

## Sprendinių aiškinamasis raštas

Parengtas planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. 30-1808 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00061422) sprendinių koregavimas. Koregavimo tikslas: sujungti ir padalyti ir/ar atidalyti žemės sklypą P. Vaičiaičio g. 35, padalytas ir/ar atidalytas žemės sklypo dalis prijungti prie žemės sklypų P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263) ir P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-09-28 įsakymu Nr. 30-1808 patvirtinto detaliojo plano sprendiniais buvo suplanuoti kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, nustatytas teritorijos naudojimo reglamentas. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

Į planuojamą teritoriją anksčiau Detalioju planu suplanuotas įvažiavimas iš Prano Vaičiaičio gatvės (D kategorijos gatvė). Dalyje pietvakarinės pusės planuojama teritorija ribojasi su laisvos valstybinės žemės plotu. Kitose pusėse planuojama teritorija ribojasi su privačios nuosavybės žemės sklypais.

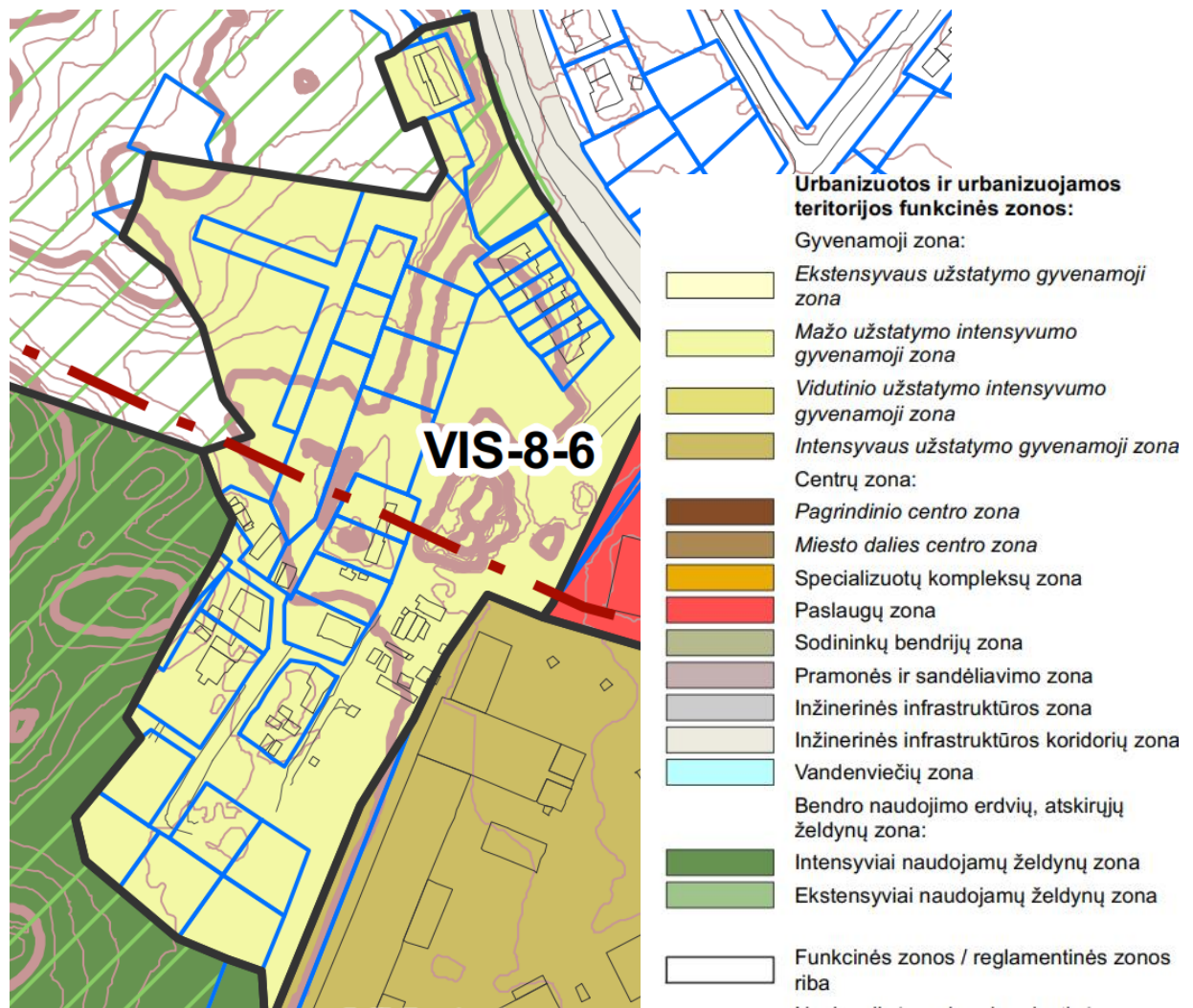
Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu projektas rengiamas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-23 įsakymas "Dėl leidimo koreguoti žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinius sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu" Nr. 30-1504/23 (toliau - Įsakymas)..
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui keisti, patvirtinta 2023-06-23 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu.
- Įsakymo pagrindu 2023-08-08 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-128/23
- Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės bendroju planu (registro Nr. T00086338).
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis.

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

---

Konkretizuoti sprendiniai



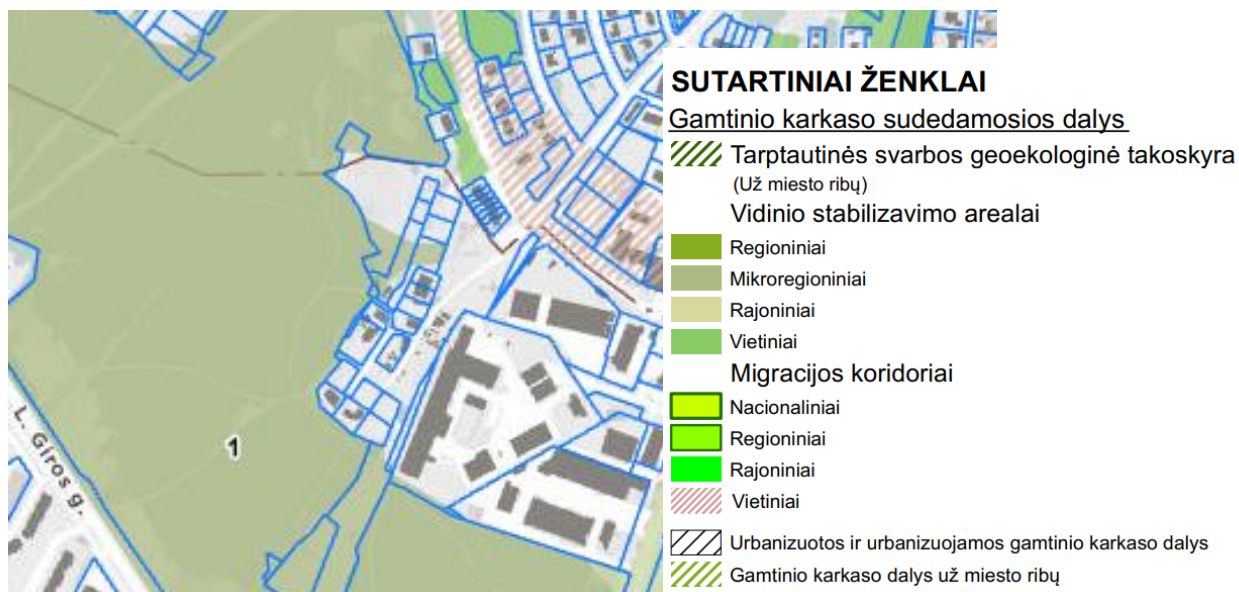
1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T0008638)

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) (toliau – Bendrasis planas) sprendinius planuojama teritorija patenka į Mažo užstatymo intensyvumo zoną (VIS-8-6). Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai: 32, 36.

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

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiūčio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiūčio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiūčio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

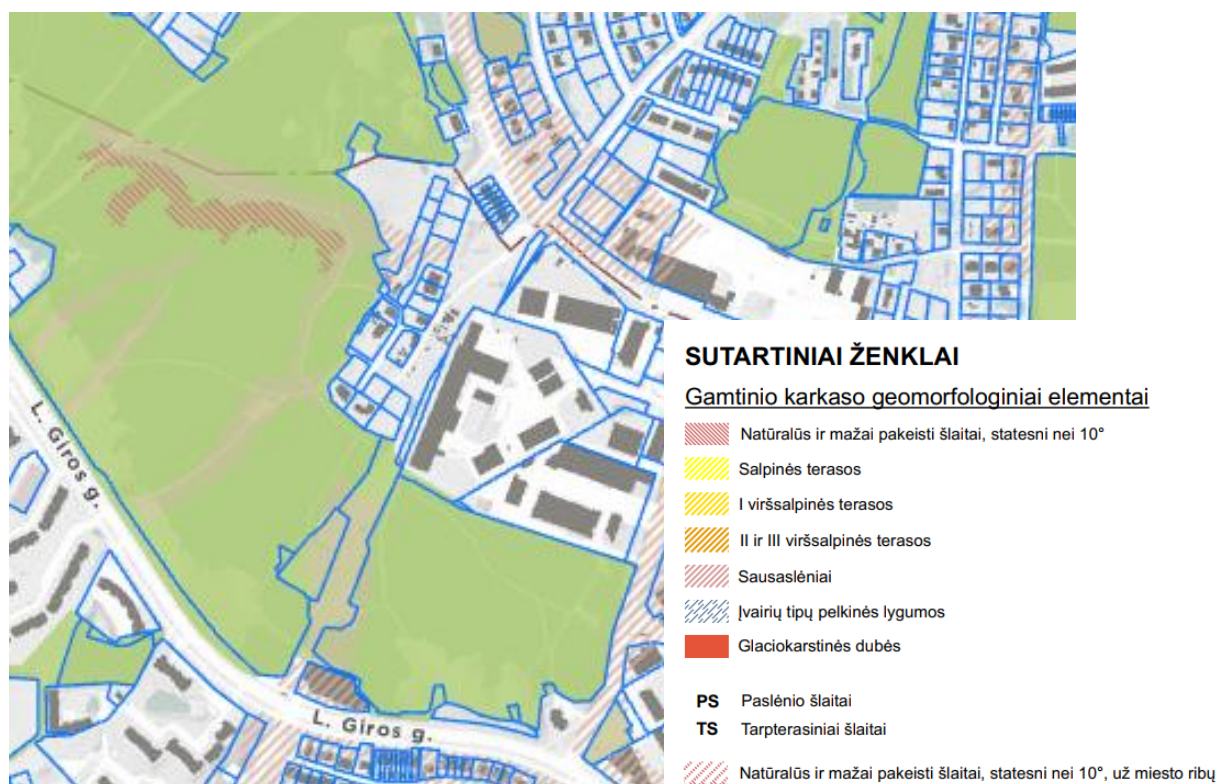
Konkretizuoti sprendiniai



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso schema.

Dalis planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje patenka į gamtinio karkaso teritoriją - Mikroregioninis vidinio stabilizavimo arealas. Riboto gamtinio karkaso teritorijų geokologinis potencialas.

**36**-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai.

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

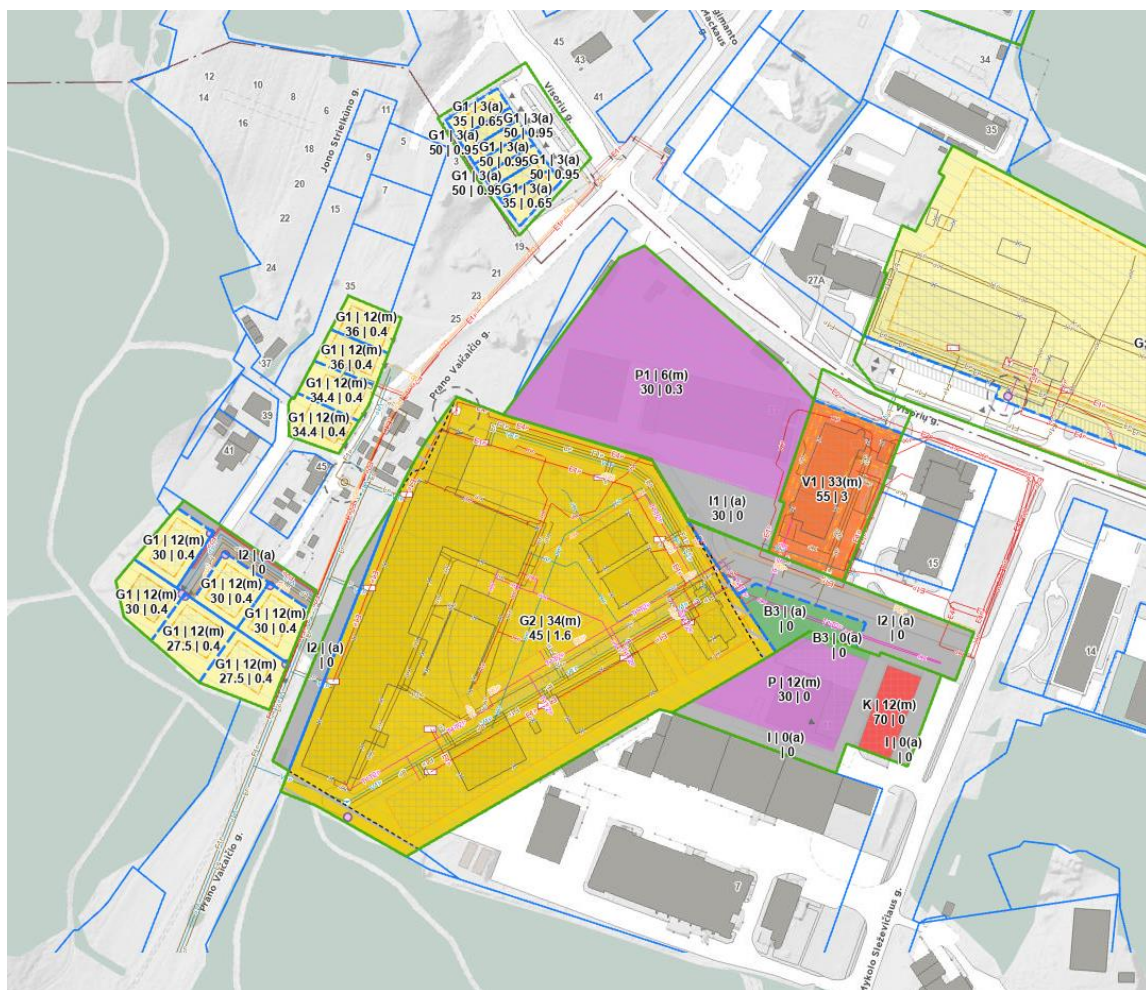
Dalis šiaurinės planuojamos teritorijos dalis patenka į Sausaslėnių teritoriją.

Pagal Bendrojo plano sprendinius, jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos.

Planuojama ir gretima teritorija šiuo metu yra urbanizuota. Planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje vyrauja vienbučių/dvibučių, daugiabučių, administracinės, prekybos, sandėliavimo, gamybos paskirties pastatai. Išvystas gatvių tinklas, nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai. Planuojamos teritorijos dalyje, kurioje pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius yra pažymėtas geomorfologinis gamtinio karkaso elementas – sausaslėniai, upelių ar kitų vandens telkinių nėra.

Sausaslėnių apsaugos reglamentas planuojamai teritorijai netaikomas.

#### Greta planuojamos teritorijos patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai



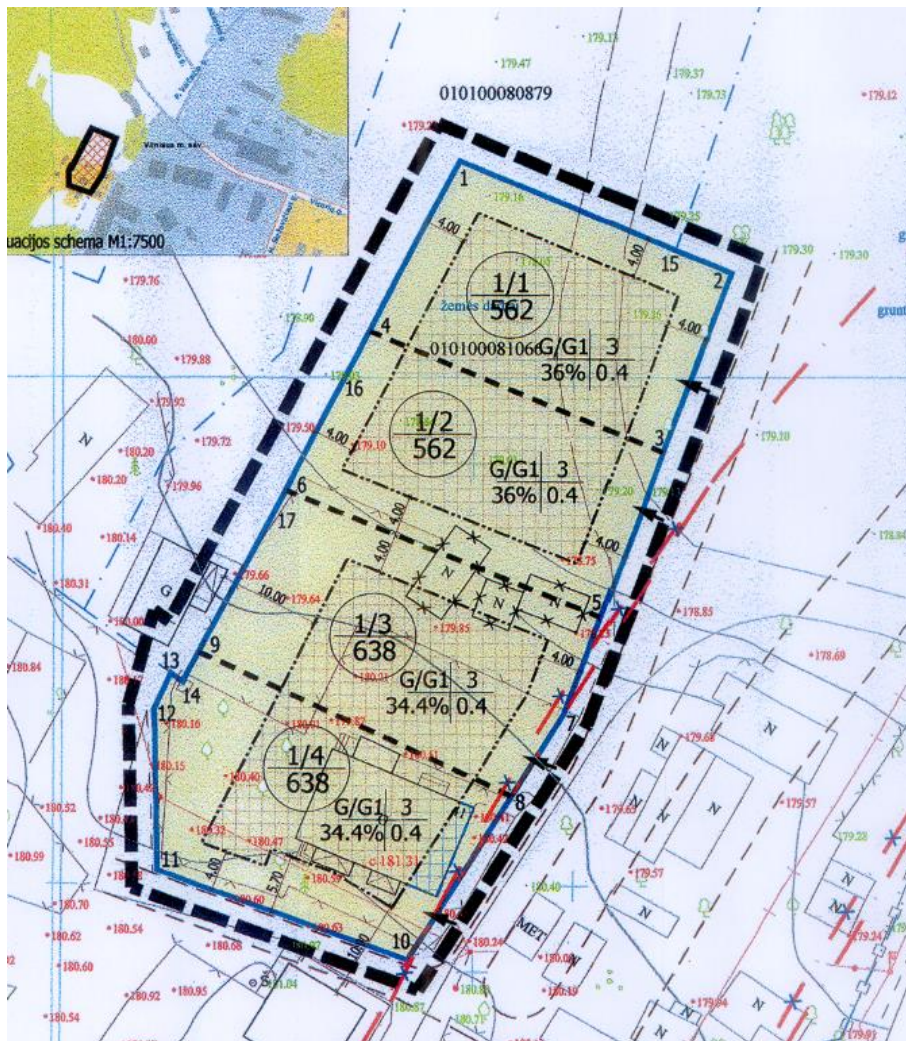
4 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiūčio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiūčio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiūčio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

## Planuojama teritorija yra suplanuota detaliuoju planu

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 30-1808 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliuoju plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliuoju plano sprendiniai (TPD Nr. T00061422)



5 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliuoju plano

## Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

### Planuojamo sklypo Nr. 1:

- Plotas 1001 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;
- Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
- Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;
- Užstatymo tipas – sodybinis (su);
- Sklype gali būti statomi: vienas vienbutis arba dvibutis pastatas su priklausiniais;
- Maksimali statinio altitudė – 190,00;

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliuoju plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiūčio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiūčio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiūčio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;  
 Užstatymo tankis -  $\leq 29\%$ ;  
 Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,4$ ;  
 Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;  
 Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%;  
 Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

*Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)*

*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S1 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0204 ha) – tarnaujantis (215), S1 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0204 ha) – tarnaujantis (222);*

*S2 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218)*

**Planuojamo sklypo Nr. 2:**

Plotas 1000 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;  
 Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);  
 Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);  
 Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);  
 Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;  
 Užstatymo tipas – sodybinis (su);  
 Sklype gali būti statomi: vienas vienbutis arba dvibutis pastatas su priklausiniais;  
 Maksimali statinio altitudė – 190,00;  
 Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 10$  m;  
 Užstatymo tankis -  $\leq 29\%$ ;  
 Užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,4$ ;  
 Apželdinamas plotas -  $\geq 25\%$ ;  
 Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%;  
 Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

*Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)*

*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S2 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0.0062 ha) – tarnaujantis (215), S2 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0062 ha) – tarnaujantis (222);*

*S1 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218)*

**Planuojamo sklypo Nr. 3:**

*Plotas 817 m<sup>2</sup> - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas;*

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

*Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);*

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

*Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;*

*Užstatymo tipas – sodybinis (su);*

*Sklype gali būti statomi: vienas vienbutis arba dvibutis pastatas su priklausiniais;*

*Maksimali statinio altitudė – 190,25;*

*Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;*

*Užstatymo tankis - ≤ 30%;*

*Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;*

*Apželdinamas plotas - ≥ 35 %;*

*Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%;*

*Maksimalus būstų skaičius sklype – 2.*

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*

*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

*S1, S2 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218)*

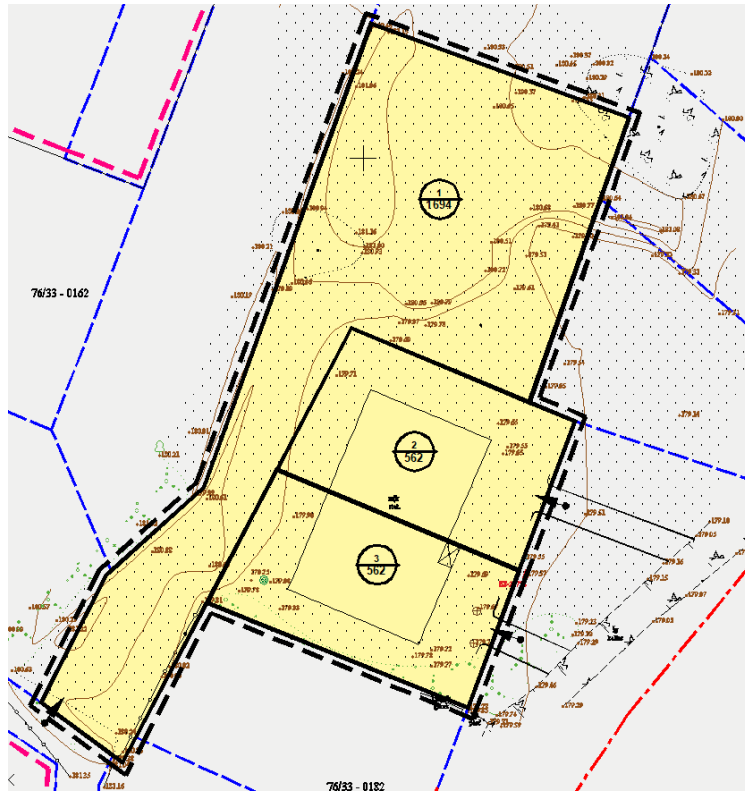
Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai vienbučiams gyvenamiesiems namams.

Sklype Nr. 1 vienbučio gyvenamojo namo bendras plotas 416,97 kv.m., užstatytas plotas 218 kv.m. Sklypo užstatymo tankumas 21%, užstatymo intensyvumas 0,4.

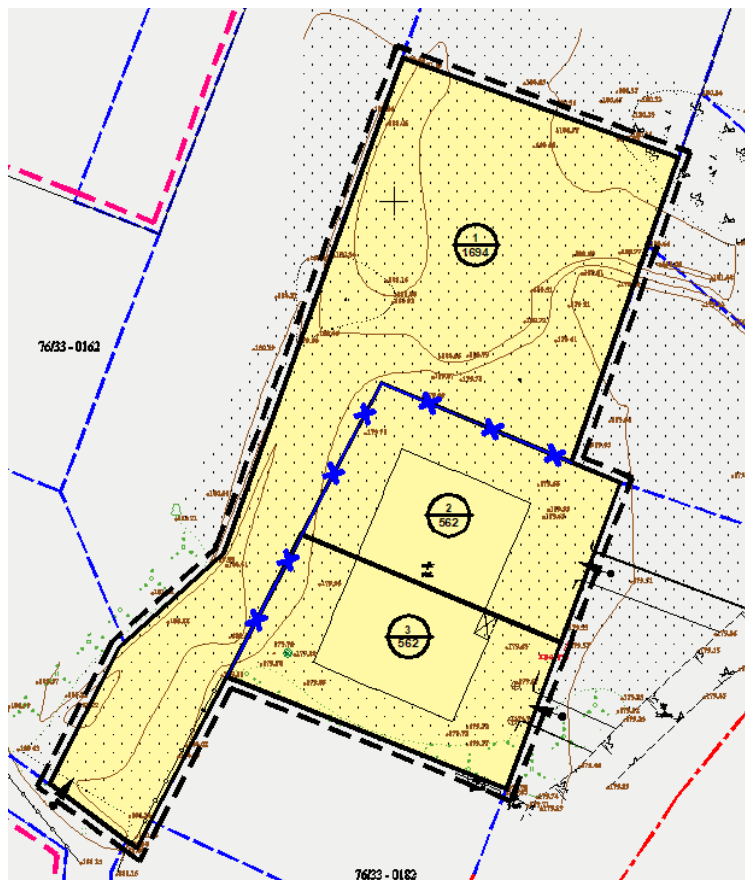
Sklype Nr. 2 vienbučio gyvenamojo namo bendras plotas 365,24 kv.m., užstatytas plotas 195 kv.m. Sklypo užstatymo tankumas 19,5%, užstatymo intensyvumas 0,36.

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



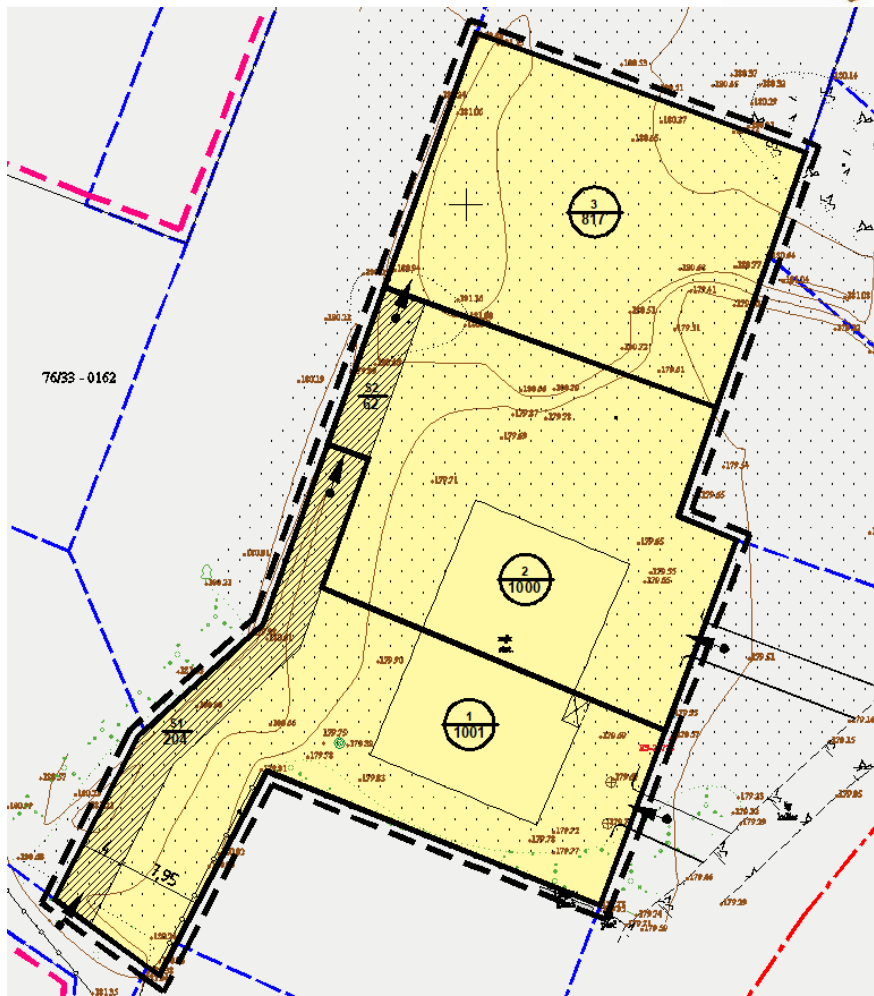
Esami žemės sklypai, esantys P. Vaičiūčio g. 27, 29, 35.



Naikinama sklypų riba.

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiūčio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiūčio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiūčio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



Planuojami žemės sklypai.

### **Teritorijos naudojimo būdo turinys:**

Sklypai Nr. 1-3 – G1 - žemės sklypai, kuriuose yra numatoma statyti po vieną vienutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 1-3 - iki 2 aukštų (iki 10 metrų).

### **Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai**

Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros (tūrinės ir erdvinės kompozicijos) reikalavimai - pastato architektūra turi užtikrinti kompozicinę ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su aplinkos elementais, pastatas neturi išsiskirti iš aplinkos, architektūra turi būti kontekstuali.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 30-1808 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje buvo suplanuota 12 metrų aukščio ir 3 aukštų pastatų statyba. Rengiant detaliojo plano koregavimą planuojami mažesni aukštingumo reglamentai: 2 aukštai ir 10 metrų.

Planuojami didesni sklypai, kuriuose užstatymo tankumas planuojamas pagal statybos

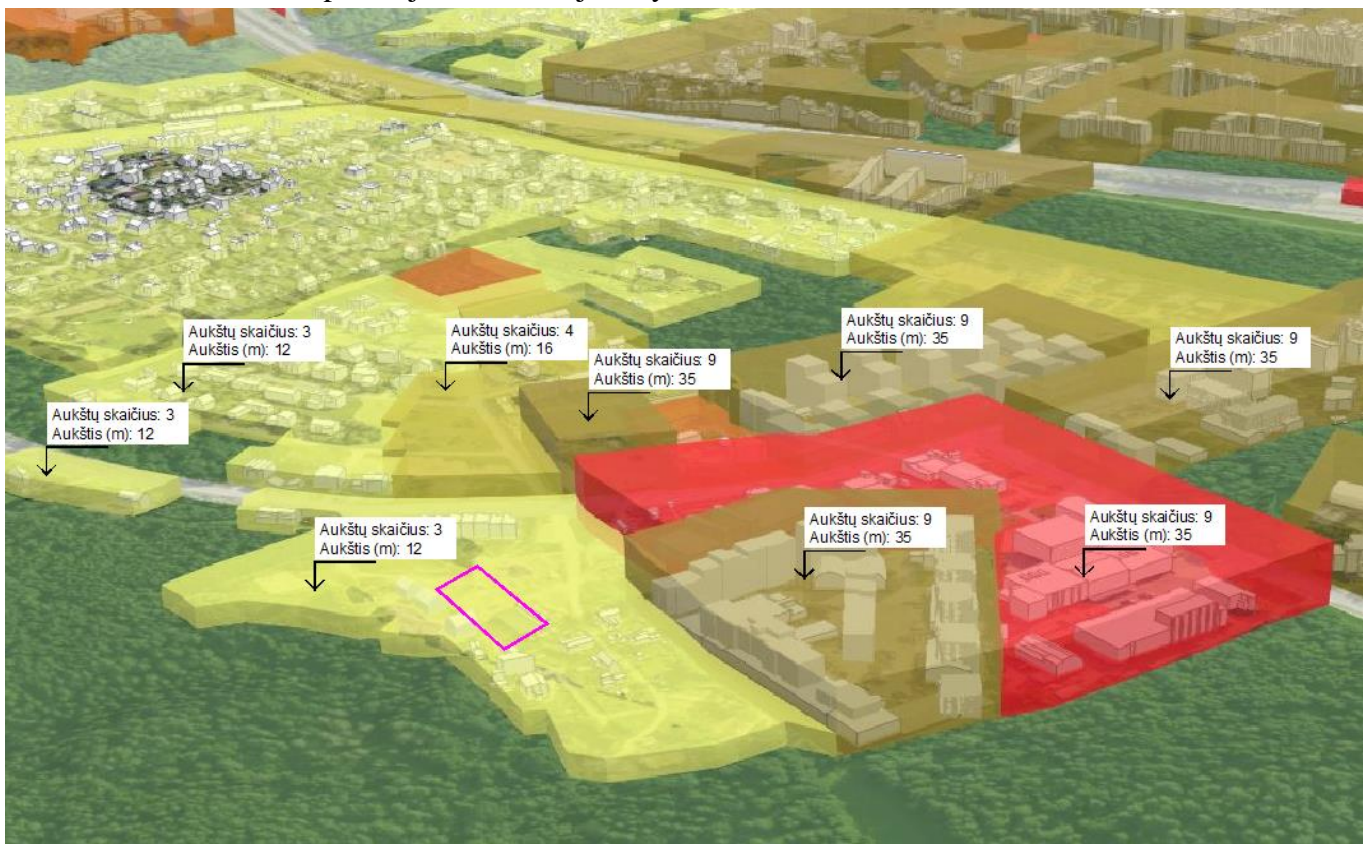
Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ reikalavimus:

Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	Maksimalus sklypo užstatymo tankis UT, %
iki 400	40
400	40
600	35
900	30
1500	25
2500	20
10000	15
> 10000	*

Aplinkinėje teritorijoje vyrauja mažaaukštis (nuo 2 iki 4 aukštų) ir daugiaaukštis (iki 9 aukštų) užstatymas. Įvertinus esamą urbanistinį kontekstą, planuojami reglamentai neviršija esamos susiklosčiusios ir planuojamos situacijos ir yra mažesni.



Planuojamoje teritorijoje didžiausias leistinas aukštų skaičius – 3 aukštai, aukštis metrais 12 metrų.

Urbanistiniu ir architektūriniu požiūriu planuojama teritorija projektuoja Vaičičio gatvės, kaip miesto vidinės kvartalo gatvės siluetą, todėl savo aukštingumu ir architektūrine raiška būtina įvertinti gretimą kontekstą, tūrine raiška vengti dominavimo.

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano koregavimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio užstatymo zona ir riba atitaukta ne mažiau kaip 3 metrus nuo sklypo ribos. Tarp žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 statybos zona ir statybos riba

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

planuojama prie sklypo ribos.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas - (su) sodybinis (pagal Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje pateiktą teritorijos užstatymo tipo klasifikatorių). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius tai atitinka vienbučio-dvibučio užstatymo tipo reikalavimus. Viename sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais. Pastatai ant sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribos gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais gavus gretimo sklypo savininko sutikimą.

Statybos linija nenustatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra išskirtinės ar tik tai teritorijai būdingos urbanistinės struktūros. Vyrauja sodybinis užstatymas, kur vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Aplinkinėje nėra išlaikyta vientisa statybos linija, vyrauja chaotiškas užstatymas.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2, kurie nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją - ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto, sklype Nr. 3, kuris patenka į gamtinio karkaso teritoriją – ne mažiau kaip 35% sklypo ploto.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%, kuriam netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą). Viršijus nurodytą kiekį – projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės.

Esamam vandens gręžiniui yra nustatyta apsaugos zona ir inžinerinių tinklų servitutas.

### **Teritorijai taikomi apribojimai**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

#### **Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)**

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*

*<...> 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis.*

Planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

#### **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – sklypai Nr. 1, Nr. 2.**

#### **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).**

Planuojama teritorija patenka į „Trinapolio-Verkių“ vandenvietės apsaugos zoną, trečiąją vandenvietės apsaugos juostą. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 30 dalimi *požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-ioji juosta – už požeminio vandens*

*Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu*

Konkretizuoti sprendiniai

*vandenvietės apsaugos zonos 2-osios juostos esanti matematiškai ar analitiškai apskaičiuoto pločio juosta, kurioje ribojama cheminę taršą galinti ūkinė veikla.*

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

### **Želdiniai.**

Saugotinių medžių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje auga krūmynai, tujos. Medžių ar krūmų, atitinkančių saugotinių medžių kriterijus, planuojamoje teritorijoje nėra.



Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



### **Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai**

Planuojamos teritorijos reljefas nežymiai kylantis šiaurinės pusės link. Absoliutinė pastatų altitudė planuojama nuo 192,00 m iki 192,25 m, pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 12 m kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose.

Dalis planuojamos teritorijos šiuo metu yra užstatyta.

Automobilių parkavimas yra numatomas savo sklype.

Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo etape vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Sunkiojo transporto eismas planuojamoje teritorijoje nėra numatomas, išskyrus statybos laikotarpį, kaip aptarnaujančio transporto priemonės.

### **Susisiekimo sistema**

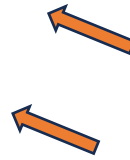
Privažiavimo kelio plotis prie planuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Į planuojamą teritoriją anksčiau Detalioju planu suplanuotas įvažiavimas iš Prano Vaičiaičio gatvės (D kategorijos gatvė). Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra apie 19,5 m. Įvažiavimai į planuojamus sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 suprojektuoti techniniais projektais: Nr. LNS-01-150513-00519, LNS-01-150421-00432.

Žemės sklypo koregavimas sk... (kadastro Nr. 0... sutarties pagrindu). Konkretizuoti s...

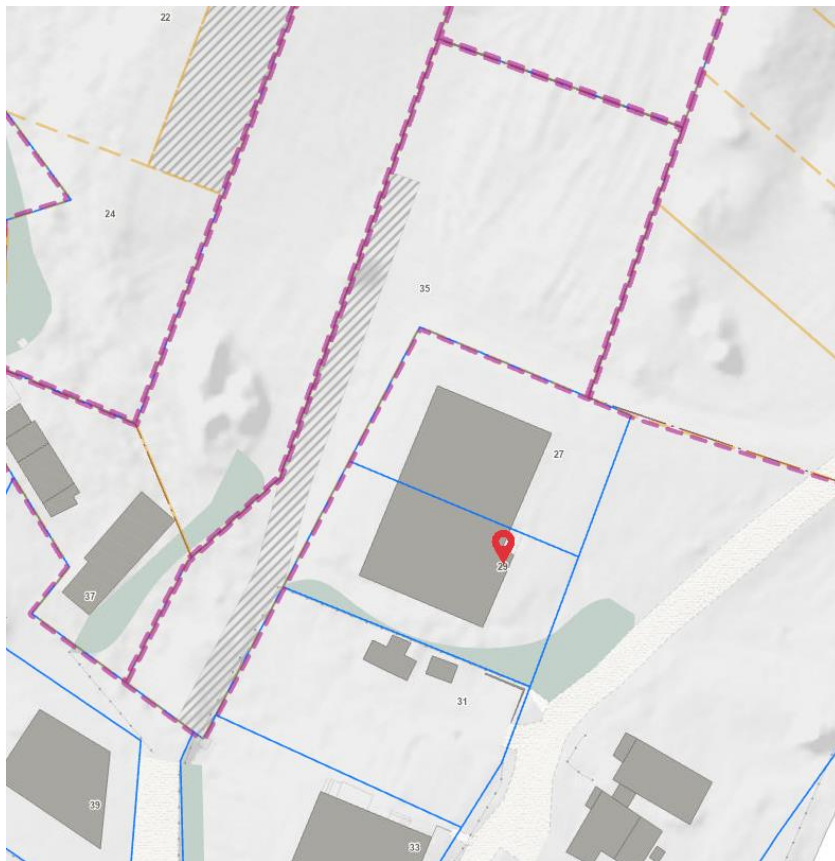


Detaliojo plano sprendinių... (1263), P. Vaičiaičio g. 29... (01/0008:1363) inicijavimo



5 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt). Išduoti statybą leidžiantys dokumentai

Įvažiavimas į sklypą Nr. 3 planuojamas iš valstybinėje žemėje esančio pravažiavimo prie žemės sklypų per žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 planuojamą kelio ir inžinerinių tinklų servitutą. Koreguojama kelio ir inžinerinių tinklų servituto riba ir trajektorija.



6 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt). VMS suformuoti servitutai

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

## **Vandentiekis ir nuotekų šalinimas**

Greta planuojamos teritorijos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų.

Pagal 2022-09-11 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG294314: Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Visorių g. (atstumas ~ 0,25 km), (prel. koord. X=6067751, y=580689).

-I variantas: nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Visorių g., (atstumas ~ 0,36 km), (prel. koord. x=6067708, y=580796).

-II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: www.vv.lt. Objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius. UAB „Vilniaus vandenys“ (toliau-Bendrovė) nederina, neeksploatuoja individualių nuotekų tvarkymo įrenginių ir neatsako už šių įrenginių atitikimą teisės aktų reikalavimams

Sprendinius tiksinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 yra įrengtas vandens gręžinys, kuriam nustatyta apsaugos zona. Planuojamame sklype Nr. 2 planuojamas vandens gręžinys vienbučiam gyvenamajam namui.

Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti tiesiami tik laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklus būtina prie jų prisijungti.

Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamo gaisrinio hidranto Visorių g. (x=6067751, y=580688)

## **Elektros energijos, dujų tiekimas**

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti elektros tinklai, prie kurių planuojama prisijungti.

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

Techninį projektą derinti papildomai su visomis suinteresuotomis organizacijomis.

Techninio projekto metu būtina gauti technines sąlygas.

Trečiųjų asmenų interesai neturi būti pažeidžiami.

## **Lietaus nuvedimas**

Greta planuojamos teritorijos Petro Vaičiūčio ir Visorių gatvėse yra nutiesti centralizuoti lietaus nuotekų surinkimo tinklai.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą 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 P. Vaičiūčio g. ir Visorių g. Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiūčio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiūčio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiūčio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

---

Konkretizuoti sprendiniai

sankryžoje esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą, gavus tinklo savininko sutikimą.

Jungiantis prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, 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

Planuojamuose sklypuose privaloma nuo 25% iki 35% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejų ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas.

### **Gatvių apšvietimas**

Vadovaujantis 2016 m. standartais LST EN 13201 suprojektuoti ir įrengti teritorijos ties Dariaus ir Girėno g. 40 gatvių apšvietimą, prijungiant prie esamo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto MP391 artimiausios atramos. Prijungimo sąlygos rengiamos pagal užsakovo pateiktą prašymą.

### **Elektroniniai ryšiai**

Vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

Išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

### **Šilumos tiekimas**

Dalyje planuojamos teritorijos šildymo reglamentas - centralizuotas šildymas. Greta planuojamos teritorijos nutiestų centralizuotų šilumos tinklų nėra.

Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra prisijungiant prie centralizuotų šilumos tinklų, vartojant elektrą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.

Planuojamoje teritorijoje yra numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai šilumos tiekimo tinklams.

Šilumos tiekimo tinklams nustatytos apsaugos zonos.

Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).

Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB „Vilniaus šilumos tinklų“ technines sąlygas.

Pagal Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius rengiant konkrečių objektų projektus,

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiūčio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiūčio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiūčio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

---

Konkretizuoti sprendiniai

naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.

Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

- Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

- Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

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, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją.

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniai nekeičia patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių.

Dalyje planuojamos teritorijos šildymo reglamentas yra šildymas deginant gamtines dujas.

Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra dujinis šildymas, vartojant elektrą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

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

#### ***Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas.***

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius dalyje planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje taikomi reglamentai: Nr. 32 ir 36. Ši planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją - Mikroregioninis vidinio stabilizavimo arealas. Riboto gamtinio karkaso teritorijų geokologinis potencialas (2 pav.). Pagal geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemą šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje pažymėti sausaslėniai (3 pav.). Planuojamos teritorijos dalyje, kurioje pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius yra pažymėtas geomorfologinis gamtinio karkaso elementas – sausaslėniai, upelių ar kitų vandens telkinių nėra. Sausaslėnių apsaugos reglamentas planuojamai teritorijai netaikomas.

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

---

Konkretizuoti sprendiniai

Teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritorija, Gamtinio karkaso nuostatai nepažeidžiami.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose Nr. 1, 2 - ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklype Nr. 3 - ne mažiau kaip 35% sklypo ploto.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Pagal 2022-09-11 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG294314: Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Visorių g. (atstumas ~ 0,25 km), (prel. koord. X=6067751, y=580689).

-I variantas: nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Visorių g., (atstumas ~ 0,36 km), (prel. koord. x=6067708, y=580796).

-II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: www.vv.lt. Objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius. UAB „Vilniaus vandenys“ (toliau-Bendrovė) nederina, neeksploatuoja individualių nuotekų tvarkymo įrenginių ir neatsako už šių įrenginių atitikimą teisės aktų reikalavimams

Sprendinius tiksinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 yra įrengtas vandens gręžinys, kuriam nustatyta apsaugos zona. Planuojamame sklype Nr. 2 planuojamas vandens gręžinys vienbučiam gyvenamajam namui.

Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti tiesiami tik laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklus būtina prie jų prisijungti.

## Higieninių reikalavimų vertinimas

1 Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

### **Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)**

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*

*<...> 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis.*

Planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

### **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos**

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

### **zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – sklypai Nr. 1, Nr. 2.**

#### **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).**

Planuojama teritorija patenka į „Trinapolio-Verkių“ vandenvietės apsaugos zoną, trečiąją vandenvietės apsaugos juostą. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 30 dalimi *požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-ioji juosta – už požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 2-osios juostos esanti matematiškai ar analitiškai apskaičiuoto pločio juosta, kurioje ribojama cheminę taršą galinti sukelti ūkinė veikla.*

2. Planuojami sklypai yra urbanizuojamoje teritorijoje. Greta planuojamos teritorijos dominuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, komercinė veikla.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vienbučius, dvibučius pastatus. Planuojamas užstatymas neturės įtakos gretimuose sklypuose esančių pastatų natūraliam apšvietimui. Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

3. Pagal 2022-09-11 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG294314: Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Visorių g. (atstumas ~ 0,25 km), (prel. koord. X=6067751, y=580689).

-I variantas: nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Visorių g., (atstumas ~ 0,36 km), (prel. koord. x=6067708, y=580796).

-II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: www.vv.lt. Objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius. UAB „Vilniaus vandenys“ (toliau-Bendrovė) nederina, neeksploatuoja individualių nuotekų tvarkymo įrenginių ir neatsako už šių įrenginių atitikimą teisės aktų reikalavimams

Sprendinius tikrinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 yra įrengtas vandens gręžinys, kuriam nustatyta apsaugos zona. Planuojamame sklype Nr. 2 planuojamas vandens gręžinys vienbučiam gyvenamajam namui.

Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti tiesiami tik laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklus būtina prie jų prisijungti.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

4. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklypuose. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemonės: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Rengiant techninį pastato projektą atlikti konkrečios planuojamos vykdomos veiklos ir su ja susijusių transporto srautų poveikio (triukšmo ir oro taršos) artimiausiai gyvenamajai ir visuomeninei teritorijai skaičiavimus. Techninio projekto rengimo metu, nustatius galimą neigiamą transporto poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

5. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32<sup>1</sup> lentelę atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklių, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklių, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32<sup>1</sup> lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklių, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklių

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklių ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklių, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x

**Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.** Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

6. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis. Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

### **Priešgaisriniai reikalavimai**

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10 l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma gyvenamosios paskirties pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš rytinėje pusėje esančios Prano Vaičiaičio gatvės ir pietvakarinės pusės esančio valstybinės žemės tarpo per sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 planuojamo servitutinio kelio. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos yra įrengtas priešgaisrinis hidrantas Visorių gatvėje, atstumas iki kurio yra apie 170 m.



7 pav. ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Sprendiniai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu. Privažiavimai prie pastatų

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

turi būti įrengti iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

**Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių**

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

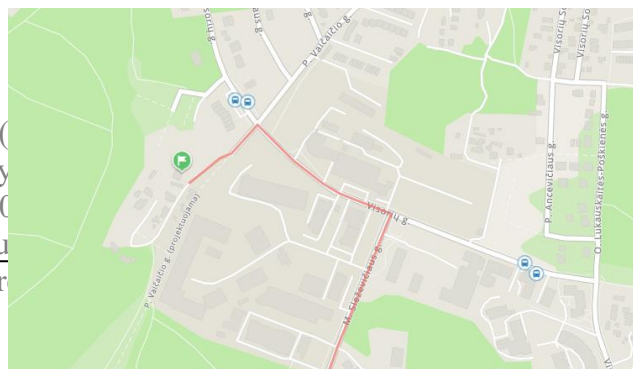
Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų (pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių) – 3 m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Sprendiniai konkretizuojami ir tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG III-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 1,5 km).

Žemės sklypo (koregavimas sklypo) (kadastr. Nr. 0101/0008:1263) sutarties pagrindais. Konkretizuoti spr



je detaliojo plano sprendinių (008:1263), P. Vaičičio g. 29 (t. 0101/0008:1363) inicijavimo

*8 pav. Priešgaisrinė gelbėjimo III-oji komanda. Ištrauka iš www.maps.lt*

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.).

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1066) Visorių gatvėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose P. Vaičiaičio g. 27 (kadastro Nr. 0101/0008:1263), P. Vaičiaičio g. 29 (kadastro Nr. 0101/0008:1262) ir P. Vaičiaičio g. 35 (kadastro Nr. 0101/0008:1363) inicijavimo sutarties pagrindu

---

Konkretizuoti sprendiniai