

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

UŽUTEKIO G. GYVENAMOJO KVARTALO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SKLYPE NR. 26 (KADASTRO NR. 0101/0068:1053) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE KOREGAVIMAS

Projekto Nr.

VP20-267

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖ „VILNIAUS PLANAS“

Lvovo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS LYGMUO

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

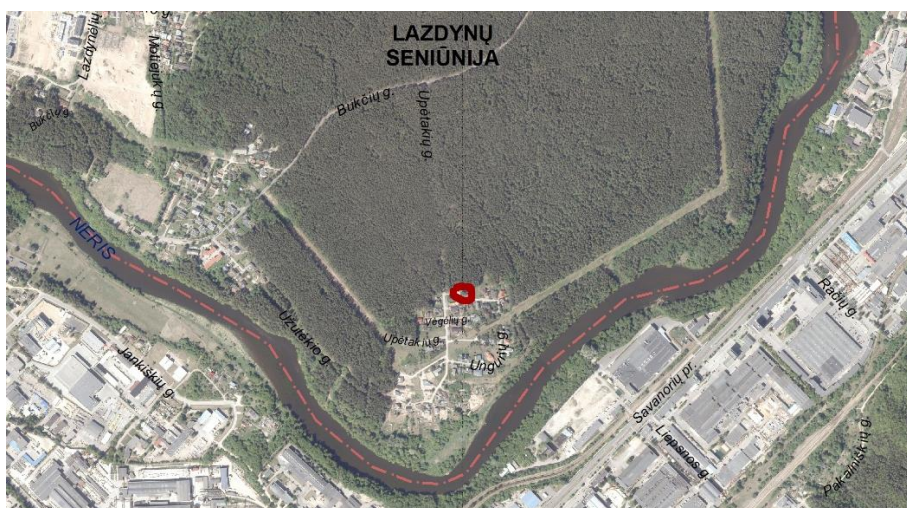
RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2021-10-29



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorius

RŪTA KLĖVĖNĖ

Skyriaus vadovas (-ė)

Projekto vadovas (-ė)


GIEDRIUS BIRETA

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067

Tel. Nr. +370 685 39795

TURINYS

| | | |
|------|--|----|
| 1. | PARENGIAMOJI DALIS..... | 3 |
| 2. | ESAMOJI BŪKLĖ | 5 |
| 2.1. | Planuojamos teritorijos vieta ir analizė | 5 |
| 2.2. | Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai..... | 5 |
| 3. | SPRENDINIAI..... | 8 |
| 3.1. | Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai..... | 8 |
| 3.2. | Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas..... | 9 |
| 3.3. | Gaisrinė sauga | 9 |
| 3.4. | Inžinerinė infrastruktūra | 9 |
| 4. | PRIEDAI..... | 11 |
| 4.1. | Foto fiksacijos..... | 11 |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|-----------------|----------------------------|---|---|-------|------|---|----|
| KVAL. PATV. DOK. NR. |  VILNIAUS PLANAS | | | Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas | | | | | |
| | | | | UŽUTEKIO G. GYVENAMOJO KVARTALO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SKLYPE NR. 26 (KADASTRO NR. 0101/0068:1053) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE KOREGAVIMAS | | | | | |
| TPV 0067 | PV | Giedrius Bireta | AIŠKINAMASIS RAŠTAS | | | | | | |
| LT | Planavimo organizatorius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius | | Projekto žymuo VP20-267 | | <table border="1"> <tr> <td>Lapas</td> <td>Lapų</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>12</td> </tr> </table> | Lapas | Lapų | 2 | 12 |
| Lapas | Lapų | | | | | | | | |
| 2 | 12 | | | | | | | | |

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Užutekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano sprendinių sklype Nr. 26 (kadastro Nr. 0101/0068:1053) ir gretimoje teritorijoje koregavimas.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: SĮ „Vilniaus planas“, Lvovo g. 25-102, LT-09320 Vilnius.

Planavimo pagrindas: 2019 m. gruodžio 10 d. Vilniaus miesto savivaldybės mero pasitarimo miesto plėtros, transporto ir ūkio klausimais 2019 m. gruodžio 17 d. protokolo Nr. 28-443/19(1.2.13E-T1) 4 punktą;

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-06-22 įsakymas Nr. A30-1441/20.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: koreguoti Vilniaus miesto tarybos 1999 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 450 „Dėl Užutekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto Užutekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano (registro Nr. T00055559) sprendinius: padalinti sklypą Nr. 26 (Ungurių g. 2, kadastro Nr. 0101/0068:1053) į du sklypus, kurių viename pakeisti nustatytą visuomeninės teritorijos naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdą, kitame pakeisti nustatytą visuomeninės teritorijos naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą ir prie jo prijungti įsiterpusios valstybinės žemės sklypą nustatant jame vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą, visuose sklypuose nustatyti kitus teritorijos naudojimo reglamentus neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (registro Nr. T00056038) nustatytų reglamentų. Išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų, TPD registracijos Nr. T00056038 (000132001881);
- 2) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- 3) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00059151 (000132003510), 2013-06-18;
- 4) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, TPD registracijos Nr. T00059150 (000132003418), 2013-04-26;
- 5) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, 2015-01-12.
- 6) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19;
- 7) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00060570 (000132002808), 2011-12-14;
- 8) Vilniaus miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas TPD registracijos Nr. T00058083 (000132001170);
- 9) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00054899 (000132002181);
- 10) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, TPD registracijos Nr. T00060110 (000132002764), 2011-03-21;
- 11) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982, 2015-05-27;

- 12) Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema, TPD registracijos Nr. T00069428 (000132003928), 2014-01-13.

Išduotos planavimo sąlygų teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-01-11 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG164988;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2020-12-14 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG162670;
- 3) Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-12-15 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG162863;
- 4) Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2021-02-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG168034;
- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2021-02-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG168066;
- 6) Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2020-12-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG162204;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-01-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG166647;
- 8) Telia Lietuva, AB 2021-01-27 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG166745;
- 9) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2021-01-29 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG167070;
- 10) UAB „Skaidula“ 2021-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG167203;
- 11) UAB „Grinda“ 2021-02-05 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG167725;
- 12) UAB „Vilniaus vandenys“ 2021-02-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG168082.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 525 m² teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Lazdynų seniūnijoje, prie Ungurių gatvės. Planuojamoje teritorijoje yra 1 kitos paskirties kadastrinis žemės sklypas, kuriam nustatytas visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdas, bei laisva valstybinė žemė. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje pastatų nėra, vakarinėje dalyje yra viešojo transporto apsisukimo aikštelės dalis. Planuojamoje teritorijoje auga kelių jaunų pušaičių grupė. Planuojamoje teritorijoje esamų inžinerinės infrastruktūros tinklų nėra, greta esančioje Ungurių gatvėje yra nutiesti žemos įtampos elektros tinklai, gatvių apšvietimo tinklai, ryšių kabelis, vidutinio slėgio dujotiekis. Planuojama teritorija šiaurine dalimi ribojasi su valstybinių miškų ūkio paskirties žemės sklypu, kuriame yra valstybinės reikšmės miškas, vakarine ir rytine – su kitos paskirties žemės sklypais, kuriems nėra nustatytas žemės naudojimo būdas, priklausantiems fiziniams asmenims. Šiuose sklypuose pastatų nėra. Planuojama teritorija pietine dalimi ribojasi su D kategorijos Ugnurių gatve. Piečiau Ungurių gatvės yra fiziniams asmenims priklausomi kitos paskirties žemės sklypai. Šiems sklypams yra nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir gyvenamosios teritorijos (mažaukščių gyvenamųjų namų statybos) naudojimo būdai. Šiuose sklypuose stovi 1-3 aukštų gyvenamieji pastatai. Planuojama teritorija yra tolygaus reljefo, kintančio nuo 105 iki 105.5 m virš jūros lygio.

Greta planuojamos teritorijos yra viešojo transporto sustojimo vieta.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonas. Artimiausia nekilnojamojo kultūros paveldo teritorija yra Senojo Vilniaus-Kauno kelio atkarpa (unikalus objekto kodas: 31873), esanti už 1280 m pietvakarių kryptimi.

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtinių teritorijų nėra. Artimiausia saugoma gamtinė teritorija yra Neries upė (identifikacinis kodas 100000000119), esanti arčiausiai už 260 m pietryčių kryptimi. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių. Planuojamoje teritorijoje valstybinės reikšmės miškų nėra, artimiausias yra šiaurinėje pusėje besiribojančiame sklype.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Užutekio g. gyvenamojo kvartalo detalusis planas

Užutekio g. gyvenamojo kvartalo detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 1999 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 450, sprendiniais planuojamoje teritorijoje suplanuotas kitos paskirties visuomeninės teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas, nenumatant konkrečios jame veiklos. Sklype galima statyti 2 aukštų (10 m iki kraigo) pastatą, sklypui nustatytas 50 proc. užstatymo tankis. Greta planuojamos teritorijos suplanuoti kitos paskirties mažaukštės gyvenamosios statybos žemės sklypai su galima 3 aukštų (10 m iki kraigo) pastatų statyba, sklypams nustatytas 30 proc. užstatymo tankis. Piečiau planuojamos teritorijos esančioje Ungurių gatvėje suplanuoti 1 kV elektros, gatvių apšvietimo tinklai, ryšių kanalizacija, vidutinio slėgio dujotiekis, vandentiekis ir buitinė nuotekynė. Kitapus Upėtakių gatvės suplanuota modulinė transformatorinė. Iš suplanuotų tinklų nerealizuoti tik kitapus Upėtakių g. suplanuota modulinė transformatorinė, vandentiekio ir buitinės nuotekynės tinklai.

2.2.2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 m. sprendiniais planuojamoje teritorijoje suplanuotos Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (PV 2.2.1). Galimos žemės naudojimo paskirtys: žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, nedaranti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai), miškų ūkio ir kitos paskirties, kurioje galimi žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Maksimalus pastatų aukštingumas ≤ 3 a. Šiauriau yra miškai ir miškingos teritorijos. Planuojama teritorija pažymėta kaip neužstatyta naujai plėtrai numatyta teritorija (schema: Gyvenamosios teritorijos). Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių

(schema: Miesto ir apylinkių gamtinio karkaso schema). Kvartale, kuriame planuojama teritorija, numatyti naujai tiesiami dviračių ir pėsčiųjų takai (schema: Susisiekimo tinklo plėtra 2015 m.).

2.2.3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną (LZD-1-13), kurioje galimi kitos paskirties vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai. Planuojamai teritorijai nustatytas didžiausias leistinas užstatymo aukštis 3 aukštai (12 metrų nuo žemės paviršiaus), užstatymo intensyvumas 0.4, užstatymo tankis 40 proc. Nagrinėjamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai:

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

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

34-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių. Planuojamai teritorijai taikytinas ribotas gamtinio karkaso geoekologinis potencialas. Planuojama teritorija patenka į sausaslėnius. Funkcinėje zonoje LZD-1-13, piečiau planuojamos teritorijos yra planuojama pagrindinė rekreacinė (E) dviračių trasa.

2.2.4. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

- 1) Vilniaus miesto dviračių trasų specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje ir greta jos sprendiniai neplanuojami.
- 2) Atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į konkurencinę aprūpinimo šiluma zoną, bei šilumos tiekimo kvartalą Nr. 278. Piečiau planuojamos teritorijos esančioje Ungurių g. yra nutiestas vidutinio slėgio dujotiekis, 1 kV elektros tinklai. Gyvenamajame kvartale centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra.
- 3) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi. Gyvenamajame kvartale, kuriame yra planuojama teritorija, yra suplanuota dviračių trasa.
- 4) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu planuojamoje bei gretimose teritorijose sprendiniai nenumatomi.
- 5) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemoje greta planuojamos teritorijos yra pažymėtos detaliuose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos. Ungurių ir Upėtakio gatvės priskirtos D kategorijai.
- 6) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu greta planuojamos teritorijos suplanuoti vandens tiekimo ir savitakiai nuotekų tinklai.
- 7) Infrastruktūros nėra. Greta planuojamos teritorijos yra pažymėti esami vandens tiekimo ir nuotekų tinklai.
- 8) Vilniaus miesto išorinės vaizdinės reklamos specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi.
- 9) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano (schemos) sprendiniuose pažymėta artimiausia esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis

yra pietvakarių kryptimi už 2.2 km (schemoje Nr. 34), planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių 4 km spinduliu nuo planuojamos teritorijos neplanuojama.

- 10) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schemos sprendiniais planuojama teritorija patenka į artimiausiai siūlomą didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelės Nr. 3 (prie Šiltnamių g. 26) aptarnaujamą teritoriją.
- 11) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu planuojama teritorija patenka į Vidutinio rekreacinio potencialo (R2) Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją ir sodininkų teritoriją (U2). Šiai teritorijos daliai nustatytos ir rekomenduojamos vystytinos rekreacijos kryptys – artimos aplinkos, arba viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos.
- 12) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos turgaviečių išdėstymo schemos planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi. Artimiausia esama turgavietė yra Lazdynų seniūnijoje, Architektų g.

2.2.5. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant aplink planuojamą teritoriją esamus bei planuojamus statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus, bei nesant poreikio planuojamoje teritorijoje vystyti visuomeninės paskirties objektus, siūloma planuojamoje teritorijoje vystyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybą.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Apie 525 m² teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Lazdynų seniūnijoje, prie Ungurių gatvės. Detaliojo plano sprendinių koregavimu planuojamoje teritorijoje esamas sklypas dalinamas į 2 sklypus – vakarinėje pusėje formuojamas kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo tipo ir būdo žemės sklypas Nr. 1, prie jo prijungiant tarp jo ir šiaurinėje pusėje esančio valstybinio miško sklypo įsiterpusią laisvą valstybinę žemę, ir rytinėje pusėje, kurioje yra viešojo transporto apsisukimo žiedas, formuojamas kitos paskirties, inžinerinės infrastruktūros koridorių naudojimo tipo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 2. Šiame sklype nustatomas servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), ir kelio servitutas (215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Vertinant tai, kad planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos migracijos koridorių, sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias leistinas užstatymo tankis 30 proc. Vertinant aplinkinio užstatymo kontekstualumą, sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.4, leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 10.0 m (115.5 m virš jūros lygio). Žemės sklype priklausomųjų želdynų ar želdinių turi būti mažiausiai 25 proc. sklypo ploto. Sklype galima 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamųjų pastatų su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statyba.

Siekiant apsaugoti želdinius, augančius ne miško žemėje, techninio projekto rengimo metu vadovautis Želdynų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2007-06-28 Nr. X-1241), kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206) ir kitus teisės aktus.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, dujotiekio, elektros ir ryšių centralizuoti miesto tinklai. Planuojami žemės sklypai numatomi pajungti prie centralizuotų miesto tinklų.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypams tinkslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu.

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos

1. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis higienos normomis ir kitais teisės aktais.
2. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip 25% vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypo (G1) .
3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype.
4. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
5. Esant pastatų aukščiui didesniau nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus, tuo atveju privalu gauti kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

7. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338.
8. Sklype esančių medžių kirtimas / persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus planuojamų pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
9. Brėžinyje parodytos įvažiavimo - išvažiavimo vietos, jų skaičius detaliojo plano galiojimo ribose, gali būti tikslinami atliekant detaliojo plano koregavimą techninio projekto rengimo metu.

3.2. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Įvažiavimas ar kitoks patekimas į planuojamoje teritorijoje formuojamus žemės sklypus numatomas iš D kategorijos Ungurių gatvės. Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Konkretus automobilių saugojimo būdas, reikalingų automobilių vietų skaičius, antžeminės automobilių aikštelės vieta nustatomi pastato techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų langų bei vaikų žaidimo aikštelių. Automobilių stovėjimo vietų, skirtų žmonėms su negalia, skaičius ir vieta sklype, nustatomi įvertinus poreikį techninio projekto rengimo metu.

Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta yra su planuojama teritorija besiribojančiame žemės sklype kad. Nr. 0101/0068:1007.

3.3. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvartų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14.

Greta planuojamos teritorijos gaisrinių hidrantų nėra, detalioju planu siūloma įrengti gaisrinį hidrantą prie Upėtakių ir Ungurių gatvių sankryžos. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APG 1-oji komanda, esanti ~6.7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu R. Jankausko g. 2, Vilnius.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu greta dalinai išvystytos teritorijos – greta jos esančioje Ungurių g. yra nutiesti žemos įtampos požeminiai elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių kabeliai bei vidutinio slėgio dujotiekis. Planuojamų inžinerinių tinklų, jų prijungimo vietų ir apsaugos zonų išdėstymas sklypuose sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, įvertinus tikslus konkrečiau sklypo poreikius.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, visa planuojama teritorija patenka į Konkurencinę zoną (278 šilumos tiekimo kvartalas). Įvertinus tai, kad kvartale, kuriame yra planuojama teritorija, nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, sklype Nr. 1 numatomas šildymas deginant gamtines dujas.

Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai ir apribojimai.

3.4.1. Vandens tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo Bukčių g. esamo centralizuoto d150 mm vandentiekio. Galima kita vandentiekio pajungimo vieta vertinant techninio projekto rengimo metu tam tikslui išduotas prisijungimo sąlygas. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.2. Buitinės nuotekos

Planuojama teritorija pajungiama prie Bukčių g. esamo centralizuoto d500 mm buitinių nuotekų tinklo slėginiais buitinių nuotekų tinklais. Buitinių nuotekų siurblinę numatoma įrengti laisvoje valstybinėje žemėje greta Upėtakių g. Galima kita buitinių nuotekų pajungimo vieta vertinant techninio projekto rengimo metu tam tikslui išduotas prisijungimo sąlygas. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.3. Paviršinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Techninio projekto rengimo metu 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 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 (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.4. Dujų tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo greta teritorijos Ungurių g. esančio vidutinio slėgio d40 mm dujotiekio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.5. Elektros energijos tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo greta teritorijos Ungurių g. esančio 0.4 kV elektros kabelio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.6. Ryšių tinklai

Planuojama teritorija pajungiama nuo greta teritorijos Ungurių g. esančio ryšių kabelio. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.4.7. Gatvių apšvietimas

Šiuo metu gatvės apšvietimas yra įrengtas greta teritorijos esančioje Ungurių g., nauji gatvių apšvietimo tinklai šiuo projektu nenumatomi.

4. PRIEDAI

4.1. Foto fiksacijos



Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5