

AUKŠTŪJŲ PANERIŲ PRAMONINIO RAJONO „C“ ZONOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS „B“ TERITORIJOS SKLYPE NR. 13 (GARIŪNŲ G. 57, KADASTRO NR. 0101/0076:630) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2022-04-29 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo inicijuoti Aukštųjų Panerių pramoninio rajono „C“ zonos detaliojo plano sprendinių koregavimą „B“ teritorijos sklype Nr. 13 (Gariūnų g. 57, kadastro Nr. 0101/0076:630)“ Nr. A30-1756/22, planavimo tikslai ir uždaviniai:

atlikti planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu inicijuoti Vilniaus miesto tarybos 1999 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. 410 „Dėl Aukštųjų Panerių pramoninio rajono „C“ zonos detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054992) sprendinių koregavimą „B“ teritorijos sklype Nr. 13 (Gariūnų g. 57, kadastro Nr. 0101/0076:630): nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridėdamą miesto plano ištrauką).

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. AAA Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225581, 2022-05-25;
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG226663, 2022-05-31;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG226061, 2022-05-27;
4. AB “Telia Lietuva” Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225892, 2022-05-26;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225756, 2022-05-26;
6. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225025, 2022-05-20;
7. UAB “Vilniaus vandenys” Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258016, 2023-01-09;
8. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225781, 2022-05-25. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-10/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-05-24;
9. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG247997, 2022-11-08;
10. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255792, 2022-12-20.

Planuojama teritoriją sudaro vienas žemės sklypas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Gariūnų g. 57 (kad. Nr. 0101/0076:630)	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	16911 kv.m.

Nagrinėjama teritoriją sudaro 1 žemės sklypas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Savanorių pr. 247 (kad. Nr. 0101/0076:432)	Kita/ Naudingųjų iškasenų teritorijos	87358 kv.m.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Detaliojo plano koregavimo metu yra rengiamas strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas. Vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ 10.1 p.¹ rengiamam detaliam planui turi būti atlikta strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranka. Atrankos tikslai: nustatyti, ar detaliojo plano įgyvendinimas gali daryti reikšmingas neigiamas pasekmes aplinkai; nustatyti, ar strateginis pasekmių aplinkai vertinimas yra privalomas detaliojo plano rengimui;

užtikrinti, kad aplinkos apsaugos klausimai būtų nagrinėjami ankstyviausiame planavimo etape, numatant neigiamų pasekmių prevencijos ir išvengimo priemones.

2023-02-03 gautas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos raštas „Dėl Aukštųjų Panerių pramoninio rajono „C“ zonos detaliojo plano sprendinių koregavimo „B“ teritorijos sklype Nr. 13 (Gariūnų g. 57, kadastro Nr. 0101/0076:630) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento galutinio sprendimo“ Nr. A51-22128/23(3.3.16.1E-AD24), kuriuo priimtas sprendimas, kad strateginis pasekmių apinkai vertinimas nebus rengiamas.

Koreguojami Aukštųjų Panerių pramoninio rajono „C“ zonos detaliojo plano sprendiniai, patvirtinti 1999-07-09 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 410 „B“ teritorijos sklype Nr. 13.

Patvirtintu detaliuoju planu, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje nustatyti rodikliai: indeksas K-INF; žemės naudojimo paskirtis – komercinė – infrastruktūros teritorija (prekybos, aptarnavimo įmonės, parkingas); bendras pastatų plotas 64000 m²; užstatymo procentas 35%; pastatų aukštis 1-2; želdynų procentas - 20%; dangų procentas 45%; maks. parkavimo vietų sk. 100.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Detaliojo plano koregavimu, pagrindinis tikslas planuojamoje teritorijoje pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Planuojamos teritorijos išorinės ribos nekeičiamos.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai planuojamam sklypui Nr. 13 (Gariūnų g. 57, kad. Nr. 0101.0076:630):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;

nustatomas sklypo užstatymo tankis – 60%;

nustatomas užstatymo intensyvumas – 2;

nustatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 15 m, altitudė – 158,25 m);

nustatomas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 11 proc.; (pagal teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją, bendras sklypo priklausomųjų želdynų procentas turėtų būti rašomas sveikuoju skaičiumi, todėl planuojamam sklypui Nr. 13 priklausomųjų želdynų norma nustatoma sveikuoju skaičiumi 11 procentų).

nekeičiamas žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0076:630 plotas - 16911 m².

nustatomas statinių paskirtys – Administracinės paskirties pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; viešbučių paskirties pastatai.

Žemės sklypas priklauso juridiniam asmeniui.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Naujai planuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklype, Gariūnų g. 57, numatoma statyti komercinės paskirties pastatus (administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai) su sandėliavimo patalpomis.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" busimi statiniai priskirtini prie:

„7.2. administracinės paskirties pastatai – pastatai administraciniam tikslams (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai);

7.3. prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai);

7.4. paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms teikti (tarp jų buitines) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Nustatomas užstatymo tankumas 60 proc. neprieštarauja 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu

Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams.

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Nustatomas užstatymo intensyvumas 2, neprieštarauja 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams.

Užstatymo aukštis – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Nustatomas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 15,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško). Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamame sklype – 158,25 m.

Užstatymo tipas

Nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas (lp) – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Kiti reglamentai/ Specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamam sklypui Nr. 13:

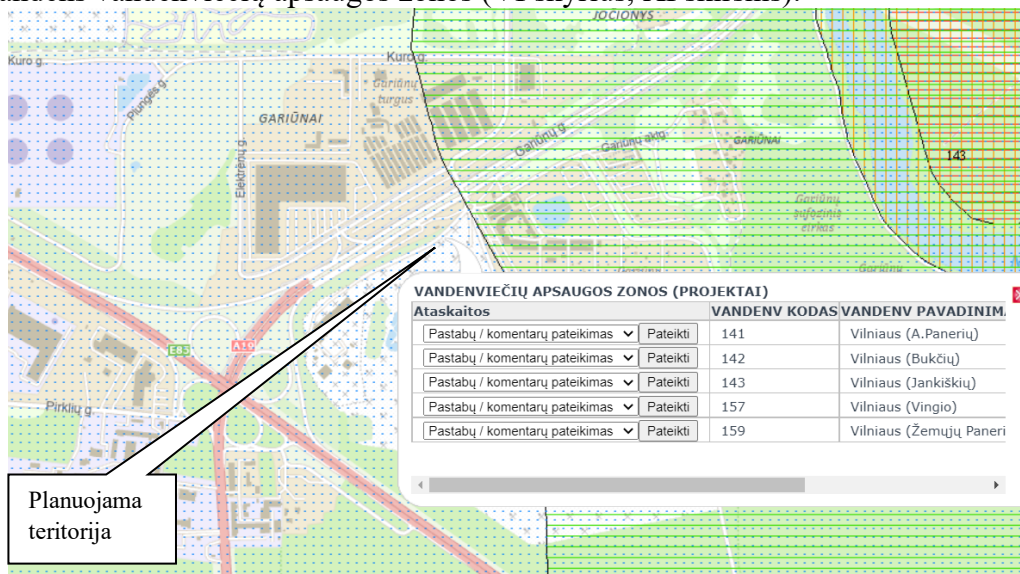
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 1s - inžinerinių tinklų (vandentiekio) servitutas (1s- 419 kv.m.).

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“), jam taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos „165. Aerodromo apsaugos zonos“ (III skyrius, I skirsnis). Statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 m. Detaliojo plano koregavimu **nustatoma maksimali leistina aukščio altitudė - pastatų ir su visais ant jų sumontuotais įrenginiais sklype Nr. 13 -158,25 m**, nepažeidžia VĮ „Transporto kompetencijos agentūros“ išduotų teritorijų planavimo sąlygų reikalavimų. Sklypui taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Šalia planuojamo sklypo, rytinėje pusėje, projektuojamos transformatorinės apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę. Transformatorinės apsaugos zona patenka į planuojamo sklypo ribas. Dėl projektuojamos transformatorinės ir įvadinių elektros tinklų, planuojamam sklypui Nr. 13 nustatomas apribojimas - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Dėl esamų vandentiekio tinklų ir projektuojamų įvadinių vandentiekio ir buitinių bei lietaus nuotekų tinklų, planuojamam sklypui Nr. 13 nustatomas apribojimas - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos žemėlapiu (www.lgt.lt) „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“, visa planuojama teritorija patenka į Vilniaus (A. Panerių) (Vandenvietės kodas -141); Vilniaus (Bukčių) (Vandenvietės kodas -142); Vilniaus (Jankiškių) (Vandenvietės kodas -143); Vilniaus (Vingio) (Vandenvietės kodas -157); Vilniaus (Žemųjų Panerių) (Vandenvietės kodas -159) vandenviečių apsaugos zonas. Todėl planuojamam žemės sklypui Nr. 13 nustatomas apribojimas: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).



Planuojama teritorija

Hidrogeologinės – geologinės sąlygos

Vadovaujantis atliktais tyrimais, tyrimų sklypas yra sudarytas iš kvartero sistemos sluoksnių, kuriuos sudaro: technogeninis gruntas – piltinis gruntas (tIV), aliuvinės (a III bl) nuogulos. Technogeninis gruntas (tIV) Šis gruntas aptiktas visuose gręžiniuose, kuris slūgso iki 1,2-17,5 m gylio. Tai žvyringas smėlis su betono ir kitomis statybinėmis priemaišomis, taip pat su organiko, molio ir medienos priemaiša. Aliuvinės nuogulos (a III bl) Šios nuogulos aptiktos visuose gręžiniuose, kur slūgso po technogeniniu gruntu iki 10,0 – 19,0 m gylio. Nuogulos sudarytos iš vidutinio rupumo ir žvyringo smėlio.

1. Tyrimų sklype iki 1,2–17,5 m gylio slūgso technogeninis gruntas (IGS 1). Šis gruntas yra silpnas, nevienalytis, galimai spūdus. Tyrimų sklype šalia esamų statinių bei kitose žmogaus ūkinės veiklos vietose, technogeninio grunto sluoksnio storiai gali būti didesni nei tyrimais nustatyta.
2. Po technogeniniu gruntu slūgso tankus ir labai tankus vidutinio rupumo ir žvyringas smėlis (IGS 2 ir 3).
3. Tyrimų metu požeminis vanduo buvo aptiktas trečiame ir ketvirtame gręžinyje, kur slūgso 14,2 ir 16,8 m gylyje nuo žemės paviršiaus. Maksimalus šio vandens lygis gali pakilti iki 1,0 m.
4. Sniego tirpsmo metu ir po ilgalaikių liūčių, technogeniniame grunte laikinai gali kauptis podirvio vanduo, kurio maksimalus lygis gali būti arti žemės paviršiaus.

Šių žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų duomenys negali būti naudojami pastatų projektavimui, tam reikia atlikti projektinius inžinerinius geologinius tyrimus.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje projektuojamo vandentiekio tinklo apsaugos zonų ribose projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas 1s-419 kv.m., kuris suprantamas, kaip 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutas nustatomas sandoriu.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpatuojančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Statinių statybos zona, statybos riba, statybos linija

Šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse statybos zona ir statybos riba planuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribų, ir nuo projektuojamo servituto ribos. Rytinėje pusėje statybos zona ir statybos riba planuojama 1 m atstumu nuo sklypo ribos ir 5 m atstumu nuo planuojamos transformatorinės.

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio

metru. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

1.2. ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

1.3. statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;].

Sklypo rytinėje pusėje, statybos zona ir statybos riba planuojama 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Techninio projekto metu negavus gretimo sklypo savininko sutikimo raštu, pastatų statyba galima, vadovaujantis STR2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1.1 punktu "Statinių išdėstymas sklype reikalavimai".

Statybos linija nenustatoma.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekio tinklas projektuojamam sklypui suprojektuotas nuo esamo d300/100 mm vandentiekio tinklo Gariūnų g., esamos kameros A137. Esamą privatą d63 mm vandentiekio tinklą nuo prisijungimo vietos (574835, 6058626) numatoma perkloti į d110 mm vandentiekio tinklą. Gautas privataus tinklo savininko raštiškas sutikimas perkloti tinklus. Perklojamo vandentiekio tinklo apsaugos zonų ribose projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas 1s-419 kv.m.

Nereikalingus tinklus numatoma išmontuoti bei užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams. Projektuojamo tinklo pralaidumas, skersmuo parinktas, įvertinant perspektyvinius vartotojus. Projektuojamų tinklų apsaugos zona, numatoma 2,5 m nuo vamzdžio į abis puses.

Pagal išduotas UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygas, nurodyta, kad artimiausi esami UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuojami nuotekų tinklai yra Kirtimų g. (atstumas \approx 1,00 km). Kadangi esami buitinių nuotekų tinklai yra nutolę labai toli, todėl projektuojami biologiniai nuotekų valymo įrenginiai. Išvalytos nuotekos numatomos išleisti į projektuojamą valytų nuotekų surinkimo talpą, kurios talpa – 26 m³. Kuomet talpa užsipildo, turi būti iškviečiama asenizacinė mašina, ir valytos nuotekos išvežamos. Taip pat numatomas avarinis persipylimo vamzdynas DN110 mm į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus. Esant nenumatytiems atvejams išvalytos nuotekos gali patekti į projektuojamą lietaus nuotekų tinklą. Paklojus šalia sklypo centralizuotus buitinių nuotekų valymo įrenginius, numatoma prie jų prisijungti. Buitinių nuotekų užterštumas iš projektuojamo pastato neviršys leistinų normų nustatytų statybos reglamentuose. Projektuojamų tinklų apsaugos zona, numatoma 2,5 m nuo vamzdžio į abi puses. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Vandentiekio ir nuotekų tinklų poreikiai nustatomi techninių projektų metu, žinant konkrečius poreikius.

Kadangi projektuojamas sklypas bus aprūpinamas centralizuotu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų (buitinių nuotekų valymo įrenginiai) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Lietaus nuotekos, surinktos nuo kietų dangų bus nuvedamos į projektuojamą akumuliacinę sistemą, o po jos į anksčiau suprojektuotus lietaus nuotekų tinklus pagal 2021 metų pabaigoje patvirtintą techninį projektą „Susisiekiama komunikacijų ties Gariūnų gatve, Vilniuje, statybos projektas“. Nuotekos surinktos nuo dangų bus išvalomos naftos atskirtuve. Projektuojama akumuliacinės talpos bendras tūris – 321,13 m³, naudingas tūris – 308,29 m³. Lietaus nuotekos nuvedamos į anksčiau suprojektuotą lietaus nuotekų tinklą, apribojant nuo sklypo į tinklus išleidžiamą momentinį lietaus vandens debitą. Lietaus nuotekos nuo automobilių stovėjimo aikštelės ir kitų kietų dangų bus išvalomos projektuojamoje naftos gaudyklėje su integruota apvedimo linija, kurios našumas 15 l/s (valytinis srautas). Projektuojamų tinklų apsaugos zona, numatoma DN110-315 mm - 2,5 m nuo vamzdžio į abi puses, DN400-600 mm – 10,0 m nuo vamzdžio į abi puses.

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

Planuojamą teritoriją šiaurinėje pusėje kerta neveikiantys ryšių tinklai. Kadangi ryšių tinklai yra neveikiantys, naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga – Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Techninių projektų metu naujai projektuojami ryšių tinklai gali būti projektuojami gatvių raudonosiose linijose.

Elektros tiekimas numatomas valstybinėje žemėje suprojektuojant modulinę transformatorinę 2x1000kVA gabarito, šalia rytinės sklypo ribos. Modulinei transformatorinei nustatoma 5 m apsaugos zona. Techninio projekto metu, prisijungimui prie elektros tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šildymas. Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, patvirtintais Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Ekologiški 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. Planuojama, kad būsiami statiniai bus šildomi atsinaujinančiais energijos ištekliais, kurie parenkami techninių projektų metu.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų, juose būsimų pastatų. Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su keliais – gatvėmis. Pietinėje pusėje nuo projektuojamos statybos zonos iki besiribojančiame sklype esančių pastatų yra daugiau kaip 14 m, kas atitinka II ugniai atsparumo laipsnį.

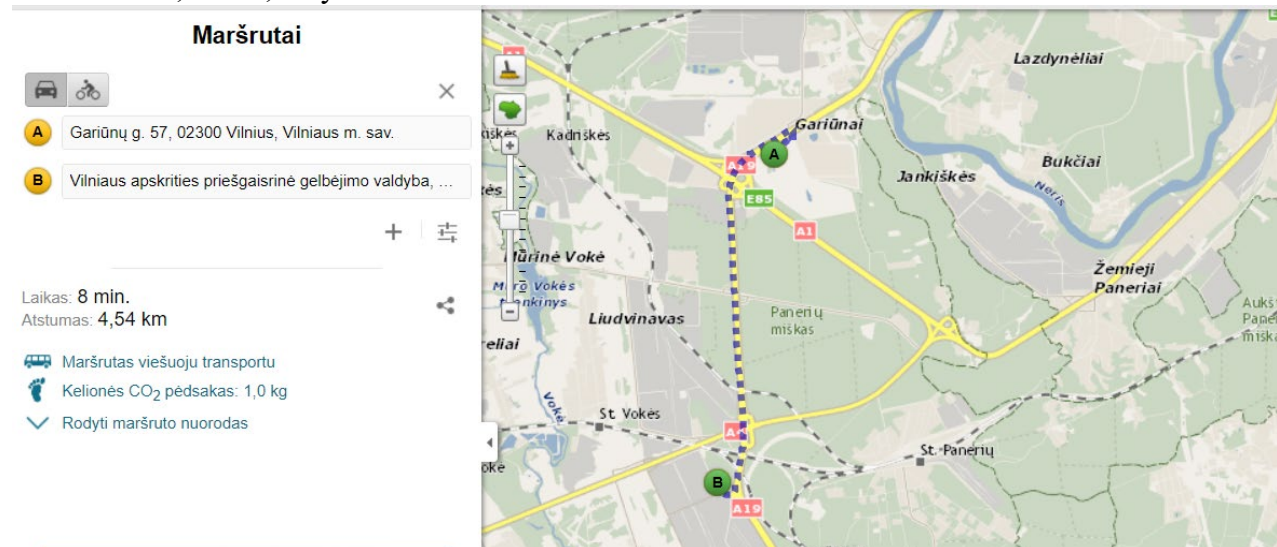
Gaisrų gesinimui projektuojami rezervuarai. Reikalingas vandens kiekis išorinio gaisro gesinimui – 30 l/s, kai tūris 50 000 m³ V < 150 000 m³ ir altitudė neviršija 6 m. Gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Rezervuaruose turi būti laikomas ne mažesnis kaip 324 m³ vandens kiekis, skirtas išorinio gaisro gesinimui. Turi būti projektuojami ne mažiau kaip du gaisriniai rezervuarai ir kiekviename iš rezervuarų turi tilpti ne mažiau nei 50 proc. vandens kiekio gaisrui gesinti. Todėl projektuojami du po 162 m³. Vandens paėmimo vieta iš rezervuarų turi būti ne arčiau kaip 10 m nuo pastato, bet ne toliau kaip 200 m iki tolimiausio pastato perimetro. Rezervuarai bus užpildomi iš lauko vandentiekio tinklo per 24 val. Prie vandens rezervuarų (lauko priešgaisriniais reikmėms), techninio projekto metu būtina numatyti įrengti vandens paėmimo vietą – vandens paėmimo šulinį DN2000 mm skersmens ir 12x12m aikštelę šalia jos.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, V-oji komanda, Kirtimų g. 37, Vilniuje.

Atstumas – 4,54 km, atvykimo laikas – 8 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Atliekų tvarkymas

Sklypo vakarinėje dalyje numatoma atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelė. Atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius su atliekų perdirbimo įmone sutartį. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Transportinė dalis

Numatomi du įvažiavimai / išvažiavimai iš teritorijos. Vienas įvažiavimas numatomas rytinėje dalyje iš esamo pravažiavimo į gretimas teritorijas, antras šiaurinėje dalyje taip pat iš esamo pravažiavimo į gretimas teritorijas. Judėjimas numatomas sudarant galimybę transportui judėti ratu tiek sklypo teritorijoje, tiek šalia sklypo esančiomis gatvėmis. Besiribojančių gatvių parametrai nekeičiami.

Eismas organizuojamas kelio ženklais bei horizontaliuoju ženkliniu. Ženklinimas turi būti atliekamas vadovaujantis „Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo ženklinio taisyklėmis“ ir „Kelio ženklų atramų parinkimo, projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ PĮT KŽA 08. Horizontalusis ženklinimas turi būti atliekamas vadovaujantis „Kelių horizontaliojo ženklinio taisyklėmis“. Kelio ženklai įrengiami tose vietose, kad būtų gerai matomi eismo dalyviams, kad juos būtų kuo patogiau įžiūrėti ir kad būtų kuo mažesnė tikimybė juos sugadinti. Ženklų matomumo neturi užstoti jokios kliūtys, taip pat jie neturi užstoti vienas kito ar kitaip trukdyti matomumą.

Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Techninio projekto metu, statytojui suplanavus konkrečią komercinę veiklą, žinant tikslias pastatų paskirtis, automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius, turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimus.

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto
6.	Paslaugų paskirties statiniai	
6.1.	automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
6.2.	automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto

Automobilių parkavimas gali būti antžeminis arba požeminis.

Dviračių stovėjimo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ sk. XV. penkto skirsnio p.178. (43 lentelė).

Techninio projekto metu būtina numatyti konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Daugiau kaip 300 m atstumu nuo planuojamos teritorijos nėra gyvenamųjų namų, mokslo paskirties pastatų, medicinos įstaigų.

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

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
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu, kuriame yra žvyro karjeras. Šiaurinėje, vakarinėje ir rytinėje pusėse artimiausi žemės sklypai nutolę daugiau kaip 27 m atstumu, todėl galima daryti išvadą, kad bus užtikrinti saugūs atstumai nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

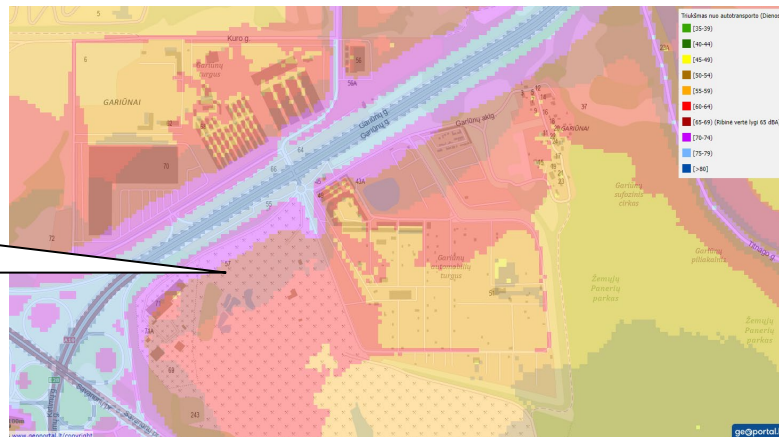
Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Aplinkos triukšmas

Vadovaujantis HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės ir pramonės / sandėliavimo aplinkai, triukšmo ribiniai dydžiai nustatyti visuomeninės paskirties pastatams, atitinkantiems pateiktą apibrėžimą: *visuomeninės paskirties pastatas – pastatas, skirtas visuomenės poreikiams tenkinti ir atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017, „Statinių klasifikavimas“ nuostatas, priklausantis viešbučių, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, poilsio ar specialiosios paskirties pastatų, susijusių su apgyvendinimu, pograpiui.*

Esamas transporto dienos triukšmo rodiklis Planuojamos teritorijos artimiausioje gyvenamoje aplinkoje, esančioje Gariūnų aklg., siekia 65-69 dBA.

Planuojamas žemės sklypas



Artimiausia gyvenamoji aplinka esanti Gariūnų aklg., nutolusi apie 600 m atstumu.

Apskaičiuoti planuojamos veiklos triukšmo rodikliai

Artimiausia gyvenamoji aplinka (sklypo riba)	Apskaičiuoti didžiausi triukšmo rodikliai, dBA		
	Ldienos	Lvakaro	Lnakties
Rytinė sklypo riba	40	36	36
Pietinė sklypo riba	48	47	47
Vakarinė sklypo riba	40	36	36
Šiaurinė sklypo riba	45	42	42
Artimiausia gyvenamoji aplinka Gariūnų aklg. 15	22	22	22
HN 33:2011	55	50	45

Apskaičiuoti Planuojamos teritorijos transporto Gariūnų g. triukšmo rodikliai

Artimiausia gyvenamoji aplinka (sklypo riba)	Apskaičiuoti didžiausi triukšmo rodikliai, dBA		
	Ldienos	Lvakaro	Lnakties
Artimiausia gyvenamoji aplinka Gariūnų aklg.	37	-	-
Artimiausia gyvenamoji aplinka Neskučių g.	40	-	-
HN 33:2011	65	60	55

Planuojamojoje teritorijoje planuojamos veiklos triukšmo šaltinių triukšmo šaltiniai neturės jokio akustinio efekto artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje. Apskaičiuoti didžiausi triukšmo rodikliai gyvenamojoje aplinkoje siekia iki 22 dBA ir ribinių verčių neviršys.

Suminis planuojamos ūkinės veiklos triukšmo lygis teritorijoje ir šalia vykdomų veiklų triukšmo poveikis artimiausioms gyvenamosioms teritorijoms nesusidarys, kadangi pagal Vilniaus miesto triukšmo žemėlapius esama ūkinė veikla neturi akustinio efekto gyvenamajai aplinkai Gariūnų aklg., o PŪV poveikis yra minimalus.

Apskaičiuoti su planuojama teritorija susiję transporto srautai, jam važiuojant Gariūnų g., triukšmo rodikliai artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje siekia iki 40 dBA ir neviršija ribinių verčių.

Planuojamos teritorijos planuojamos ūkinės veiklos transportas, neturės įtakos esamiems transporto triukšmo rodikliams artimiausiose gyvenamosiose teritorijose, kadangi PŪV triukšmo rodikliai yra mažesni daugiau kaip 20 dBA.

Oro tarša

Planuojama ūkinė veikla teritorijoje nenumato gamybos, todėl bus užtikrinama, kad aplinkos ore nebūtų viršijamos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymą Nr. 591/640 „Dėl Aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“; Nr. D1-585/V-611 "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos" patvirtintos aplinkos oro užterštumo ribinės vertės, taip pat Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 "Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore vertinamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo patvirtinimo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo“ patvirtintos aplinkos ir užterštumo ribines vertes.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvaus aplinkos oro teršalų sklaidos žemėlapiu AIVIKS duomenimis (<https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>) ir 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis", planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos 2021 metų vidutinės metinės vertės: anglies monoksido (CO) – 1,9-2,2, (ribinė vertė - 10 mg/m³); maksimali 24 val. (90,41 %) kietųjų dalelių KD₁₀ – 31-35 (ribinė vertė - 50 µg/m³); maksimali 1 val. azoto dioksido koncentracija (NO₂) – 99-100 (ribinė vertė - 200µg/m³); maksimali 24 val sieros dioksido koncentracija (SO₂) – 7,7-9,6 (ribinė vertė - 125 µg/m³).

Dėl autotransporto taršos planuojamoje teritorijoje, paskaičiuota preliminari tarša, atsižvelgiant į transporto rūšį, srautą, greitį, ir teršalų emisijos faktorių nuo autotransporto į aplinkos orą pateks šie teršalai: CO – 0,04679 t/m, NO₂ - 0,41232 t/m, KD₁₀+KD_{2,5} -0,001582 t/m, bei 0,006779 t/m NMLOJ. Be to, lengvųjų automobilių parkas Vilniuje yra kasmet ženkliai atnaujinamas, ir gamintojai stengiasi sumažinti taršą naudojant elektrinius ir hibridinius variklius.

Planuojamos ūkinės veiklos užsakovas pastato šildymui naudos pažangias technologijas t.y. geoterminį šildymą. Planuojama įrengti elektros gamybos įrenginius ant pastato stogo. ***Stacionarių oro taršos šaltinių neplanuojama, todėl detaliojo plano sprendiniai nepakeis aplinkos oro taršos rodiklių esamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose.***

Kita tarša

Cheminė ir biologinė (pvz., patogeninių mikroorganizmų, parazitinių organizmų) tarša taip pat nenumatoma, tačiau visais atvejais rengiant pastato techninį projektą bus vadovujamasi galiojančiomis higienos normomis bei teisės aktais, reglamentuojančiais poveikį visuomenės sveikatai.

Poveikis paviršinio ir požeminio vandens kokybei, hidrologiniam režimui taip pat nenumatomas – planuojama jungtis prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį numatoma išsaugoti.

Fizikinė tarša – šviesa, jonizuojanti ir nejonizuojanti spinduliuotė taip pat nebus išskiriama.

Planuojamoje teritorijoje ūkinė veikla nenumato jokių technologinių procesų, kurių metu į aplinkos orą būtų išmetamos cheminės medžiagos, kurios turi kvapo slenkstį, nustatytą pagal 2007 m. gegužės 10 d. įsigaliojusią higienos normą HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“.

Neplanuojamas aukštybinis teritorijos užstatymas, laisvo planavimo pastatas. Pastatai bus atitraukti nuo visų sklypo ribų, todėl techninio projekto stadijoje pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius, bus papildomai įvertintas poreikis aplinkinių gyvenamųjų pastatų insoliacijos grafiniam tikrinimui, užtikrinant esamų gyvenamųjų namų, patalpų ir teritorijų insoliaciją pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

Želdiniai

Planuojamame sklype yra trys medžiai (tuopa, kurios skersmuo 1,3m aukštyje yra 19 cm, paprastoji pušis, kurios skersmuo 17/15 cm, klevas uosialapis, kurio skersmuo 16/16 cm), kurie nėra priskiriami saugotiniams, nes neatitinka LRV nutarime “Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams” Nr. 206 (aktuali redakcija 2018-07-01) aprašytus požymius. Atlikus

planuojamoje teritorijoje medžių taksaciją, darytinos išvados: šalinti esamus medžius, numatant atsodinimą pagal jų diametrų sumą (51 cm).

Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Medžių kirtimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Želdynų plotas nustatomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas (Žin., 2007, Nr.137-5624) 10 procentų. Visi projektuojami želdiniai sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Želdynai formuojami sklype pagal individualius savininko poreikius.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos vakarinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją – vidinio stabilizavimo arealai - vietiniai.



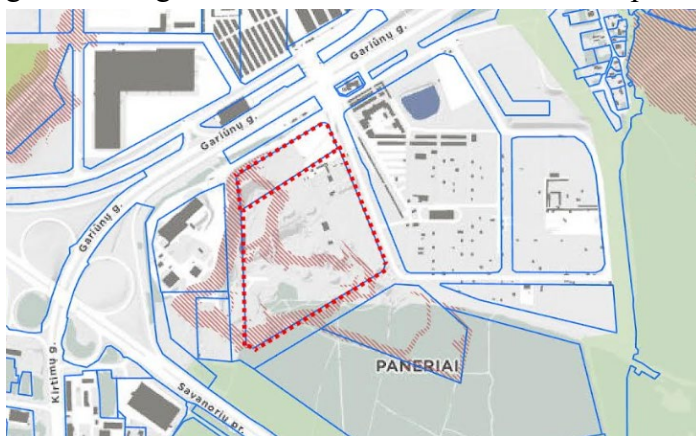
SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

Ištrauka iš BP Gamtinio karkaso schemos

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, į planuojamą teritoriją patenka gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

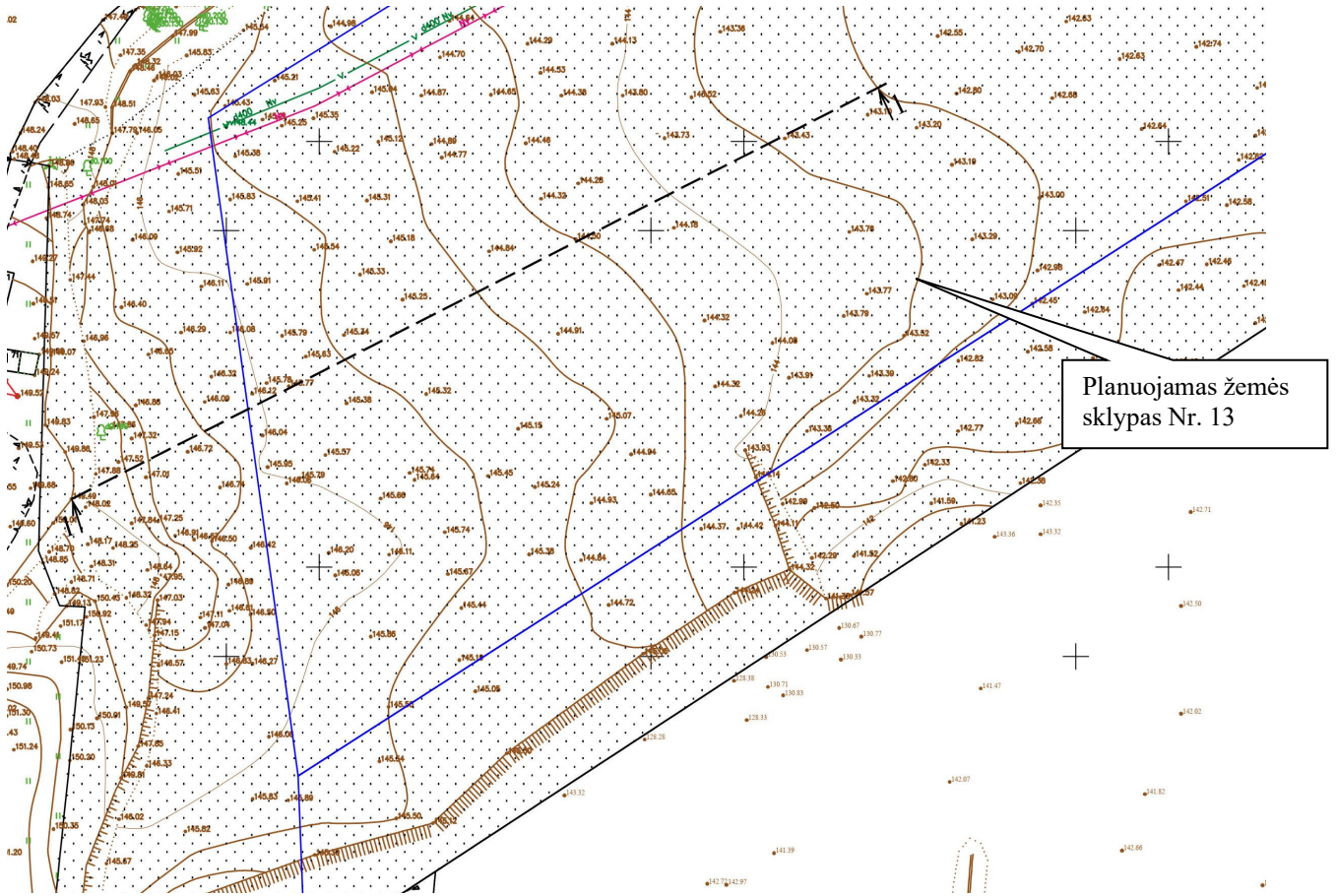
- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamąjį raštą, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji.

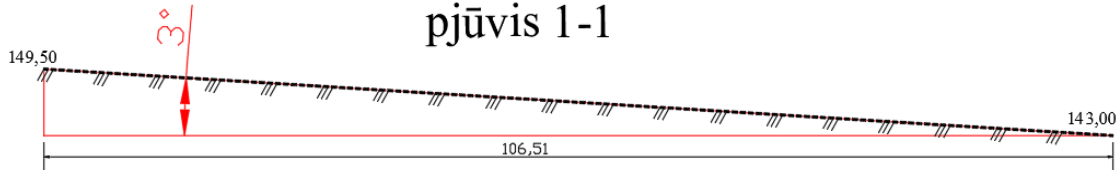
Vadovaujantis žemiau pateikiama topografinės nuotraukos ištrauka, planuojamoje teritorijoje nėra šlaitų, kurie būtų statesni kaip 10°. Atliktame pjūvyje 1-1, vidutinis nuolydis tik 3°.

Pietinėje pusėje, gretimame besiribojančiame žemės sklype yra žvyro karjeras, kuris neturėtų būti vertinamas kaip gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai - šlaitai.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvų žemėlapi, planuojamai teritorijai, patenkančiai į funkcinę zoną Nr. GAR-3-1 nėra taikomi 33 tekstinio reglamento reikalavimai (Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas).



pjūvis 1-1



Ištrauka iš toponuotraukos



SUTARTINIAI ŽENKLAI

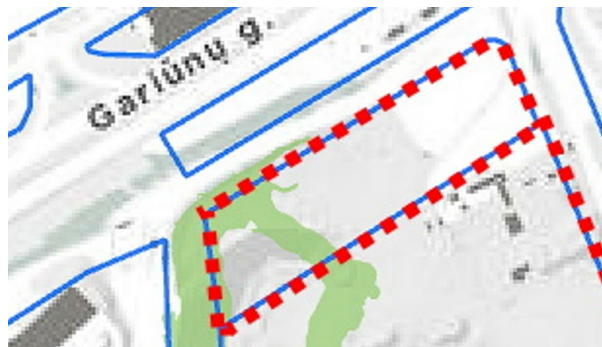
- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Vadovaujantis topografinė nuotrauka bei ortofoto medžiaga, matyti, kad planuojamo sklypo teritorijoje ir aplink yra stipriai pažeistas gamtinis karkasas. Nėra gamtinių elementų: želdynų, vejos. Planuojamoje teritorijoje yra keli saugotiniams nepriskiriami medžiai ir keletas krūmų. Nuo senų laikų, planuojamoje teritorijoje buvo žvyro dangos automobilių stovėjimo aikštelė. Visa teritorija padengta žvyro, asfalto, betono, smėlio danga.



Ištrauka iš ortofoto www.regia.lt



Ištrauka iš gamtinio karkaso schemos

Atsižvelgiant į esamą padėtį, gretimybes, gamtinio karkaso geomorfologinių elementų neatitikimą, planuojamai teritorijai taikomi gamtinio karkaso nuostatai.

Planuojamo sklypo plotas -16911 m². Pamatavus pagal Vilniaus miesto bendrojo plano schemą - į gamtinio karkaso teritoriją patenka - 2289 m² sklypo. Pagal priklausomųjų želdynų normas sklypo daliai patenkančiai į gamtinį karkasą, taikomas 20 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 457,80 m².

Pagal priklausomųjų želdynų normas sklypo daliai nepatenkančiai į gamtinį karkasą (16911-2289=14622 m²), taikomas 10 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 1462,20 m². Viso sklypo priklausomieji želdynai turi sudaryti - 1920 m², o tai sudaro 11,35 proc. nuo bendro sklypo ploto. Pagal teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją, bendras sklypo priklausomųjų želdynų procentas turėtų būti rašomas sveikuoju skaičiumi. Todėl planuojamam sklypui Nr. 13 priklausomųjų želdynų norma nustatoma sveikuoju skaičiumi 11 procentų.

Visuomenės sveikatos apsauga

Vadovaujantis 2022-05-26 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotų Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG225756 reikalavimai:

1. Planuojamam žemės sklypui, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.
2. Insoliacija. Planuojami pastatai bus projektuojami ir statomi pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Vakariniėje, šiauriniėje ir rytiniėje pusėse planuojama teritorija ribojasi su gatvėmis, pravažiavimo keliais, o pietiniėje pusėje su sklypu, kuriame yra žvyro karjeras. Planuojama statybos zona ir statybos riba rytiniėje pusėje nutolusi 5 m ir 1 m atstumais nuo sklypo ribos, vakariniėje ir šiauriniėje pusėse 3 m atstumu nuo sklypo ribų, o pietiniėje pusėje 3 m atstumu nuo sklypo ribos ir nuo planuojamo servituto. Artimiausias pastatas besiribojančiame sklype pietiniėje pusėje nutolęs 8 m atstumu nuo sklypo ribos ir daugiau kaip 14 m nuo planuojamos statybos ribos. Detaliojo plano koregavimu, planuojamoje teritorijoje galimas maksimalus pastato aukštis – 15 m. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano sprendiniais užstatymo

zona projektuojama pagal STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, norint statyti pastatus 15 m aukščio, būtina atsitraukti nuo sklypų ribų ne mažiau kaip 6,25 m.

Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietumo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insoliuojamas laikas atitinka normatyvinį).

3. Kadangi projektuojamas sklypas bus aprūpinamas centralizuotu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotėkų (buitinių nuotėkų valymo įrenginiai) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotėkų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.
4. Techninio projekto metu būtina numatyti konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Galiojantis bendrasis planas

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimais, planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: Kvartalo numeris - GAR-3. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - GAR-3-1. Funkcinės zonos tipas - Paslaugų zona. Teritorijos naudojimo tipas - PA; PR. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - K;P;V;N;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 9. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35. Užstatymo tipas - I_p. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 120000m².

Tekstiniai reglamentai:

13-Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą;

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

Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 4.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.

PV G M