

SKLYPO S. KONARSKIO G. 6C DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE S. KONARSKIO G. 6C (KADASTRO NR. 0101/0055:16) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2022-10-24 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo patvirtintu įsakymu „Dėl leidimo koreguoti sklypo S. Konarskio g. 6C detaliojo plano sprendinius sklype S. Konarskio g. 6C (kadastro Nr. 0101/0055:16) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-3963/22 ir planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

pakeisti detaliuoju planu nustatytas žemės sklypo ribas prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą iki raudonųjų linijų.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249705, 2022-11-11; (Nr. A676-150/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-10-26);
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252539, 2022-11-30;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252322, 2022-11-29;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252312, 2022-12-05;
5. Nacionalinės žemės tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG2599485, 2023-01-17;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251489, 2022-11-23;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG257946, 2023-01-06;
8. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258940, 2023-01-13;
9. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258176, 2023-01-09;
10. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253825, 2022-12-07;
11. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253071, 2022-12-02.
12. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284840, 2023-01-17.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į NJM-56-3 – miesto dalies (rajonų) centro zoną.

Koreguojama sklypo riba ir plotas, prijungiant laisvą valstybinės žemės plotą bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai sklypo ribose nekeis nustatytos pasekmės ar poveikio aplinkai (nedarys įtakos kraštovaizdžiui, esamai urbanistinei struktūrai bei socialinei infrastruktūrai).

Planuojama teritorija sudaro vienas suformuotas žemės sklypas ir įsiterpes laisvos valstybinės žemės plotas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, S. Konarskio g. 6C (kad. Nr. 0101/0055:16)	Kita/ Gyvenamosios teritorijos	607 kv.m.
2	Vilnius	Nesuformuotas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas	13 kv.m.

Nagrinėjama apie 1,12 ha teritoriją sudaro planuojama teritorija ir 5 žemės sklypai bei nesuformuota ir įsiterpusi nesuformuota valstybinė žemė:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Savanorių pr. 11 (kad. Nr. 0101/0055:44)	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos	2826 kv.m.
2	Vilnius, Konarskio g. 6D (kad. Nr. 0101/0055:188)	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaukščių gyvenamųjų namų statybos	813 kv.m.
3	Vilnius, Konarskio g. 6B (kad. Nr. 0101/0055:178)	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaukščių gyvenamųjų namų statybos	375 kv.m.
4	Vilnius, Konarskio g. 8 (kad. Nr.	Kita/ gyvenamosios teritorijos	1005 kv.m.

	0101/0055:19)		
5	Vilnius, Konarskio g. 6A (kad. Nr. 0101/0055:224)	Kita/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	404 kv.m.

Planuojama teritorija atitinka susiformavusį gyvenamosios teritorijos urbanistinį kontekstą, atsižvelgiant į nagrinėjamą teritoriją. Nekeičiama žemės sklypo paskirtis (kita), atsižvelgiant į 2005-01-20 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, tikslinamas planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), išlaikoma užstatymo tipologija (vyrauja perimetrinis ir laisvo planavimo užstatymas) ir jai būdingi užstatymo rodikliai: intensyvumas, tankis, aukštingumas.

Planuojamai teritorijai galioja 2002-11-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir sklypo S. Konarskio g. 6C detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ Nr. 708 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai, kuriais nustatyti reglamentai: gyvenamasis žemės naudojimo būdas, užstatymo tankis – 60 proc., pastato aukštis – 4 aukštai su mansarda.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

prie detaliojo planu suformuoto žemės sklypo prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, esantis tarp planuojamo sklypo ir šiaurės rytinėje pusėje esančios gatvės raudonųjų linijų.

Informacija apie esamus / numatomus statyti statinius:

Planuojamame žemės sklype yra esamas 1155,82 kv.m. bendro ploto daugiabutis gyvenamasis namas su komercinėmis patalpomis (unikalus Nr. 4400-0181-5442), 72 proc. baigtumas, kuris statomas pagal 2003-12-16 d. išduotą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento statybos leidimą Nr. GN/1974/03-2151. Techniniame projekte yra suplanuoti du etapai, iš kurių antrasis dar neįgyvendintas. Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną Nr. NJM-56-3, kurioje vienas iš galimų žemės naudojimo būdų - G2. Numatoma galimybė sklype statyti daugiabučius pastatus.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie: „6.3 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau“.

Planuojamoje teritorijoje yra daugiabutis gyvenamasis namas su komercinėmis patalpomis, užtikrinantis teritorijos naudojimo daugiafunkciškumą.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekamas, 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.

Koncepcija: nerengiama.

Planuojama teritorija sudaro sklypas Nr. A, esantis S. Konarskio g. 6c (kadastru Nr. 0101/0055:16), plotas – 0,0607 ha ir formuojamas prie jo prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas Nr. B, plotas – 0,0013 ha.

Dėl prijungiamo įsiterpusio laisvos valstybinės žemės ploto, keičiama esamo žemės sklypo riba ir plotas. **Nustatomi naujai formuojamam apjungtam žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentai:**

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

tikslinamas sklypo užstatymo tankis – 61%,
tikslinamas užstatymo intensyvumas – 1.9,
nekeičiamas statinių aukštingumas – 4 aukštai (18 m),
Formuojamas žemės sklypo plotas (A+B) - 620 m²,

Priklausomųjų želdynų plotas – 30 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. A

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

žemės sklypo plotas - 607 m².

Formuojamas įsiterpes žemės sklypas Nr. B

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

žemės sklypo plotas – 13 m².

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

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo aukštis – savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis.

Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas leistinas pastatų aukštų skaičius – 4 m (18 m, matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško). Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose sklypuose - 143,50 m.

Užstatymo tipas – „pr_a – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)“ ir „pr_u - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai)“.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai”, X. skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimus“, t.y. „192. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama, atsižvelgiant į esamo pastato išorines ribas, bei į techninio projekto antrą etapą, pagal 2003-12-16 d. išduotą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento statybos leidimą Nr. GN/1974/03-2151:

2,33 m ir 9,65 m atstumu nuo šiaurės vakarinėje pusėje sklypo ribos (tarp taškų 3-...-6);

0,80 m atstumu nuo pietvakarinėje pusėje sklypo ribos (tarp taškų 1-...-3);

2,73 iki 3,57 m atstumu nuo pietrytinėje pusėje sklypo ribos (tarp taškų 1-8-7-9);

Sutapatinama su šiaurės rytinėje pusėje esamo sklypo (kad. Nr. 0101/0055:16) riba ir 7,80 m atstumu iki techniniu projektu suplanuoto antro etapo statybos.

Statybos linija nenustatoma.

Jei ateityje būtų griunami esami pastatai ir statomi nauji, techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

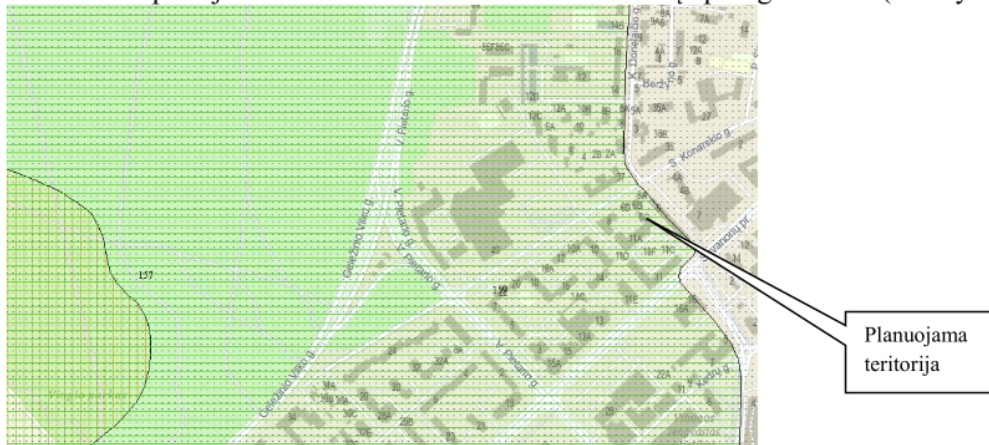
Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamam sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 226 metro altitudės. Detalioju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 143,50 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros reikalavimų.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos žemėlapiu (www.lgt.lt) „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“, visa planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Vingio) (Vandenvietės kodas 157, 3A ir 3B juostas), Vilniaus (A. Panerių) (Vandenvietės kodas 141, 3B juosta), Vilniaus (Bukčių) (Vandenvietės kodas 142, 3B juosta), Vilniaus (Jankiškių) (Vandenvietės kodas 143, 3B juosta), Vilniaus (Žemųjų Panerių) (Vandenvietės kodas 159, 3B juosta), vandenviečių apsaugos zonas. Todėl naujai formuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomas apribojimas: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).



Ištrauka iš www.lgt.lt

Techninio projekto metu, rekomenduojama įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamame sklype yra įvardiniai ryšių tinklai. Esamiems – išsaugomiems požeminiams telefono tinklams, nustatomos apsaugos zonos – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 m į abi puses nuo šių laidinių linijų.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl esamo elektros įvado.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) dėl esamo vandentiekio įvado į pastatą ir esamo išvado iš pastato. Priimama, kad įvardiniai tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl šiems tinklams nustatoma apsaugos zonos po 2,5 m.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamų požeminių dujų tinklų – įvado į sklypą. Apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis) dėl sklypą pietinėje pusėje kertančių šilumos tinklų. Nauji šilumos tinklai neprojektuojami. Paliekama esama situacija, atsižvelgiant į esamą užstatymą ir esamus šilumos tinklus.

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Planuojamoje teritorijoje nėra į Kultūros paveldo vertybių registrą įrašytų objektų, tačiau žemės sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamas sklypas yra greta Kultūros vertybių registre registruoto nekilnojamojo kultūros paveldo objekto Plataus vartojimo elektrotechnikos gaminių gamyklos darbuotojų gyvenamojo namo (unikalus kodas Kultūros vertybių

registre 47507). Vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais. Detaliojo plano koregavimo tikslas prisijungti įsiterpusį nesuformuotą valstybinės žemės plotą prie gatvės raudonųjų linijų. Sklype yra esamas užstatymas.

Techninio projekto metu būtina vadovautis:

- 1) Pasaulio paveldo objekto – kultūros paminklo (unikalus objekto kodas 16073) – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo reglamento reikalavimais;
- 2) Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano reikalavimais;
- 3) Kultūros vertybių registro duomenimis – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonis.

Vykdoma veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Servitutai

Naujai formuojamame žemės sklype planuojami inžinerinių tinklų servitutai Nr. 1s ir 2s esamiems šilumos tinklams (1s-22 kv.m. plotu) ir vandentiekio tinklams (2s-29 kv.m.). Servitutai 1s ir 2s suprantami kaip - 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Susisiekimas

Įvažiavimas į formuojamą sklypą yra esamas iš rytinėje pusėje esamos trinkelio dangos S. Konarskio gatvės atkarpos - privažiavimo. Privažiavimo gatvė neplanuojama, ji yra esama. Patvirtintu detalioju planu suplanuotas įvažiavimas nekeičiamas.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną NJM-56-3, kuriai taikomi tekstiniai reglamentai:

05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

09 - Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

Automobilių parkavimas numatomas formuojamo sklypo ribose, išlaikant patvirtintame detaliojame plane numatytą automobilių parkavimą - požeminį garažą. Požeminio užstatymo riba sutampa su planuojama statinių statybos riba. Techninio projekto metu paliekama galimybė, numatyti automobilių stovėjimo vietas, tarp gatvių raudonųjų linijų, tokiu būdu kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype.

Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Kadangi sklype planuojamas požeminis automobilių parkavimas, yra išlaikomi saugūs atstumai 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(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

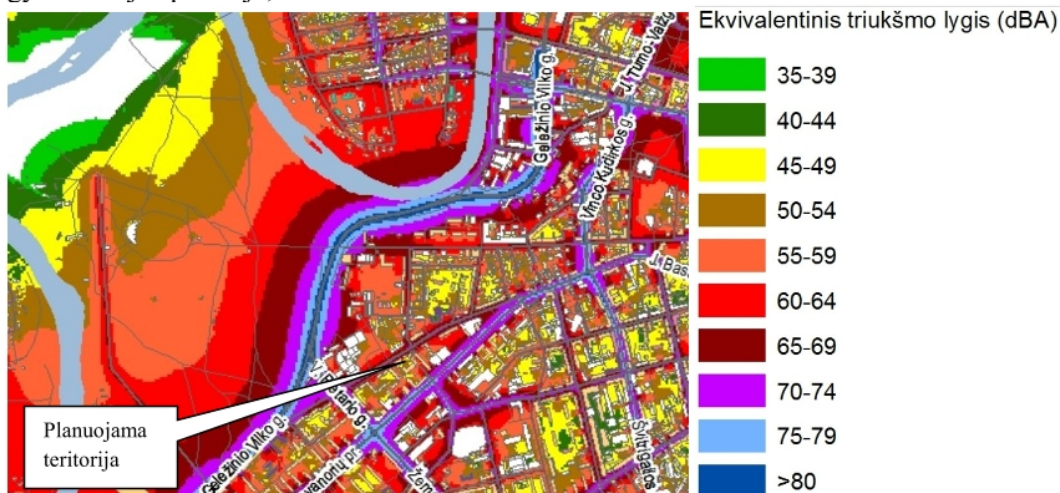
Naujos gatvės, akligatviai planuojamoje teritorijoje neplanuojami. Pėsčiųjų, dviračių ir autotransporto srautai neskaičiuojami, nes anksčiau suplanuotu techniniu projektu, kuriam gautas 2003-

12-16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento statybos leidimas Nr. GN/1974/03-2151, pastato gabaritai nebus plečiami.

Patvirtintame detalijame plane, parašyta, kad automobilių parkavimas – požeminis garažas iki 10 vietų – gyventojams. Atsižvelgiant į labai mažą autotransporto srautą triukšmo sklaidos skaičiavimai yra netikslingi - 10 automobilių per valandą autotransporto eismas sukelia 48 dBA triukšmą 10 m nuo kelio vidurio ašies (Custic 3.2. duomenų bazė). Numatoma, kad planuojamos teritorijos sukeliamas transporto triukšmas neviršys ribinių verčių ir neturės ženklios įtakos esamam transporto triukšmui. Todėl kompensacinės priemonės nenumatomos.

2002-11-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 708 patvirtinta sutartis tarp Vilniaus miesto savivaldybės ir žemės sklypo S. Konarskio g. 6C savininkų dėl infrastruktūros objektų plėtojimo sąlygų, kurios 2.2 papunktis įpareigoja statytoją suprojektuoti ir nutiesti privažiavimo kelią iki S. Konarskio gatvės, 2.3 papunktis įpareigoja statytoją suprojektuoti ir nutiesti šaligatvį nuo Savanorių prospekto iki S. Konarskio gatvės.

Esamas transporto paros triukšmo rodiklis planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje gyvenamoje aplinkoje, siekia 45-49 dBA.



Ištrauka iš Vilniaus aglomeracijos kelių transporto strateginio triukšmo žemėlapiu integralus paros triukšmo lygis (L_{dvn}) 2016m.

Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano koregavimu, nenumatoma planuoti inžinerinių tinklų. Planuojamoje teritorijoje yra daugiabutis gyvenamasis namas su komercinėmis patalpomis, kuris turi centralizuotus vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklus, elektros ir ryšių tinklų įvadus.

Kadangi žemės sklypas yra užstatytas, paliekami esami inžineriniai tinklai.

Esamiems vandentiekio tinklams numatomas inžinerinių tinklų servitutas Nr. 2s (2s-29 kv.m. ploto).

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

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje. Vadovaujantis 2003-12-16 d. išduotu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento statybos leidimu Nr. GN/1974/03-2151, daugiabučiui gyvenamajam namui buvo suprojektuoti centralizuoti šilumos tinklai. Pastato vieta buvo suplanuota techninio projekto metu, atsižvelgiant į esamų šilumos tinklų vietą. Esamiems šilumos tinklams numatomas inžinerinių tinklų servitutas Nr. 1s, (1s-22 kv.m. ploto). 2017-09-07 buvo pasirašyta dujotiekio įrengimo paslaugos sutartis Nr. D2Ž1719822. Šildymo sprendimai gali būti tikslinami ir parenkami techninių projektų metu. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.

Kadangi formuojamas sklypas yra aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, yra užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

2022-07-26 d. yra gauta pažyma apie lietaus nuotakyno tinkamumą eksploatuoti Nr. 22/073, kurioje pateikta išvada, kad lietaus nuotakynas paklotas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu ir Statybos techniniais reglamentais. Projektuojant naujai paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą, techninio projekto metu, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į šalia sklypo esantį d 200 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 50 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Formuojamas žemės sklypas nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. D1-694 (toliau - Aprašas), formuojamam žemės sklypui Nr. 1 numatomas 30 proc. priklausomųjų želdynų plotas nuo formuojamo žemės sklypo ploto. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų norma nustatoma vadovaujantis Aprašo aktualia redakcija.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną NJM-56-3, kuriai taikomas tekstinis reglamentas 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.

Vadovaujantis patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, „Žaliųjų plotų, ne mažesnių nei 5ha, pasiekiamumo ir apkrovos schema“, planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną – teritorijas, kuriose būstai nutolę nuo žaliųjų plotų, ne mažesnių nei 5 ha, ne didesnių nei 800 m pasiekiamumo spinduliu.

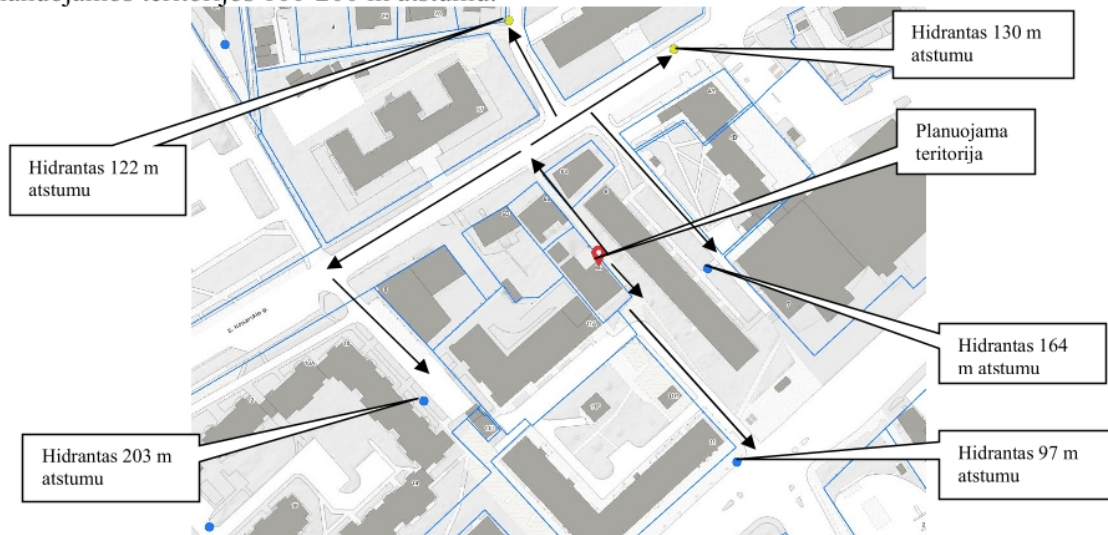


Ištrauka iš Žaliųjų plotų, ne mažesnių nei 5ha, pasiekiamumo ir apkrovos schemos

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona.

Priešgaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas yra numatomas nuo gretimose teritorijoje esančių priešgaisrinių hidrantų, nutolusių nuo planuojamos teritorijos 100-200 m atstumu.

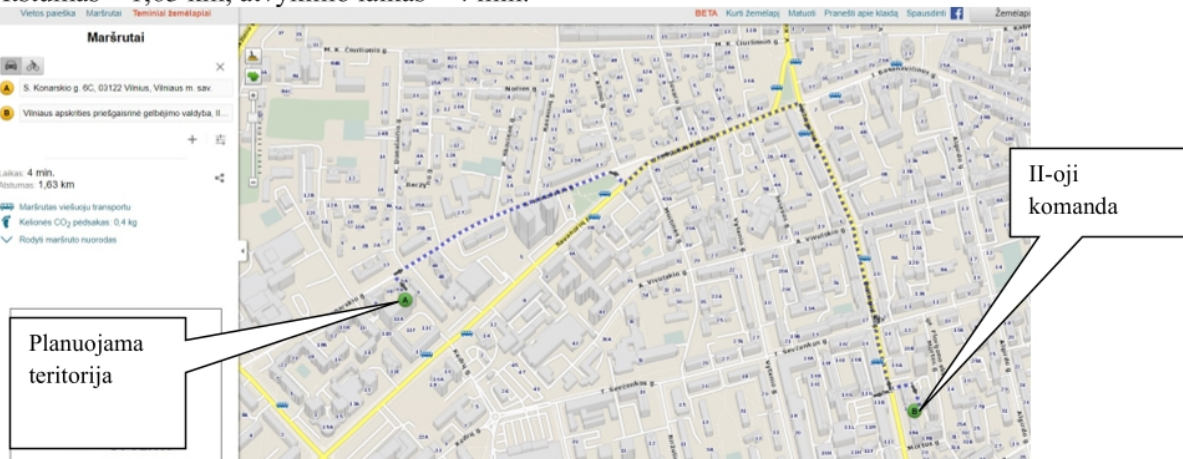


Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie formuojamo sklypo trinkelio dangos privažiavimu. Už sklypo, pietinėje pusėje yra apsisukimo aikštelė. Planuojama ir nagrinėjama teritorija yra tankiai užstatyta. **Jei ateityje būtų griunamas/ rekonstruojamas esamas pastatas ar statomas naujas, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.**

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfigūraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II –oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra nežymiai žemėjantis nuo pietinės sklypo dalies link šiaurinės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Esama ir planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Rekonstruojant ar naujai statant statinį, būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai” 213 punktu „kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų.“

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

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.

Formuojamame sklype turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame 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“.

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

Planuojamas sklypas yra užstatytoje teritorijoje.

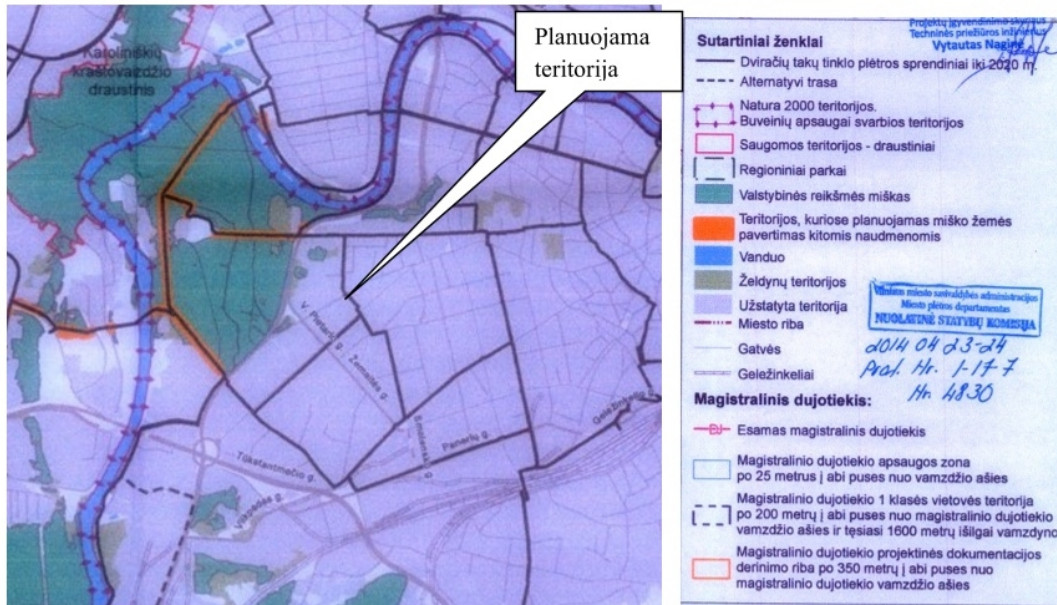
Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į kvartalą Nr. NJM-56, miesto dalies (rajonų) centro zoną NJM-56-3. Teritorijos naudojimo tipas - GC;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai – G2;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis – 8 aukštai. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius –. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35. Užstatymo tipas – pr_u;pr_a. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 3. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 5000kv.m. Tekstiniai reglamentai: 01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas); 04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą; 05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; 09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; 18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2); 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.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

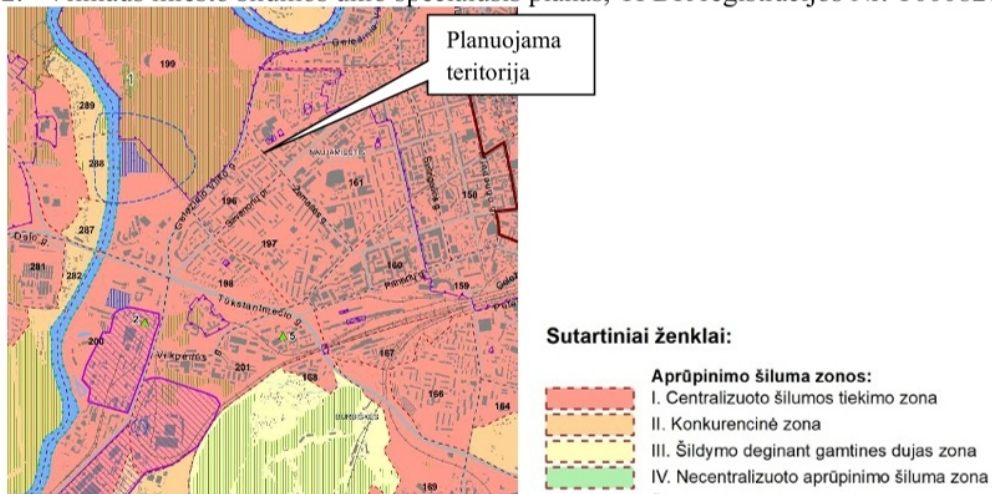
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

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 šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00082128:



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo brėžinio.