

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

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

Detaliojo plano darbų iniciatoriai: fizinis asmuo.

Detaliojo plano rengėjas: PV Justina Mačiukėnaitė, Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr. 682733.

Planuojamos teritorijos vieta: Vilnius, Žalčių g. 39

Projekto tikslas: Koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. sprendimu Nr.1-450 „Dėl Valdybos 1997-06-19 sprendimo Nr. 1115V „Dėl galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (projektų) sąrašo tvirtinimo“ papildymo“ patvirtinto detaliojo plano. Koregavimo tikslas – sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su sklypu Žalčių g. 39 ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2021 m. birželio 8 d.;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2022-12-02 Nr. A30-4590/22 „Dėl leidimo koreguoti individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano sprendinius sklype Žalčių g. 39 inicijavimo sutarties pagrindu“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2022-12-27 Nr. A615-260/22;
- Planavimo darbų programa;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-01-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. A676-17/23(2.15.1.21E-TTP);
- Nacionalinė žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-11-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG302069;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-11-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300884;
- Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-11-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG303996;
- UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-11-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG301379;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-11-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG302094;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300325;
- Telia Lietuva 2023-11-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG301767.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



I pav. Situacijos schema

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus mieste, Balsių seniūnijoje, adresu – Žalčių g. 39, Vilniuje.

Žemės sklypui, esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2023 m., žemės sklypo ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo iniciatorių pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Šiuo metu planuojamame sklype adresu Žalčių g. 39 yra gyvenamasis vieno buto namas.

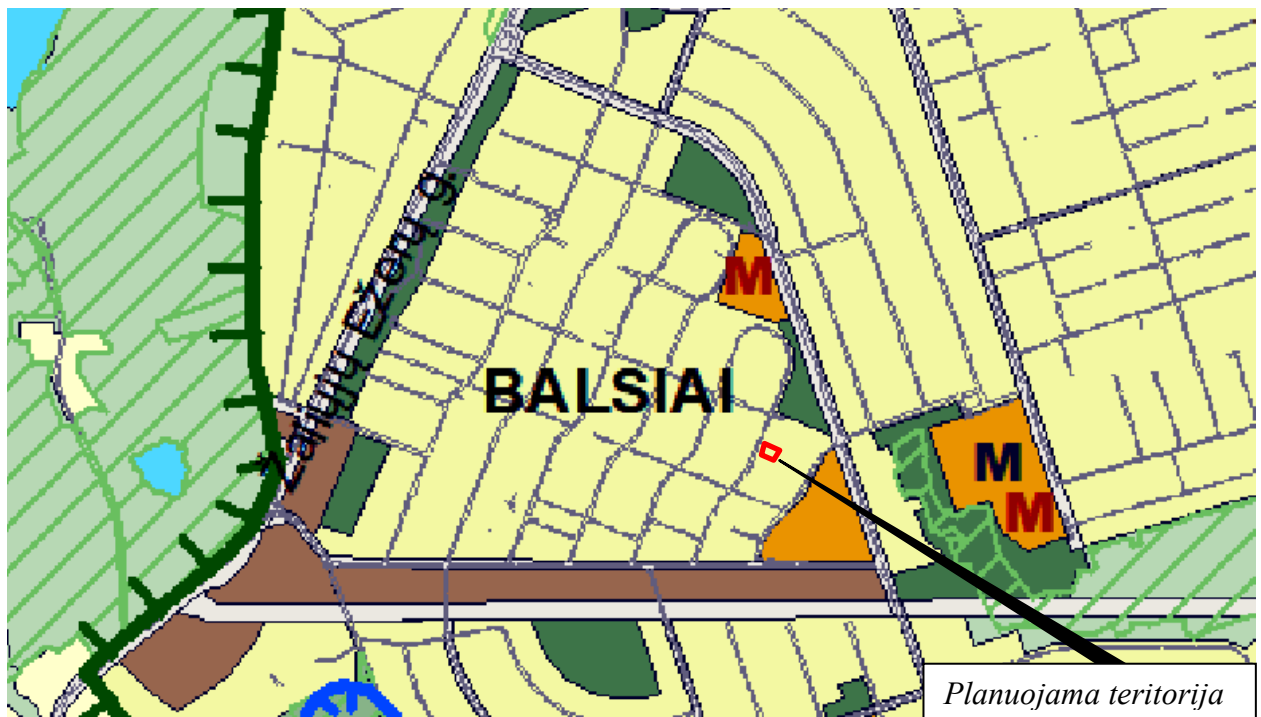
Planuojamoje teritorijoje yra 9 vnt. medžių, 2 vnt. – saugomi medžiai.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, pagal kuriuos planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Galimos paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 3; pastatų aukštis metrais – 12m; užstatymo intensyvumas – 0,4; užstatymo tankumas – 40, užstatymo tipas – sodybinis, minimalus sklypo dydis – 400m², maksimalus būstų skaičius sklype – 2vnt. (žr. 2 pav.)

Taikomas tekstinio reglamento Nr. 39 t.y. gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų (Planuojamas sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų iki 300 m pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui).

Pagal Vilniaus miesto sav. teritorijos bendrąjį planą sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Viršijus nurodytą kiekį, techniniame projekte numatyti kompensacines priemones.



2 pav. Situacijos schema iš Vilniaus miesto sav. teritorijos bendrojo plano

Žemės sklypas „a“ Nekilnojamojo turto registre Nr.: 1/24785, kad. Nr.: 0101/0131:533 Vilniaus m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos). Plotas – 0,1000 ha.

Adresas: **Vilnius, Žalčių g. 39**. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Įregistruotų servitutų - nėra.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0,0022 ha);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas – 0,0998 ha);

Žemės sklype „a“ yra įregistruoti statiniai (reg.Nr. 10/286863): pastatas – gyvenamasis namas (1A2/p); unik. Nr. 1099-2034-5015

Sklypas „b“ - įsiterpęs laisvas valstybinės žemės plotas – apie 73 m².

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1999 m. birželio 2d. nutarimu Nr.692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punkto reikalavimais formuojamas įsiterpusio laisvo valstybinės žemės ploto prijungimas. Remiantis šio įstatymo 2.15 punktu įsiterpęs žemės plotas laikomas, „laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų“.

Sklypų gretimybės (žemės sklypų) užstatymo vertinimas:

Planuojamą teritoriją supa suformuoti sklypai:

- 1) adresas – Žalčių g. 41, Vilnius; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 2) adresas – Bubilo g. 11, Vilnius; paskirtis – kita, būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 3) adresas – Žalčių g. 37, Vilnius; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Šiaurės vakarinėje sklypo dalyje yra D kat. Žalčių gatvė.

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus mieste, Balsių seniūnijoje, Žalčių g. 39. Šiuo metu planuojamame sklype yra gyvenamasis vieno buto namas.

Planuojamoje teritorijoje yra 2 vnt. saugomų medžių.

Nagrinėjama teritorija patenka tarp Žalčių, Šiukštulių, Bubilo ir Alko D kategorijos gatvių. Į žemės sklypą Žalčių g. 39 patenkama iš Žalčių gatvės (D kategorijos) esama įvaža. Planuojamą teritoriją supa – vienbučiai gyvenamieji namai.

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja gyvenamoji teritorija, sodybinis užstatymas, vienbučiais gyvenamaisiais pastatais užstatyti žemės sklypai; aukštingumas apie 11 m. Formuojama užstatymo linija prie Žalčių gatvės.

Už nagrinėjamos teritorijos ribų taip pat yra susiformavęs sodybinis užstatymas bei šiaurinėje dalyje žemės sklypas su naudojimo būdu – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos; rytinėje – visuomeninės paskirties teritorijos (3 pav).

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas, kultūros paveldo teritorijas – nepatenka.



3 pav. Nagrinėjamos teritorijos schema

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Numatomos ūkinės veiklos pobūdis

Planavimo tikslai – sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su sklypu Žalčių g. 39 ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planuojami žemės sklypai bendrojo plano sprendiniuose patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Detalioju planu pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas nekeičiami. Planuojamame sklype Nr. 1 šiuo metu yra gyvenamasis namas 1A2p, paskirtis - vieno buto pastatas.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 1** plotas – apie 1073 kv.m., aukštis – 12,00, tankis – 0,28, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype Nr. 1 šiuo metu stovi gyvenamasis namas 1A2p.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: Planuojamame sklype užstatymo zona išdėstoma remiantis užsakovo pateikta užduotimi, planuojama sklype vykdyti veikla, atsižvelgiant į planuojamus gaisrinius privažiavimus, inžinerinius tinklus ir kita.

Vykdamą veiklą sklypuose vadovautis: LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"; STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"; STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"; LR Aplinkos ministro įsakymu 2007-12-21 Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1.1. punktu, 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8,5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3,0 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Skaičiuojama, kad detaliojame plane numatyti 12,0 m aukščio statiniai gali stovėti 4,75 m atstumu nuo sklypo ribų. Neišlaikant normatyvinių atstumų nuo sklypo ribų, techninio projekto rengimo metu reikalinga gauti gretimų žemės sklypų savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio rašytinį sutikimą. (Esamo pastato 1A2p aukštis pagal statinių išdėstymo planą H-10,82m).

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo - Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamą kraštovaizdžio situaciją įtakos, bet labai nepakeis. Planuojamoje teritorijoje siūloma numatyti pastatų aukštingumą sklype iki 12 metrų. Teritorijoje vyrauja vienbučių pastatų užstatymas. Žemės sklype formuojamas užstatymas suformuos Žalčių gatvės užstatymą šiame suplanuotame kvartale; užstatymo linija prie Žalčių gatvės - išlaikoma.



4 pav. Užstatymo schema

Aplinkos kokybės ir higienos būklė - Projektuojamame sklype šiuo metu stovi gyvenamasis namas. Ateityje numatoma pastatą rekonstruoti.

Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Vadovaujantis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių, patvirtintų LR sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 ir LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", detaliojo plano sprendiniuose nėra numatomos planuojamame sklype veiklos sanitarinės apsaugos zonos, nes planuojama, kad sklype bus vykdoma neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturinti veikla kurioms nenustatoma SAZ.

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai – lengvųjų automobilių transportas. Automobilių parkavimo vietos projektuojamos planuojamo sklypo ribose.

Išlaikomi atstumai pagal automobilių kiekį nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų pastatų langų kaip nustatyta pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p, 32¹ lentelėje;

Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Transporto sukeltas triukšmas neviršys normų. Triukšmo lygiai ties planuojamo sklypo riba neviršija nakties lygio ribinės triukšmo vertės.

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

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje

Atsižvelgiant į Vilniaus miesto triukšmo žemėlapius prie planuojamų sklypų esamos gyvenamosios aplinkos ekvivalentinis garso slėgio lygis veikiamoje transporto sukeliame triukšmo (t.y. triukšmas nuo Žalčių gatvės) yra: dienos metu – 40-44 dB, vakare – 40-44 dB, o naktį – 0 dB (žr. 5 pav., 6 pav., 7pav.) Vertinant esamą ekvivalentinį garso slėgio lygį planuojama, kad po detaliojo plano įgyvendinimo, sklype nebus viršijami triukšmo ribiniai dydžiai dėl Žalčių gatvės keliamo triukšmo.

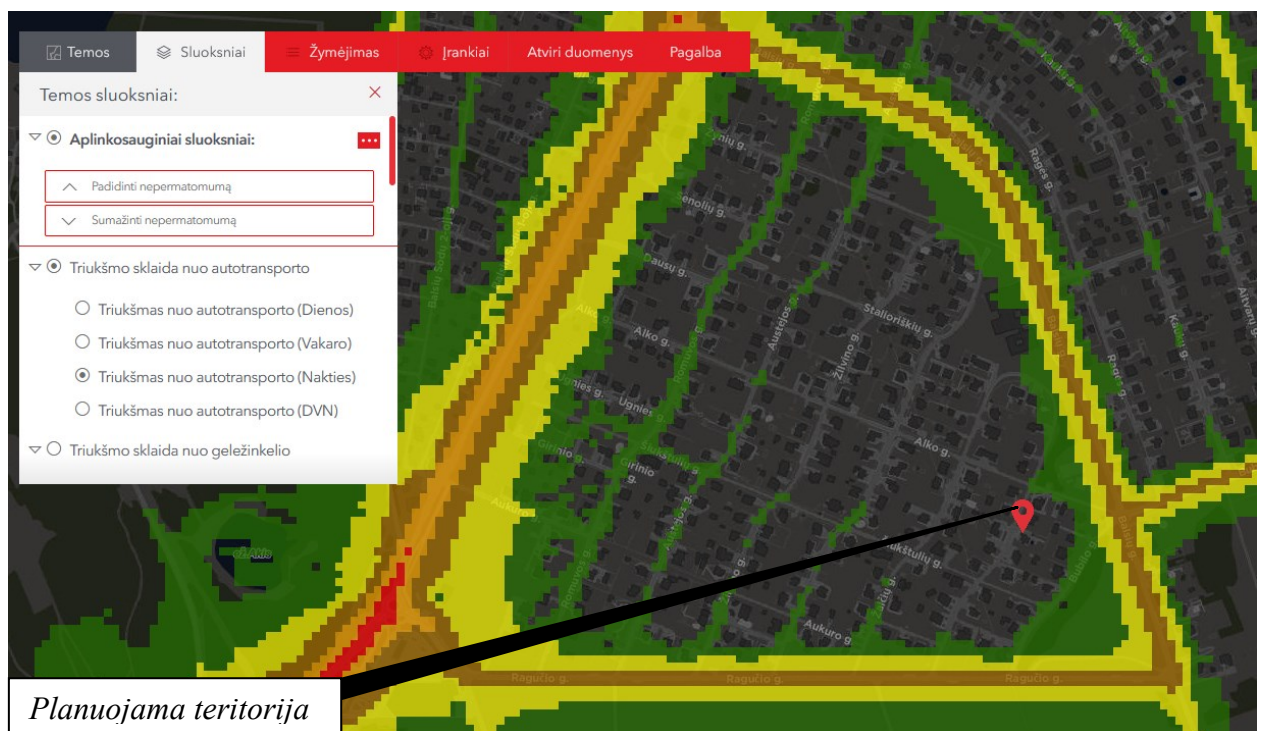
Vadovaujantis HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" prireikus techninio projekto metu numatyti triukšmo slopinimo priemonės nuo Žalčių gatvės. Konkrečias kompensacines priemones numatyti techninio projekto metu.



5 pav. Vilniaus m. triukšmo žemėlapis ištrauka planuojamos gyvenamosios teritorijos (planuojama teritorija) atžvilgiu dienos metu vertinant triukšmo šaltinį – Žalčių gatvę



6 pav. Vilniaus m. triukšmo žemėlapis ištrauka planuojamos gyvenamosios teritorijos (planuojama teritorija) atžvilgiu vakaro metu vertinant triukšmo šaltinį – Žalčių gatvę



7 pav. Vilniaus m. triukšmo žemėlapis ištrauka planuojamos gyvenamosios teritorijos (planuojama teritorija) atžvilgiu nakties metu vertinant triukšmo šaltinį – Žalčių gatvę

Pagal Vilniaus miesto sav. teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas.

Gretimose aplinkose planuojami sklypai ribojasi su gyvenamųjų namų teritorija bei suplanuota vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Vykstant veiklą, būtina išlaikyti minimalų atstumą nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių iki gyvenamųjų namų, visuomeninių pastatų langų, pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Nuo planuojamo užstatymo sklype iki artimiausio gyvenamojo namo yra apie 3 ir 10 metrų (8 pav).



8 pav. Situacijos schema su gretima aplinka

Vėdinimo įrenginių poveikis bus įvertintas techninio projekto metu, atsižvelgiant į jų technines charakteristikas ir lokalizacijos vietą. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, esamame garaže.

Specifinių oro taršos šaltinių, be lengvojo transporto srautų nenumatoma. Į teritoriją atvykstantis, manevruojantis bei parkuojamas autotransportas į aplinkos orą išmes anglies monoksidą, azoto oksidą, sieros dioksidą, kietąsias daleles. Prognozuojama, kad transporto priemonių sukeliamą oro taršą, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, smarkiai nepasikeis ir neviršys 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakyme Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ reglamentuotų aplinkos oro užterštumo normų.

Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Kad išvengti neleistino triukšmo padidėjimo artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje statybos darbų metu, statybvietyje naudojama techninė įranga turi atitikti statybos techniniame reglamente STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 325 (Žin., 2003, Nr. [90-4086](#)), nustatytus reikalavimus.

Vadovaujantis Triukšmo, kylančio atliekant statybos darbus gyvenamosiose patalpose ir gyvenamosiose teritorijose, kontrolės vykdymo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. balandžio 4 d. nutarimas Nr. 321), statybos darbus atliekantys triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys statybos, rekonstrukcijos, remonto, montavimo darbus gyvenamosiose vietovėse, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti institucijoms pranešimą apie numatomus vykdyti darbus. Nepateikus šios informacijos, darbai negali būti pradėti.

Nei planuojamoje teritorijoje, nei gretimose apylinkėse nėra išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį planuojamiems objektams. Pagal NVSC duomenis, artimiausi radiotechninių objektų elektromagnetinės spinduliuotės objektas yra Žaliųjų ežerų gatvėje.

Vertinant inžinerines geologines sąlygas, pagal atliktą geologiją (gręžinio paso Nr. 52031): reljefo forma – lyguma, pagal geologijos pjūvį dominuoja: dirvožemis, smėlis, priesmėlis, smėlis, žvyras, priesmėlis.

Socialinės aplinkos - numatoma ūkinė veikla vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Transporto organizavimas ir automobilių stovėjimo vietų, saugaus eismo organizavimas: Planuojama teritorija yra netoli Žalčių (D kategorijos) gatvės.

Įvažiavimas/išvažiavimas į projektuojamą sklypą esamas iš Žalčių (D kategorijos) gatvės.

Automobilių poreikio skaičiavimai pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

Žemės sklypuose projektuojamiems pastatams pagal jų naudojimo paskirtį skaičiuojamas reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius toks:

Sklype esamam pastatui pagal jų naudojimo paskirtį reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra toks:

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatams, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 vietos; didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Esamo vieno butų gyvenamojo pastato naudingasis plotas – 204.68 m² - **3 vnt. stovėjimo vietos.**

Automobilių vietos ir jų kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Visi automobiliai turi būti parkuojami taip, kad būtų išlaikytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatyti minimalūs atstumai nuo automobilių stovėjimo vietų ir visuomeninių pastatų langų.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas - Planuojamoje teritorijoje yra 9 vnt. medžių, iš kurių 2 vnt. saugomi medžiai. Saugotinus medžius, įsiterpusius į statomų statinių zoną, traukiančius planuojamai vykdyti ūkinei veiklai bei statinių gaisrinei saugai, numatoma kirsti. Medžių kirtimai galimi tik gavus atsakingų institucijų leidimus, už kertamus saugotinus želdinius bus numatyta atstatomoji vertė. Techniniame projekte bus tikslinamas kertamų medžių kiekis.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos turi būti apželdinti ne mažiau nei 25 %

sklypo ploto nuo viso žemės sklypo ploto želdiniais. Rengiant statinių techninį projektą želdinių planuojama teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai - planuojamoje užstatymo zonoje naikinami/iškeliami esantys inžineriniai tinklai naujai planuojamos užstatymo zonos.

Sklype Nr. 1 visi inžineriniai tinklai esami.

Techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami. Ruošiant statinių techninį projektą prisijungimui prie šių tinklų projektavimo sąlygas gauti atskirai.

Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamiems, išsaugomiems, naujiems tinklams: elektros ir ryšių kabelių linijoms, buitinių nuotekų, vandentiekio tinklams. Šiems tinklams yra numatytos apsaugos zonos pagal LR teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, vadovaujantis LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu". Tverti tvoras galima tik LR teisės aktų nustatyta tvarka, gavus reikalingus sutikimus, inžinerinių tinklų, kurių apsaugos zonoje numatoma tvora, raštiškus pritarimus bei kitus reikalingus pritarimus. Jungiantis prie privačių inžinerinių tinklų, reikalinga gauti savininkų sutikimą.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: vandens tiekimo ir ūkio-buities nuotekų tinklai esami. Dalis vandens tinklų, buities nuotekų tinklų iškeliami iš užstatymo zonos. Lietaus nuotekų nuleidimas sprendžiamas sklypo viduje.

Elektros energija: elektros tinklai – esami.

Ryšiai: ryšio tinklai – esami. Dalis ryšio tinklų iškeliami iš užstatymo zonos.

Dujotiekio tinklai: dujotiekio tinklai esami.

Šildymas: konkretus pastatų šildymo būdas bus parinktas techninių projektų metu.

Gaisrinė sauga – Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis. Techninio projekto metu, projektuojant pastatus, būtina atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus, statinių gabaritų. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritų ir techninius parametrus. Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą. Kelias pravažiuoti prie pastatų įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis - ne mažesnis kaip 4,5 m.

Gaisro gesinimo atveju vanduo gali būti imamas iš artimiausio hidranto ne toliau nei 200 m atstumu.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga – detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo, trečiųjų asmenų sklypų ir butų insoliacijos dydžių neapriboja. Detaliojo plano sprendiniuose numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautų padidėjimas, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų. Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos tretiesiems asmenims.

IV. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

SKLYPAS NR. 1 (plotas – apie 1073 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV)

Naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos(G1)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 12,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško;

Sklypo užstatymo tankumas – 28 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Užstatymo tūrio rodiklis – netaikomas

Želdynų plotas –25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklype Nr. 1:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyriaus, vienuoliktasis skirsnis)(1073 m²)

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 1:

- "S1-1" servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tinklus eksploatuojančioms organizacijoms) ("S1-1" plotas – 70 m²);

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (*Suvestinė redakcija nuo 2024-05-01*), kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalųjį planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.

A 2015

Justina Mačiukėnaitė