

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-22-985

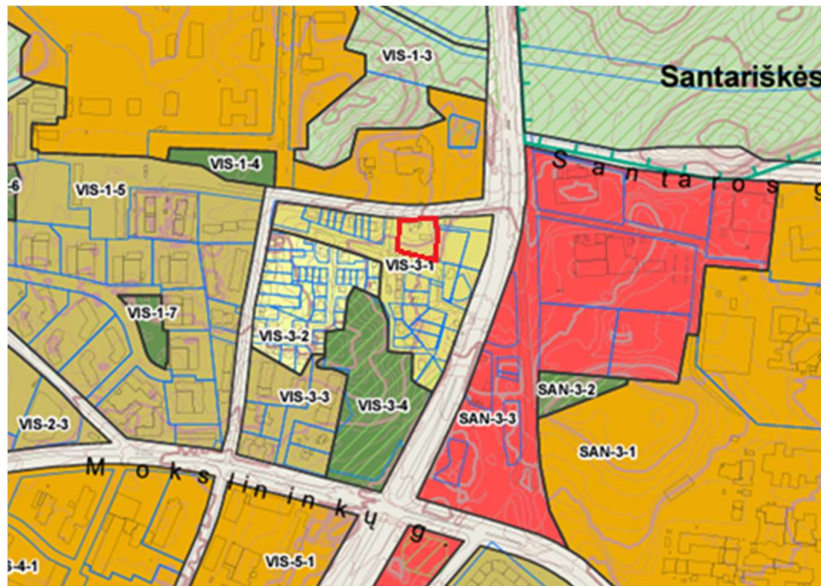
Esamos būklės pakoreguoti įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje 2023-08-25.

Bendrieji duomenys:

Sklypo J. Kairiūkščio g. 3 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype J. Kairiūkščio g. 3 (kadastro Nr. 0101/0004:1020) inicijavimo sutarties pagrindu rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
2. Sklypo J. Kairiūkščio g. 3 detaliuoju planu, patvirtintu 2007-01-24 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1487 „Dėl sklypo J. Kairiūkščio detaliojo plano tvirtinimo“;
3. 2022 m. lapkričio mėn. 31 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-4121/22;
4. 2022 m. lapkričio mėn. 31 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-4121/22 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti;
5. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2022 m. lapkričio mėn. 11d. sutartimi Nr. A615-235/22;
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-16 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG250374;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2022-11-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG252543;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2022-11-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG252246;
8. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-12-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG254048;
9. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-12-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG253877;
10. UAB „Grinda“ 2022-12-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG254108;
11. UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312616.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: juridinis asmuo.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Bendrojo plano sprendiniais (žr. 2 pav.) planuojamai teritorijai numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona VIS -3-1.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.
- Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas $\leq 0,8$;
- Maksimalus užstatymo tankumas $\leq 40\%$;

Maksimalus pastatų aukštingumas $h_{max} \leq 4$ a., 16 m;

Vyraujantis užstatymo aukštingumas zonoje – 3 a.

Užstatymo tipas: pr_u (perimetrinis uždaras), pr_a (perimetrinis atviras), lp (laisvo planavimo).

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) - 40%. Jei rengiant pastatų techninius projektus būtų viršytas nelaidžių dangų procentas, privaloma taikyti kompensacines priemones – įrengti lietaus vandens infiltracines ar užlaikymo sistemas ar papildomai investuoti į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą.

VIS-3-1 funkcinio prioriteto zonai, jos daliai taikomi šie bendrojo plano 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 būtinai 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);

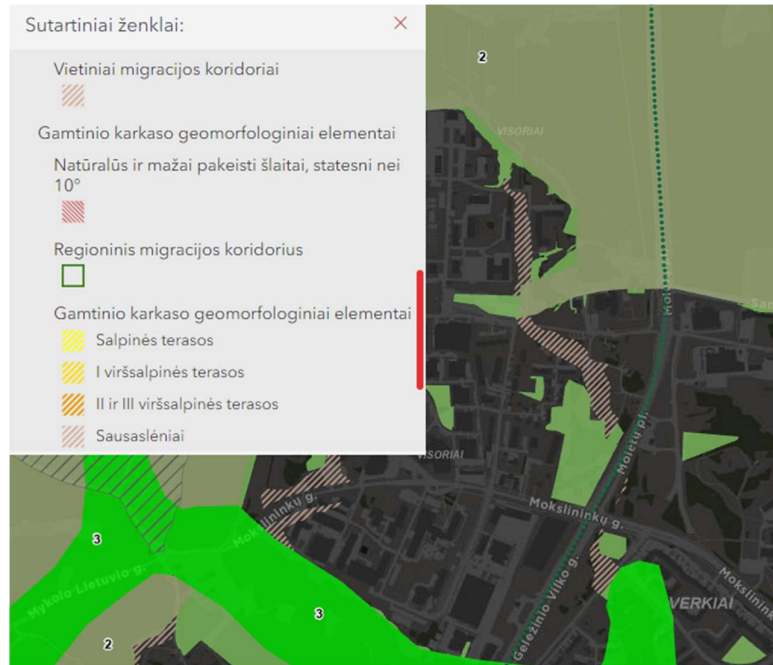
05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo,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

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



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

SKLYPO J. KAIRIŪKŠČIO G. 3 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0004:1020) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

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

Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Įvertinus teritorijai taikomus Geomorfologinio gamtinio karkaso elementus, konkrečiame žemės sklype J. Kairiūkščio g. 3 šlaitų ir sausaslėnių nėra, į Gamtinio karkaso teritoriją žemės sklypas taip pat nepatenka, todėl jam netaikomi jų apsaugos ir tvarkymo reglamentai.

UŽSTATYMO KONTEKSTO ANALIZĖ

J. Kairiūkščio gatvės ir Biochemikų gatvės aplinkoje dominuoja daugiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai, blokuoti vienbučiai pastatai, šiaurinėje pusėje Lietuvos Dermatovenerologijos centras. Planuojamame žemės sklype būsimo užstatymo sprendiniai nedarys įtakos kraštovaizdžiui, suplanuotos urbanistinės struktūros derės prie aplinkinėje teritorijoje esančių, išlaikys kompozicinius ryšius su aplinka. Funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis numatomi per Biochemikų ir Jono Kairiūkščio gatves. Servitutų poreikio planuojamoje teritorijoje nėra.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje žemės sklypui nekeičiama esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, teritorijos naudojimo būdas keičiamas iš mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), nustatomi žemės naudojimo reglamentai.

Sklypui Kairiūkščio g. 3 (Detaliajame plane Nr. 1) nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 2852 kv. m (esamas)

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG) – atitinka Bendrajame plane nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Žemės naudojimo paskirtis – kita (esama).

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (keičiamas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 16 m*,

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.)* – 4a.

*iki 4 a., ir atitinkamai iki 16 m aukščio gali būti tik 20% planuojamo (faktinio) pastatais užstatyti ploto sklype.

Kvartale, apribotame J. Kairiūkščio, Biochemikų g. pravažavimu ir Molėtų plentu, šiuo metu teritorija yra užstatyta mažaaukščiais vienbučiais pastatais (planuojamas sklypas J. Kairiūkščio g. 3, Biochemikų g. 1A (3 a., 8,6 m), vieno aukšto pastatu Molėtų pl. 24). Rytinėje planuojamo sklypo pusėje yra 4 a., ~13 m aukščio blokuoti gyvenamieji pastatai J. Kairiūkščio g. 3E, 3F, 3G, 3H. Kitoje J. Kairiūkščio gatvės pusėje esantis gydymo paskirties pastatas Jono Kairiūkščio g. 2 yra 5 a. pastatas, ~23,5 m aukščio ir yra visos aplinkinės teritorijos dominantė. Pietinėje planuojamo sklypo pusėje Biochemikų g. 3, 5 ir 7 yra blokuoti trys 3 aukštų, ~10 m aukščio gyvenamieji pastatai (didesnei teritorijai atlikta pastatų aukštų analizė pateikiama atskira schema).

Absoliutinė altitudė: ≤185,44 m

Užstatymo tipas – Ip (laisvo planavimo),

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40%.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 02 rengiant pastatų techninį projektą, vieno daugiabučio gyvenamojo namo pirmajame aukšte bus projektuojamos komercinės patalpos su įėjimu iš gatvės, todėl UI padidinamas 10% iki 0,88. Pirmajame pastatų prie gatvės aukšte neįrengus socialinės infrastruktūros arba komercinės paskirties patalpų su įėjimais iš gatvės maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,8.

Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) – 40%,

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 30%.

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis ir požeminis,

Esami pastatai - gyv. namas (unikalus Nr. 1093-4003-0011), pagalbinio ūkio paskirties pastatai (unikalūs Nr. 1093-4003-0033, 1093-4003-0044, 1093-4003-0055, 1093-4003-0066, 1093-4003-0022) sklype griaujami.

1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis.

2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 p. ir STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus (sutikimai yra gauti).

Požeminis užstatymas sklype galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.02:2004 XII skirsnio reikalavimais. Antžeminė automobilių saugykla projektuojama vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

3. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose.

4. Privažiavimai į žemės sklypą keičiami. Į sklypą formuojami du įvažiavimai iš Biochemikų gatvės pietinėje pusėje, įvažiavimas iš Kairiūkščio gatvės naikinamas. Automobilių parkavimas yra numatomas sklype antžeminiame ir požeminiame parkinge.

5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

6. Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną :E“). Naujai statomų pastatų aukštis, kartu su visais ant jo sumontuotais įrenginiais neviršys 281 m altitudės.

GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-11-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG252543 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- 1) *Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312); Nr. XIII-2166 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;*

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios

atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo sklypo. Gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų, esančių J. Kairiūkščio, Biochemikų gatvėse.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

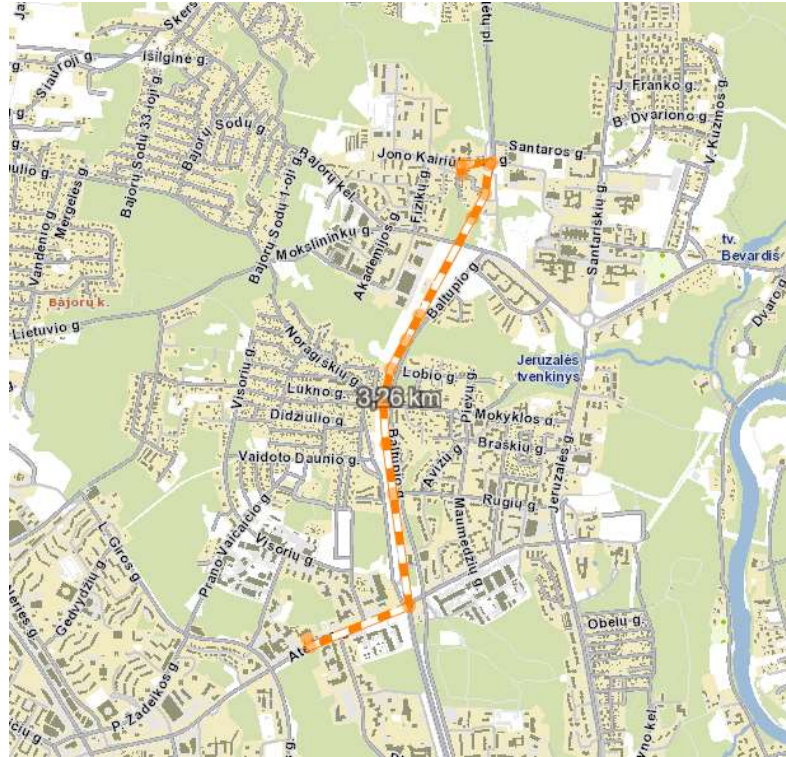
Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.



Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapio su hidrantų išdėstymu

Šiaurinėje sklypo pusėje už Jono Kairiūkščio gatvės įrengti hidrantai nuo planuojamo sklypo ribos nutolę ~32 ir ~37 m, pietinėje pusėje esantis hidrantas – apie 65 m.

SKLYPO J. KAIRIŪKŠČIO G. 3 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0004:1020) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapis su atstumu iki Vilniaus miesto priešgaisrinės tarnybos 3-osios komandos (3,26 km) Ateities g. 17

Strateginio poveikio aplinkai vertinimo procedūrų poreikis

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo” nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-16 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG250374 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- 1) *Įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija*

Detaliojo plano esamos būklės vertinimo eigoje įvertinta planuojama teritorija ir jos gretimbės esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 8 psl. Ir sprendinių aiškinamojo rašto 2 psl. Planuojamas sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, šiaurėje ribojasi su Jono Kairiūkščio gatvės raudonąja linija, vakaruose su laisva valstybine

žeme, pietuose ribojasi su gatvėmis, rytinėje pusėje - su komercinės paskirties objektų teritorijos sklypais;

- 2) *Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes*

Žemės sklype didžiausias želdynų masyvas yra šiaurinėje sklypo dalyje. Šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje yra ~26 ha ploto miškų sklypai (Vanaginės miškas), iki kurių atstumas ~140 m, pietinėje pusėje yra miško sklypas, kurio plotas ~2,7 ha. Jo pasiekiamumas ~80 m. Kitoje Molėtų plento pusėje, už Santariškių ligoninių miestelio yra miškas (Verkių miškas), kurio plotas ~38 ha. Atstumas iki jo ~218 m.

- 3) *Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją.*

Medžių inventorizavimo ir arboristinio įvertinimo Jono Kairiūkščio G. 3 ir aplinkinėje teritorijoje ataskaita yra atlikta 2023 m. (ataskaita pridedama). Įvertinus medžius, patenkančius į statybos zoną ir įvažiavimus į sklypą, numatomas 7 medžių – Balzaminio kėnio d11 cm (želdinių įvertinimo ataskaitoje Nr. 12), dviejų paprastųjų klevų d3 cm ir d5 cm (Nr. 41 ir 42), dviejų vakarinių tujų d15 ir 12/19 cm (Nr. 37 ir 38), dviejų kaukazinių slyvų d18 cm ir d9 cm (Nr. 20 ir 40) šalinimas arba pagal galimybes persodinimas (pagrindiniame brėžinyje pažymėti sutartiniu ženklu). Kiti medžiai išsaugomi.

- 4) *Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių.*

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius J. Kairiūkščio gatvėje ir gretimose teritorijose nėra numatyta dviračių takų plėtra. Artimiausia nauja dviračių takų plėtra numatyta Mokslininkų gatvėje ir Bajorų kelyje. Kadangi žemės sklypas yra apribotas Jono Kairiūkščio ir Biochemikų gatvėmis iš trijų pusių, dviratininkų ir pėsčiųjų ryšius su gretimomis teritorijomis planuoti sklypo viduje netikslinga, pagrindiniai ryšiai sprendžiami gatvėmis. Planuojant teritoriją numatoma naikinti esamą įvažiavimą į sklypą iš Jono Kairiūkščio gatvės, kuria vyksta intensyvesnis eismas nei Biochemikų gatve, ir planuojami du saugesni įvažiavimai iš Biochemikų gatvės.

- 5) *Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas*

Planuojamoje ir gretimose teritorijose vyrauja keli užstatymo morfotipai (užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija) būdinga. Pietinėje planuojamo sklypo pusėje vyrauja sodybinio užstatymo morfotipai, šiaurinėje dalyje atskirai stovintys pastatai, o vakarinėje pusėje – blokuotas vienbutis užstatymas. Vertinant tai, kad užstatymo tipologija kiekviename žemės sklype yra skirtinga, tai ir užstatymo linija nėra būdinga perimetriniam užstatymui. Planuojamame sklype numatoma maksimali statybos zona, leidžianti parinkti tinkamiausią vietą daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai ir

įvertinti visus reikalavimus sklypo sutvarkymui (vaikų žaidimų, sporto, poilsio aikštelių išdėstymui, automobilių parkavimo vietų išdėstymui).

Šiaurinėje žemės sklypo dalyje, kairiajame sklypo kampe, ten, kur nėra saugomų medžių, yra numatoma statybos zona ir riba priartėjanti prie sklypo ribos kur projektuojant pastatą pageidaujama įrengti komercines patalpas su patekimu nuo J. Kairiūkščio gatvės.

Rytinėje sklypo pusėje statybos zona atitraukiama per 2 m nuo sklypo ribos, įvertinus pastatų projektinius pasiūlymus, parengtus pagal dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių 1 priede "Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai" 2, 3 p. išdėstytų taisyklių dėl neužstatomos teritorijos. Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 "Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas <...> 7 priedu yra gauti besiribojančių žemės sklypų Jono Kairiūkščio g. 1A ir Biochemikų g. 1 savininkų sutikimai.

- 6) *Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;*

Planuojamas žemės sklypas numatytas statyti daugiabučius gyvenamuosius pastatus. Siekiant naudojimo daugiafunkciškumo viename daugiabučiame pastate pirmajame jo aukšte planuojama įrengti komercinės paskirties patalpas su patekimu iš Jono Kairiūkščio gatvės. Sanitarinių apsaugos zonų sklype nebus.

- 7) *Rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai;*

Rengiant detaliojo plano koregavimą nei Jono Kairiūkščio, nei Biochemikų gatvių parametrai nėra nustatomi, gatvių raudonosios linijos jau yra nustatytos rengiant kitus planavimo dokumentus, jos nepatenka į planuojamą teritoriją.

- 8) *Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;*

Aplinkinėje planuojamam žemės sklypui teritorijoje yra visi reikalingi aprūpinti žemės sklypą inžineriniai tinklai: elektra, šilumos trasa, ryšių, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų centralizuoti inžineriniai tinklai.

Susisiekimo komunikacijos išvystytos, iš trijų pusių žemės sklypą juosia D kategorijos Biochemikų ir Jono Kairiūkščio gatvės.

- 9) *Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimus;*

Į planuojamą teritoriją numatomi du nauji įvažiavimai iš Biochemikų gatvės pietinėje sklypo pusėje (atstumas tarp gatvių RL 27 m), esamas įvažiavimas iš Jono Kairiūkščio gatvės naikinamas.



10) *Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 “Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas”, “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”;*

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius J. Kairiūkščio gatvėje ir gretimose teritorijose nėra numatyta dviračių takų plėtra. Artimiausia nauja dviračių takų plėtra numatyta Mokslininkų gatvėje ir Bajorų kelyje. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės rengiant detaliojo plano koregavimą nėra sprendžiamos, susisiekimo komunikacijų sprendiniai bus rengiami techninio projekto etape.

11) *Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje, rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;*

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. lapkričio mėn. 31 d. Vilniaus miesto

savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo įsakymu Nr. A30-4121/22 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

12) Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

13) Užtikrinti teritorijų planavimo dokumentų viešumą;

Detaliojo plano koregavimas atliekamas bendrąja tvarka, atliekant visas viešinimo procedūras.

14) Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvią energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, bus galima vykdyti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimą, pvz. saulės jėgaines ant stogų.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-11-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG252246 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepatenka į apsaugos zonas.

2) Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;

Šalia planuojamos teritorijos yra centralizuoti geriamo vandens ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai. Projektuojant gyvenamuosius pastatus inžineriniai tinklai bus pajungti į juos.

Buitinių atliekų tvarkymui planuojami pusiau požeminių atliekų konteinerių aikštelė prie vieno įvažiavimo į sklypą. Komunalinėms atliekoms bus numatyta vieta prie sklypo ribos. Susidaranti komunalinė atlieka yra rūšiuojama ir išvežama pagal sudarytas sutartis su komunalinėmis tarnybomis.

- 3) *Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai;*

Rengiant pastatų techninius projektus bus vadovaujama STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 p. pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius bus įvertinti gyvenamųjų pastatų insoliacijos skaičiavimai, užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

- 4) *Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų;*

Naujai planuojamas automobilių stovėjimo vietas sklypuose privaloma išdėstyti normatyviniais atstumais, vadovaujantis STR STR2.06.04 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ mažiausiais privalomais atstumais, kurie turi būti nuo požeminių ar požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių, techninio aptarnavimo stočių ir įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų. Ši nuostata yra netaikoma elektromobiliams.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių.

| Eil. Nr. | Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis | Atstumai (metrais) | | | | | | | | | | | |
|----------|--|--|-------|-------|--------|---------|------------------|--|-------|-------|--------|---------|------------------|
| | | nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius* | | | | | | nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, 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 |

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;

Rengiant techninius automobilių parkavimo aikštelių projektus reikia numatyti 10 % nuo bendro automobilių aikštelės stovėjimo vietų skaičiaus elektromobilių parkavimui.

Automobilių parkavimo aikštelės turi būti įrengtos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, pastatų išdėstymo sklype reikalavimas, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Tikslios vaikų žaidimų aikštelių vietos turi būti numatytos techninių projektų rengimo metu. Minimalus vaikų žaidimų aikštelių plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 kv. m arba 1 kv. m vienam butui. Rengiant techninius

sklypų sutvarkymo projektus privaloma įvertinti insoliacijos reikalavimus ir parinkti tikslias vaikų žaidimų aikštelių vietas.

- 5) *Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones*

Planuojamai ir gretimai teritorijai yra atliktas aplinkos oro teršalų sklaidos modeliavimas ir triukšmo vertinimas (ataskaitos pridedamos). Triukšmo lygis ir oro tašta planuojamoje teritorijoje neviršys ribinių verčių.

- 6) *Užtikrinti, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN60:2015 "Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje" reikalavimais, taip pat įvertinti dirvožemio užterštumą cheminėmis medžiagomis, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 patvirtintais "Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimais;*

Pavojingųjų cheminių medžiagų planuojamos teritorijos dirvožemyje nėra, žemės sklypas naudojamas gyvenamajai paskirčiai. Šiuo metu sklype stovi vienbutis gyvenamasis namas su pagalbinio ūkio pastatais. Sklype nebuvo vykdoma nei viena iš Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintų "Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų" 1 priede nurodytų taršių veiklų. Teritorija nėra pavojinga aplinkai ir žmonių sveikatai, dirvožemyje, grunte ir (ar) požeminiame vandenyje nėra padidėjusios cheminių medžiagų koncentracijos. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius bus užtikrinama, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos higienos norma HN 60:2015 "Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje" reikalavimais.

- 7) *Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 "Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz-300GHz dažnių juostoje", patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 "Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 "Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz-300 GHz radijo dažnių juostoje" patvirtinimo", įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstyty radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams;*

Planuojamoje teritorijoje ir apylinkėse nėra radiotechninių objektų, todėl neigiamo poveikio planuojamiems objektams nebus, jie nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas

Aprūpinimas inžineriniais tinklais

Vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-12-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG253877 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

0,4 kV elektros energijos tiekimas numatomas nuo transformatorinės KT-1656.

Vadovaujantis UAB "Vilniaus vandenys" 2024-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312616 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Vandentiekio tinklai planuojami pajungti nuo Biochemikų gatvėje esančių d200 mm vandentiekio tinklų. Nuotekų nuleidimas numatomas į d400 mm nuotekų tinklus Biochemikų gatvėje.

Vadovaujantis UAB "Grinda" 2022-12-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG254108 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Paviršinių nuotekų nuleidimas planuojamas į d600 mm lietaus nuotekų tinklus, esančius Biochemikų gatvėje.

Jei žemės sklype būtų viršytas nelaidžių dangų procentas (40%), jame yra suplanuota infiltracinė/akumuliacinė sistema, naudojama vietose, kuriose negalima numatyti lietaus nuotekų pilno srauto išleidimo į esamus inžinerinius tinklus. Tiksli infiltracinės/akumuliacinės sistemos įrengimo vieta bus tikslinama statybos projekto rengimo metu.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo taikomi apribojimai žemės sklypui Jono Kairiūkščio g. 3:

1. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Detalusis planas neprieštaruja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.