamame žemės sklype Nr. 2 nustatytas esamas 154 kv.m ploto servitutas s2.1 – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 225) (esamas) yra terminuotas ir galioja iki tol, kol bus išmontuoti (sunaikinti) šio servituto ribose nutiesti inžineriniai tinklai ir (arba) šie inžineriniai tinklai bus nutiesti (perkelti) kitoje vietoje.

4.1.4.4. Planuojamam **žemės sklypui Nr.3**, kurio plotas 620 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkreči žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), rekreacinės teritorijos (R);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 12 m, absoliuti aukščio altitudė 100,4 m;

Užstatymo tankis – 13 % (reglamentinėje zonoje Nr. 3.1 – 35 %);

Užstatymo intensyvumas – 0.15 (reglamentinėje zonoje Nr. 3.1 - 0,4);

Užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis (vd) užstatymas (užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6.3 p.);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją – ne mažiau, kaip 35% pagal vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

būdą (reglamentinėje zonoje Nr. 3.1); ne mažiau, kaip 80 % pagal rekreacinių teritorijų naudojimo būdą (reglamentinėje zonoje Nr. 3.2), o visam žemės sklypui nustatoma 64 % želdynų norma;

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 3 aukštai;

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties vieno buto pastatai, gyvenamosios paskirties dviejų butų pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Nustatomos skirtingų reglamentų zonos žemės naudojimo būdai atskirti: Nr. 3.1 – 225 kv.m ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, Nr. 3.2 – 394 kv.m. ploto - rekreacinių teritorijų.

4.1.4.5. Planuojamam **žemės sklypui Nr.4**, kurio plotas 4016 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkreči žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas –rekreacinės teritorijos (R);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją –ne mažiau, kaip 50% pagal rekreacinių teritorijų naudojimo būdą;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

4.1.4.6. Planuojamam **žemės sklypui Nr.5**, kurio plotas 146 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkreči žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Nustatomas 146 kv.m ploto servitutas s5.1 — teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis, kodas 211).

Suformuotą sklypą planuojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei.

4.1.4.7. Planuojamam **žemės sklypui Nr.6**, kurio plotas 27265 kv. m, nustatomos galimos žemės sklypų ribos ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai).

Žemės sklypui Nr. 6 nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkreči emės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Konkretūs žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 16 m, absoliuti aukščio altitudė 105,5 m;

Užstatymo tankis – 28 % (reglamentinėje zonoje Nr. 6.2.1 - 60 %, reglamentinėje zonoje Nr. 6.2 – 54 %) (užstatymo tankio rodiklis nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6.3 p. nustatančiu, kad *rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindu*, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus: <...> *didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį*);

Užstatymo intensyvumas –0,4* (reglamentinėje zonoje Nr. 6.2.1 - 0,88*; reglamentinėje zonoje Nr. 6.2 –0,79* (*užstatymo intensyvumo rodiklis nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano 3-iu tekstiniu reglamentu, nustatančiu, kad *rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas)*);

Užstatymo tipas (užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano pagrindinio brėžinio 6 lentelė ir Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6.3 p.) – perimetrinis (pr) - planuojamo sklypo vakarinėje dalyje, miesto vilų (mv) užstatymas – planuojamo sklypo rytinėje dalyje, bei galimos šių tipų variacijos (t.y – pirmieji aukštai perimetrinio tipo (pilnai užstatyti perimetru), aukščiau (su tarpais) – miesto vilų;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais ir Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymu Nr. D1-151 (TAR, 2022, Nr. 2022-11384) „Dėl 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo 2 p., pradėtuose rengti teritorijų planavimo dokumentuose, kuriems iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo (2022-05-28) išduotos teritorijos planavimo sąlygos, taikomos iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo galiojusios atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir priklausomųjų želdynų normos (plotai). Atsižvelgiant į tai, kad teritorijų planavimo sąlygos Detaliajam planui rengti išduotos iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo (2022-05-28), pagal iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo galiojusius atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) reikalavimus žemės sklypui turi būti nustatytos ne mažiau kaip 30 % želdynų normos pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą, bei ne mažiau kaip 40 % pagal rekreacinių teritorijų naudojimo būdą. Tačiau taip pat, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją ir sklypo užstatymo tankis nustatomas didesnis nei 50 proc., vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., žemės sklypui priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų ir nustatomos tokios želdynų normos – ne mažiau, kaip 40 % pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą (reglamentinėje zonoje Nr. 6.2.1), ne mažiau, kaip 50 % pagal rekreacinių teritorijų naudojimo būdą (reglamentinėje zonoje Nr. 6.2.2 nustatoma 50 %, o reglamentinėje zonoje Nr. 6.3 – 80 %), o visam žemės sklypui nustatoma 41 % želdynų norma.

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Pastatų aukštų skaičius 1 – 3 aukštai, 4** aukštai. (**iki 20 proc. pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto gali būti 4 aukštai. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles“.

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis); požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Nustatomas 338 kv.m ploto servitutas s6.1 — teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis, kodas 211).

Detaliuoju planu žemės sklypui Nr. 6 taip pat nustatomos:

- skirtingų reglamentų zonos žemės naudojimo būdai atskirti: Nr. 6.1 – 338 kv.m ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų; Nr. 6.2.1 – 12486 kv. m daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, Nr. 6.2.2 – 1378 kv.m ploto rekreacinių teritorijų, Nr. 6.3 – 13062 ploto rekreacinių teritorijų;

- skirtingų reglamentų zonos žemės sklypų formavimo principų įgyvendinimui: Nr. 6.1 – 338 kv.m ploto ateityje galimo suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypo; Nr. 6.2 – 13864 kv. m ploto ateityje galimo suformuoti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypo; 6.3 – 13062 kv. m ploto ateityje galimo suformuoti rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypo.

Iš sklypų/sklypo dalių Nr.6.1, 6.2 ir/arba tarpo tarp planuojamų sklypų sudaryti galimybę esant reikalui privažiuoti specialiajam transportui į rekreacinį sklypą / sklypo dalį Nr. Nr. 6.3.

Žemės sklypui Nr. 6 taip pat nustatomi šie žemės sklypų formavimo principai:

- atskirų žemės sklypų ribos ir dydis Žemės sklypo Nr. 6 ribose gali būti nustatomi pagal Detaliajame plane formuojamo Sklypo Nr. 6 ribose išskirtų reglamentinių zonų Nr. 6.1, 6.2, 6.3 ribas ir dydį;

- vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 d. 7 p., pagal kurį detaliojo planavimo dokumente nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas - galimos žemės sklypų ribos ir (ar) žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai), nustatomi šie mažiausi ir didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai: visam žemės sklypui Nr. 6 mažiausias galimas žemės sklypo dydis 2439 kv. m, didžiausias galimas žemės sklypo dydis 27265 kv. m; žemės sklypo Nr. 6 reglamentinės zonos Nr. 6.1 ribose formuojamam žemės sklypui nustatomas mažiausias galimas žemės sklypo dydis 219 kv. m, didžiausias galimas žemės sklypo dydis 338 kv. m; žemės sklypo Nr. 6 reglamentinės zonos Nr. 6.2 ribose formuojamam žemės sklypui nustatomas mažiausias galimas žemės sklypo dydis 12486 kv. m, didžiausias galimas žemės sklypo dydis 13864 kv. m; žemės sklypo Nr. 6 reglamentinės zonos Nr. 6.3 ribose formuojamam žemės sklypui nustatomas mažiausias galimas žemės sklypo dydis 2439 kv. m, didžiausias galiams žemės sklypo dydis 13062 kv. m.

- ateityje įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius žemės sklypo Nr. 6 reglamentinių zonų Nr. 6.1, 6.2, 6.3 ribose formuojamiems žemės sklypams nustatomas Detaliuoju planu šiai reglamentinei zonai nustatytas naudojimo būdas;

- jeigu po pertvarkymo formuojamų atskirų žemės sklypų ribos nustatomos pagal suformuoto ir pertvarkomo Sklypo Nr. 6 reglamentinių zonų 6.1, 6.2 ir 6.3 ribas, formuojamiems žemės sklypams

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

taikomi Detaliojo planu reglamentinei zonai nustatyti teritorijos naudojimo reglamento elementai – užstatymo reglamentai.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 20 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatomis, įgyvendinant žemės sklypui Nr. 6 nustatytus žemės sklypų formavimo principus, rengiamas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas pagal nustatytą teritorijos naudojimo reglamentą. Planavimo organizatoriaus sprendime organizuoti (leisti rengti) žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą nustatomas formuojamų žemės sklypų skaičius, formuojamų žemės sklypų numatomi dydžiai (jeigu formuojamas ne vienas žemės sklypas), formuojamam žemės sklypui (žemės sklypams) nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas. Į formuojamą žemės sklypą (žemės sklypus) turi būti suprojektuojamas įvažiavimas (išvažiavimas) gatve arba suprojektuoti servitutai (jeigu reikalingi) (Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513, 42 punktas).

Suformuotą sklypą Nr. 6.1 planuojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei.

Detaliojo plano koregavimu naikinami servitutai:

1. Žemės sklypui, kadastro Nr. 0101/0051:0228 Vilniaus m. k.v., nustatytas 85.00 kv. m ploto kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), žemės sklypo plane pažymėtas raide „A“, nustatytas 2006-10-09 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 2.3-9604-01, 2022-02-08 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-317-(14.49.109 E.).

2. Žemės sklypui, kadastro Nr. 0101/0051:229 Vilniaus m. k.v., nustatyti:

2.1. 648.00 kv. m ploto kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (aplinkiniams gyventojams suteikia teisę naudotis pėsčiųjų takais, žemės sklypo plane pažymėtais raide "A", iki bus parengtas detalus planas), nustatytas 2006-10-09 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 2.3-9603-01, 2022-02-14 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-382-(14.49.109 E.);

2.2. 3592 kv. m ploto kiti servitutai (tarnaujantis) (Sklypo dalyje pažymėtoje linijomis ir skaičiais 6, 5, 25, 26, 27, 20, 28, 29, 30 suteikia teisę neatlygintinai eksploatuoti (aptarnauti) požemines ir antžemines komunikacijas), žemės sklypo plane pažymėtas indeksu S1, nustatytas 2006-10-09 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 2.3-9603-01, 2022-02-14 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-382-(14.49.109 E.).

Pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 d. nuostatas administraciniu aktu pagal patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų sprendinius nustatytų servitutų panaikinimas galimas administraciniu aktu (tokiu būdu, kokiu buvo nustatytas formuojant žemės sklypą), t.y. rengiant galiojančio teritorijų planavimo dokumento koregavimą ar pakeitimą. Kadangi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypui, kadastro Nr. 0101/0051:0228 Vilniaus m. k.v. nustatytas 85.00 kv. m ploto kelio servitutas, žemės sklypo plane pažymėtas raide „A“, nustatytas administraciniu aktu: 2006-10-09 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 2.3-9604-01, 2022-02-08 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-317-(14.49.109 E.) ir žemės sklypui, kadastro Nr. 0101/0051:229 Vilniaus m. k.v., nustatyti 648.00 kv. m ploto kelio servitutas, žemės sklypo plane pažymėtais raide "A", ir 3592 kv. m ploto kitas servitutas, žemės sklypo plane pažymėtas indeksu S1, nustatyti administraciniu aktu: 2006-10-09 Apskritis

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

viršinininko įsakymu Nr. 2.3-9603-01, 2022-02-14 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-382-(14.49.109 E.), todėl nagrinėjamu atveju šių servitutų panaikinimas įforminamas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku servitutai buvo nustatyti formuojant žemės sklypą), t.y. rengiamu Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimu žemės sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir Nr. 0101/0051:0228), o po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo - kartu su suprojektuotų žemės sklypų kadastro duomenų pakeitimu.

4.1.4.10. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.01:2004 „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; 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių šalinimas ar persodinimas galimas rengiant techninį projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. 7. Brėžinys parengtas ant A. Šerelio įmonės 2021-03-02 parengtos ir suderintos toponuotraukos TOPD Nr. 13:21:172. 8. Įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius su Vilniaus miesto savivaldybe turi būti sudaryta sutartis dėl dalies Pėsčiųjų tilto per Neries upę nuo Vingio parko iki Lietuvos Parodų ir kongresų centro „Litexpo“ teritorijos (Užvingio salos tilto) statybos projekto sprendinių (kurie parodyti Detaliojo plano Susisieikimo schemeje M 1:1000) pakeitimo planavimo iniciatoriaus lėšomis, kuria būtų nustatyti įsipareigojimai suderinti ir pritaikyti šio projekto sprendinius prie Detaliojo plano sprendinių.

4.1.5 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Inžinerinių tinklų dalis rengiama vadovaujantis 2022-05-02 AB Telia Lietuva išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG221885, 2022-05-06 AB Vilniaus šilumos tinklai išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222878, 2022-05-09 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222915, 2022-05-03 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222160 ir 2022-05-05 UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222642.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Vandentiekis, nuotekos

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama nuo perklojamo vandentiekio tinklo Kazimiero Jelskio g., nuo šul. Nr.218 ((x=6060027, y=579212) iki kameros. Nr. B96, (x=6060918, y=579151), į ne mažesnę nei d225 mm. Prisijungimo vietoje numatyti atjungimo armatūra/armatūras, esamų kamerų Nr. B96, Nr. 218 – rekonstrukcija pagal poreikį.

Lauko gaisrų gesinimas 40 l/s planuojamas nuo hidrantų, pajungiamų/įrengiamų nuo perklojamos d 225 linijos (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Likusiam (20 l/s) lauko gaisrų gesinimo poreikiui, spręsti per pastatų konstrukcinius elementus.

Vidaus gaisrų gesinimas planuojamas nuo priešgaisrinių talpų planuojamų sklypo ribose.

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 300 mm nuotekų tinklus Parodų g. Esamas d 400 mm nuotekų tinklas, jo apsaugos zona į nagrinėjamus sklypus, nepatenka. Nuotekų tinklai, patenkantys į sklypo ribas, iškeliami, iškeliamiems tinklams numatoma apsaugos zona, į sklypą patenkančiai apsaugos zonai nustatomas servitutas.

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 274.00 m³/dieną, 29.14 m³/val., lauko gaisrų gesinimui – 60 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 60.0 l/s. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-09-08 Nr. REG240754.

Lietaus nuvedimas

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, automobilių saugyklos, planuojamų teritorijų, planuojama nuvesti į K. Jelskio g. rekonstrukcijos projekto apimtyje projektuojamą magistralinį paviršinių nuotekų tinklą. Projektuojamo tinklo diametras parenkamas techninio projekto metu.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-05-05 Nr. REG2226428.

Šilumos tinklai

Suminis šilumos poreikis – 1.953 MW;

Šildymui – 0.831 MW;

Karštam vandeniui – 1.095 MW;

Vėdinimui – 0.027 MW.

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio Ø 720. Prisijungimo taškas – kanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø720 mm. tarp ŠK92507 ir ŠK92508.

Esamų pastatų aprūpinimas šilumnešiu, sprendžiamas techninio projekto apimtyse. Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-05-09 AB „Vilniaus šilumos tinklai“ Planavimo sąlygos Nr. 22015D, Nr. REG222878.

Visi detaliojo plano sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Elektrotechnikos dalis. lauko elektros tinklai

Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Elektros energijos tiekimo kategorija		III/II
Elektros tinklo įtampa	V	400/230

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Reikalingas papildomas galingumas II/III kategorijai:	kW	4410/170
Galios koeficientas	cosφ	0,9

Bendri reikalavimai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-05-03 Nr. REG222160. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa $400 \pm 10\%$ / $230 \text{ V} \pm 10\%$;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype.

Planuojamoje teritorijoje AB „Energijos skirstymo operatoriui“ priklausančių tinklų nėra.

Energijos tiekimas

Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas II ir III kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamo skirstomojo punkto SP-114 10 kV skirstyklos ir nuo vidutinės įtampos elektros kabelių linijos "TR1434 – KT1582" įrengiant 10 kV kabelines linijas iki planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės. Kabelių trasos ilgis 1250 m.

Sklype numatoma vieta 10/04 kV transformatorinei.

Nuo planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės iki planuojamų pastatų numatomos 0,4 kV kabelių trasos.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos bei nustatomas reikiamas servitutus naujai statomiems elektros skirstomiejiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio. Planuojamos transformatorinės apsaugos zona 5m.

Lauko elektroninių ryšių tinklai

Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Interneto abonentų skaičius	vnt.	300

Bendri reikalavimai.

Lauko elektroninių ryšių tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-05-02 Nr. REG221885.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype.

Planuojamoje Telia Lietuva, AB priklausančios tinklai išsaugomi.

Prijungimo sprendiniai

Prisijungimas planuojamas nuo esamo telekomunikacijų šulinio. Iki planuojamos teritorijos suprojektuoti koridoriai telekomunikacijų trasoms ir šuliniams. Planuojama ryšių komunikacijų apsaugos zona 2 m į abi puses nuo kabelio. Trasos ilgis 110 m.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

4.1.6 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir Nr. 0101/0051:0229) projektu transporto dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-05-10 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG223128, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti gyvenamosios paskirties pastatus, todėl planuojami privažiavimo keliai (įvažiavimai į planuojamą teritoriją), norminis automobilių stovėjimo vietų užtikrinimas ir išdėstymas (parkavimo būdai), dviračių ir pėsčiųjų takai, reikalingos saugumo priemonės.

Pagrindinis privažiuojimas prie planuojamoje teritorijoje numatomų pastatų ir įvažiavimai į planuojamus sklypus planuojami iš K. Jelskio gatvės per tarp planuojamų sklypų esančią laisvą valstybinę žemę. Taip pat paliekami esami įvažiavimai išvažiavimai šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje į formuojamus atskirus vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypus. Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema planuojama kompleksiskai, įtraukiant gretimas teritorijas, numatant sklandų ir patogų judėjimą viso kvartalo teritorijoje, patekimą į gretimas teritorijas, į suplanuotą pėsčiųjų – dviračių Užvingio tiltą per Nerį.

Iš sklypo Nr. 1 ir/arba tarpo tarp planuojamų sklypų sudaryti galimybę esant reikalui privažiuoti specialiajam transportui į rekreacinį sklypą Nr. 4. Iš sklypų/sklypo dalių Nr.6.1, 6.2 ir/arba tarpo tarp planuojamų sklypų sudaryti galimybę esant reikalui privažiuoti specialiajam transportui į rekreacinį sklypą / sklypo dalį Nr. 6.3.

4.1.7 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2022-04-27 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG221439 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.7.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.4

4.1.7.2 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

4.1.7.3 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Šalia planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje, žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0051:6 ir greta esančioje teritorijoje yra keli pastatai, kurių insoliacijai gali turėti įtakos planuojamoje teritorijoje numatomo užstatymo sprendiniai. Taip pat, kadangi planuojamoje teritorijoje statybos zonoje numatoma statyti ne vieną pastatą, bei numatoma įrengti vaikų žaidimo aikšteles, planuojamiems objektams taip pat turi būti vertinamos ir užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Todėl detaliojo plano sprendiniuose nurodomas tekstinis reglamentas: „Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę“.

4.1.7.4 Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti tik požemines automobilių stovėjimo aikšteles.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Įvertintos šalia planuojamos teritorijos esančios automobilių stovėjimo aikštelės. Remiantis NTR ir kitais duomenimis, nustatyta, kad gretimybėse esanti atvirojo tipo automobilių stovėjimo aikštelė yra apie 275 vietų, nuo planuojamos statybos zonos ribos nutolusi apie 23 metrus. Kadangi visas plotas tarp aikštelės ir statybos zonos yra tankiai apaugęs medžiais, pritaikius STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p. 123 32¹ lentelės ir p. 123.2 reikalavimus nustatyta, kad minimalus reikalingas atstumas tarp automobilių stovėjimo aikštelės ir planuojamų pastatų langų yra užtikrinamas.

4.1.7.5 Įvertintas transporto srautų (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai ir besiribojančioms teritorijoms poveikis. 2022 m. birželio mėn., UAB „Ekostruktūra“ parengė Triukšmo ir oro taršos vertinimą, kuris pateiktas detaliojo plano koregavimo sprendinių dalies prieduose. Vertinimo išvadose nustatyta, kad įgyvendinus projektą, gretimybėje viršijimai dėl PŪV pagal HN 33:2011 neprognozuojami, o PŪV neprieštarauja ir atitinka HN 33:2011 keliamiems reikalavimams. Atlikti prognoziniai akustiniai skaičiavimai prie esamų gyvenamųjų žemės sklypų nustatyta, kad dėl PŪV transporto triukšmo lygis aplinkose gali padidėti iki 8 dB(A), o didžiausi triukšmo lygiai siektų dienos metu iki 62,4 dB(A) (RV-65 dB(A), vakaro metu iki 60 dB(A) (RV-60 dB(A)) ir nakties metu iki 54,2 dB(A) (RV-55 dB(A)). Analizuojant gretimai esančių triukšmo šaltinių (gatvių) poveikį planuojamiems sprendiniams (planuojamiems daugiabučiams, teritorijoms (žemės sklypams ir t.t.)), skaičiavimais nustatyta, kad triukšmo lygiai atitiks HN 33:2011 keliamus reikalavimus. Atlikus oro taršos vertinimą nustatyta, kad esant blogiausioms meteorologinėms sąlygoms maksimalios teršalų koncentracijos neviršytų nustatytų ribinių verčių. Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta. Planuojama ūkinė veikla labiausiai įtakos anglies monoksido susidarymą aplinkos ore iki 0,06 ribinės vertės. Dominuojanti išliks foninė tarša.

4.1.7.6 Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis nutolusi apie 600 metrų pietryčių kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

4.1.7.7 Įvertintas visuomeninės, socialinės paskirties objektų poreikis. Nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje jau ir pagal esamą situaciją trūksta mokyklų ir vaikų darželių. Planuojama teritorija nepatenka nei į mokyklų 1000 m. pasiekiamumo zoną, nei į vaikų darželių 500 m. pasiekiamumo zoną. Teritorijos vystytojams siūloma kreiptis į valstybės institucijas dėl socialinės infrastruktūros šioje miesto dalyje gerinimo.

4.1.8 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2022-04-28 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG221608 nustatyta, kad Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai. Planuojama teritorija patenka į

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364



nacionalinės reikšmės migracijos koridorių stipriai pažeisto gamtinio karkaso geoekologinio potencialo zoną.

Planuojama teritorija

Todėl taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus p. 11: Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus

miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo p. 1 nurodyta, kad vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams, patenkantiems į gamtinio karkaso teritoriją, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 35%, p.2 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms - ne mažiau kaip 40%, rekreacinėms teritorijoms – ne mažiau, kaip 50% nuo žemės sklypo ploto.

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai karkaso elementai) Nr. 33 bei Tekstinio reglamento Nr. 33 schemą nustatyta, kad šlaitai ir nuo jų viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona į planuojamos teritorijos ribas nepatenka.



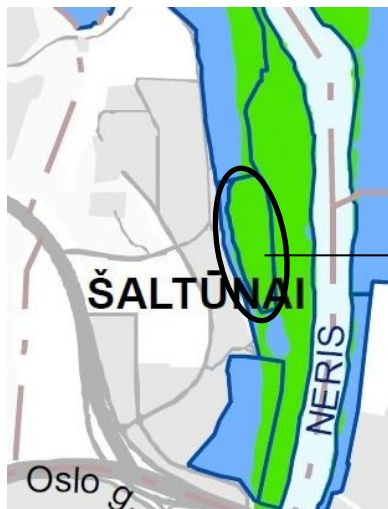
Tekstinio reglamento Nr. 33 schema

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
- Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

Planuojama teritorija

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) Nr. 34 bei Tekstinio reglamento Nr. 34 schemą nustatyta, kad salpinių terasų zona apima visą planuojamą teritoriją, kuri priskiriama urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų zonai.

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364



Tekstinio reglamento Nr. 34 schema

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - salpinės terasos

Planuojama teritorija



- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statnesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės
- PS** Paslėnio šlaitai
- TS** Tarpterasiniai šlaitai
- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statnesni nei 10°, už miesto ribų

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto IV skyriaus „Gamtinė aplinka“ Antrojo skirsnio „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, jų apsaugos ir tvarkymo reglamentai“ p. 72.2 *urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose salpinėse terasose laikomasi principinės nuostatos: gamtinių elementų tiek, kiek galima, dirbtinių – tiek, kiek būtina, p. 72.2.3 naujų pastatų statyba galima tik parengus vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, kurių apimtyje privalu atlikti hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizes. Užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą. Statytojas prisiima visą riziką dėl galimos žalos nuo potvynių / poplūdžių.*

Išnagrinėta planuojamos teritorijos situacija ir vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais nustatyta, kad planuojama teritorija nepatenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną ir juostą.

Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0051:0228, nuo Neries upės plačiausioje vietoje yra nutolęs daugiau nei 50 m atstumu:

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364



Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0051:0229, nuo Neries upės plačiausioje vietoje yra nutolęs daugiau nei 45 m atstumu:



Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 5.1 p., prie ilgesnių kaip 10 km upių didžiausias galimas apsaugos juostos plotis gali būti 25 metrai priklausomai nuo pakrantės žemės paviršiaus vidutinio nuolydžio/polinkio kampo. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypai yra nutolę didesniu nei 25 atstumu nuo Neries upės kranto, į Neries upės apsaugos juostos ribas sklypai nepatenka.

Taip pat vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo p. 6.2 „užstatytose miestų dalyse, kai prie paviršinio vandens telkinio yra įrengta arba numatoma įrengti bendro naudojimo krantinę ir/arba kitą viešą rekreacinę įrangą (statinius) arba planuojama statyti paviršinių nuotekų valymo įrenginius (tik tais atvejais, kai esama nuotekų tvarkymo sistema neturi valymo įrenginių), kurių statytojas ar užsakovas yra viešasis geriamojo vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas arba paviršinių nuotekų tvarkytojas, – Apsaugos juostos plotis gali būti sumažinamas arba Apsaugos juosta gali būti nenustatoma“ ir p. 11: „miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių, taip pat rekultivuotų į vandens telkinius karjerų – Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus

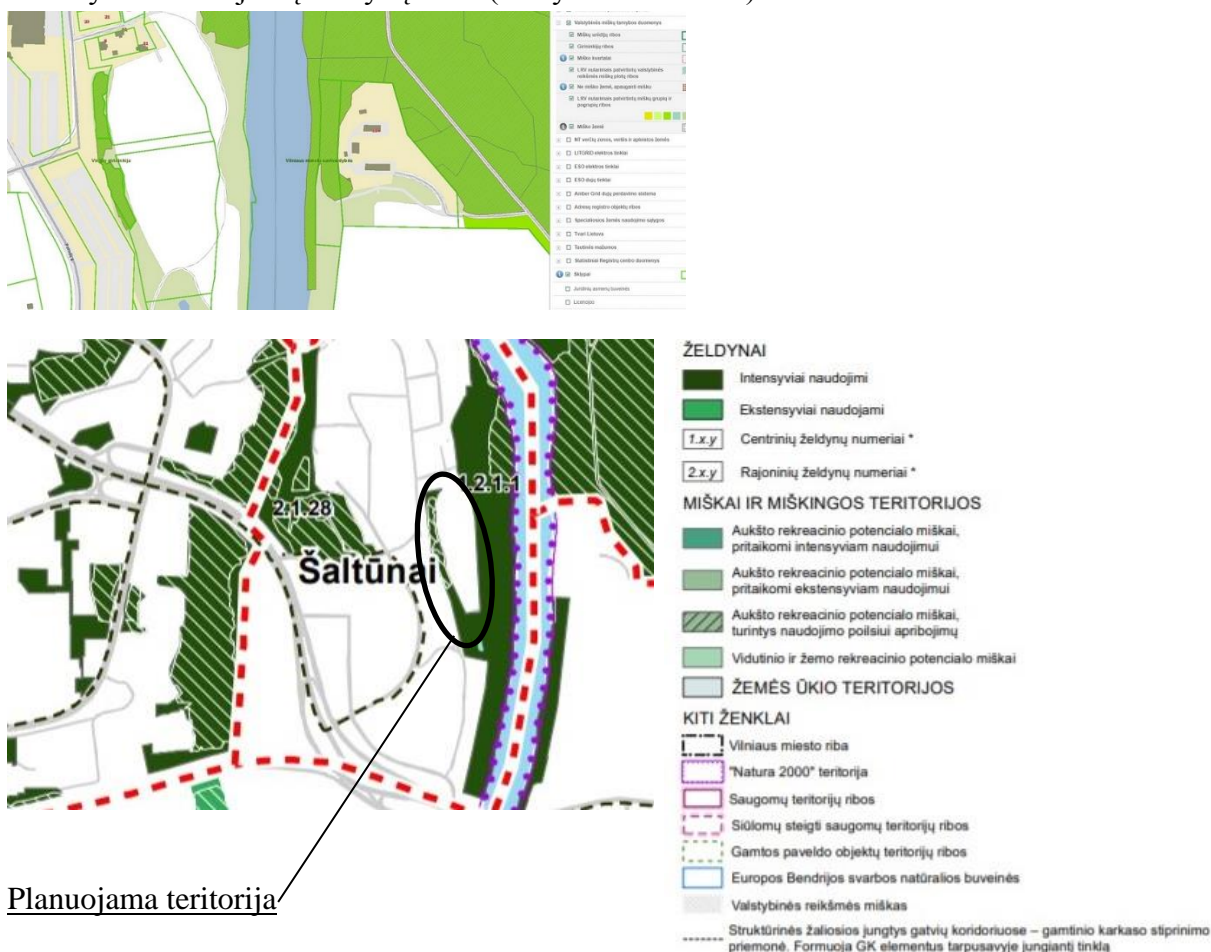
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr.	Projekto Nr.
DP	0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-364

nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui“. Vadovaujantis aukščiau išdėstyta Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo nuostatomis, planuojamiems žemės sklypams nenustatoma nei paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta, nei paviršinio vandens telkinio apsaugos zona.

Planuojama teritorija, esanti arti Neries upės, Aplinkos apsaugos agentūros potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenimis, patenka į Neries upės potvynių užliejamas teritorijas. Siekiant įvertinti galimas užliejimo grėsmes bei nustatyti priemones užliejimo išvengti, atlikta žemės sklypų, kadastro Nr. 0101/0051:0228 ir 0101/0051:229 hidrologinė ir potvynių rizikos ekspertizė, kurią parengė aplinkos inžinerijos magistras Ž. Vyčius. Hidrologinė ir potvynių rizikos ekspertizė pateikiama projekto prieduose. Planuojamuose sklypuose, patenkančiuose į potvynių grėsmės teritorijas, nustatoma specialiosios žemės naudojimo sąlygos - potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis).

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokias saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas). Tačiau planuojamos teritorijos gretimybėse esanti teritorija ribojasi su Natura 2000 objektu – Neries upe, todėl planuojant teritoriją ypatingas dėmesys skiriamas gamtos apsaugai ir natūralios ekosistemos palaikymui, gamtinių vertybių puoselėjimui.

Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra. Pagal Bendrojo plano brėžinį „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“ nustatyta, kad aplink planuojamą teritoriją ir jos dalyje yra intensyviai naudojamų želdynų zona (želdyno Nr. 1.2.1.1).



Planuojama teritorija

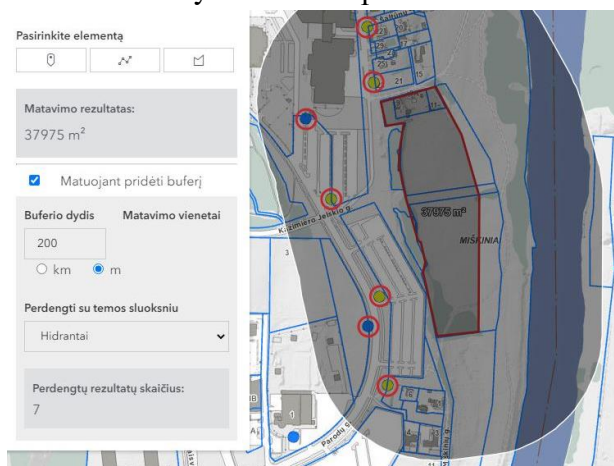
Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

Medžių taksacija. 2021 m. spalio mėn. miškininkas D. Krupavičius atliko planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse augančių medžių vertinimą. Iš viso suskaičiuoti ir įvertinti 854 esami medžiai. Įvertinta kiekvieno medžio rūšis, medžio kamieno diametras 1,3 m. aukštyje ir ties šaknies kakleliu, laja, saugomas šaknų plotas, medžių būklė. Vertinant medžių būklę, klasifikuota į geros būklės (A), Patenkinamos būklės (B), nepatenkinamos būklės (C), blogos būklės (D). Taip pat taksacijoje pateiktos siūlomos ir/arba būtinosios arboristinės / tvarkymo priemonės. Taksacija (medžių žymėjimas plane ir lentelės) pridedama Esamos būklės įvertinimo dalies prieduose.

4.1.9 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2022-05-03 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222136 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.10.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių 200 m. pasiekiamumo zonoje yra 7 vnt. Visi jie yra įrengti nuo planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje K. Jelskio, Parodų gatvėse ir šalia jų. Rytinėje pusėje yra natūralus vandens telkinys – Neries upė.



Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant 1 – 2 gaisrinius hidrانتus.

4.1.10.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

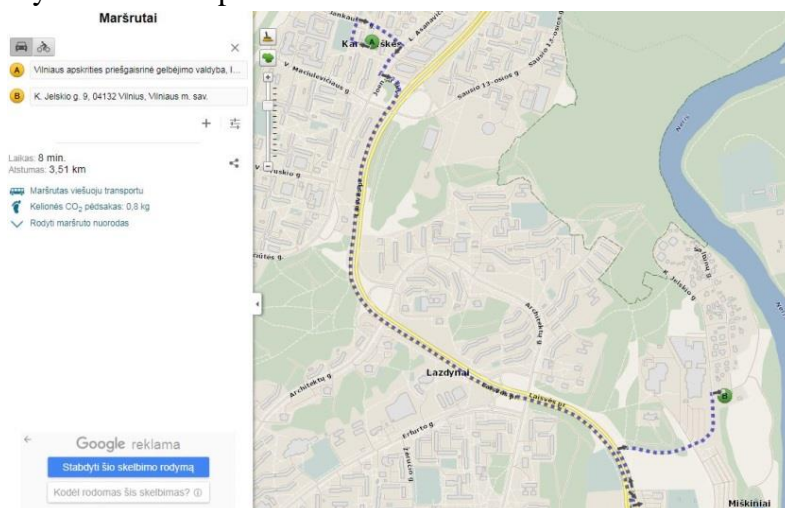
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.10.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 1-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas R. Jankausko g. 2. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 3,5 km, atvykimo laikas apie 8 min.



Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-364

4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2022-05-04 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222366 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje aukščiausi pastatai numatomi iki 16 m. iki 4 aukštų aukščio, kurių absoliutinės altitudės nustatomos iki 105,5 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

4.1.11 Vandenvietės apsaugos zonos

Vadovaujantis 2022-05-09 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG223059 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Vingio) vandenvietės apsaugos zonos 3 (a sektoriaus) cheminės taršos apribojimo juostą, todėl projektuojamiems žemės sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Veikla žemės sklypuose turi būti vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatomis. Planuojamoje teritorijoje nuotekos tvarkomos prijungiant jas prie komunalinių nuotekų šalinimo tinklų arba prie vietinių nuotekų šalinimo tinklų, pagal teisės aktų reikalavimus užtikrinančių lygiavertį komunaliniams nuotekų šalinimo tinklams aplinkos apsaugos lygį.

Projektų vadovė

Rasa Druskienė

Stadija	Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr.	Projekto Nr.
DP	0101/0051:0229 ir 0101/0051:0228) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-364