



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAS

n	žemės sklypo eilės numeris;
m	žemės sklypo plotas, m²;
T	teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
1	1 - žemės naudojimo būdas (būdas);
2	2 - leistas pastatų aukštis (metrais);
3	3 - leistas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
4	4 - leistas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5	5 - užstatymo tipas;
6	6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.

—	Planuojamos teritorijos riba
—	Esamų žemės sklypų ribos
—	Skirtingų reglamentų riba
—	Statybos riba
—	Statybos zona
—	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)
—	Servituto zona
—	Gatvių raudonosios linijos
—	Ivažiavimas - išvažiavimas
—	Butinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelė
—	Esamas gaisrinis hidrantas
—	Gaisrinio hidranto 200 m pasiekiamumo spindulys
—	Planuojama vieta el. transformatorinei pastotei MT
—	El. transformatorinės pastotės MT apsaugos zona
—	Rekomenduojama pėsčiųjų tako jungtis

PASTABOS:

- Planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcija yra gautas rekonstrukcijos leidimas (Nr. LNS-01-60325-00320, 2016-03-25). Esami inžineriniai tinklai demontuojami arba perkeltami. Sprendiniai detalizuojami TP rengimo metu.
- Kai detalizajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalijų planą, kitais detalizajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero potvarkiu. Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.
- Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statyba leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statyba leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.
- Detalizajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenumatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinio konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamoje teritorijoje statomiesiems pastatams atitinkamose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinis reikalavimus.
- Priešgaisriniai reikalavimai nurodyti Aiškinajame rašte. Planuojamoje teritorijoje numatomi 1 laipsnio atsparumo ugniai pastatai (atsparumo ugniai laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas).
- Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
- Inžinerinių tinklų sprendiniai pateikti *Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje*.
- Atliekos bus surinkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.
- Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl yra siūloma nustatyti specialioji žemės naudojimo sąlyga - „Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)“, pagal 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiąją žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.
- Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiam įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).
- Planuojama teritorija patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės *Vilniaus senamiestis* (unikalus objekto kodas 16073) vizualinės apsaugos pozono teritoriją.
- Planuojamoje teritorijoje augantiems medžiams yra atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, kurio ataskaita pateikiama prieduose. Techninio projekto metu spręsti medžių personinio, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.
- Rengiant techninius sprendimus įvertintame Bendrajame plane nustatyti maksimalų neleidžiamų dangų procentą - numatyti kompensacines priemones viršijus nurodytą kiekį.
- Ivažiavimų/išvažiavimų jėgė D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- Rengiant TP užtikrinti pėsčiųjų tako jungtį tarp pietinėje pusėje esančios Pleniens gatvės ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėje esančių susiformavusių pėsčiųjų ryšių ir suformuotos viešosios erdvės žemės sklype kad. Nr. 0101/0031:445. Brėžinyje pažymėta pėsčiųjų tako jungties vieta yra rekomenduojama ir gali būti tikslinama TP rengimo metu.

TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELĖ

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo būdas	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai				galimi žemės sklypų dydžiai (mažiausiai - didžiausiai, m²)	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštis (nuo-iki)	statinių paskirtis	Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
					leistas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	leistas pastatų aukštis nuo užstatymo lėno tankis	užstatymo intensyvumas ar užstatymo lėno tankis	užstatymo tipas								
1	9411		Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	K	24.5	144.50	70	2.1	pr. u; pr. a		4404	5007	10	1-6	<p>Negyvenamieji viešbučių, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybės biudžetų išlaidoms įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai</p> <p>Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkiu paskirties pastatai</p> <p>Siuolos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Sūkionių dujotiekio apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Projektuojamas servitutas S1. Sąlyginis didžiausias neleidžiamų dangų kiekis sklype - 50 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 50000 m². Pastatų aukštį skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių. Pastatų aukštį skaičiuojama negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbines patalpas, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įvėkinimui skirtos patalpos. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės. Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakelimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įvėkinimui ir pan.</p>
1A	4404		Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	K	24.5	144.50	70	1.9	pr. u; pr. a				10	1-6	<p>Negyvenamieji viešbučių, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybės biudžetų išlaidoms įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai</p> <p>Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkiu paskirties pastatai</p> <p>Siuolos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Projektuojamas servitutas S1. Sąlyginis didžiausias neleidžiamų dangų kiekis sklype - 50 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 50000 m². Pastatų aukštį skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių. Pastatų aukštį skaičiuojama negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbines patalpas, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įvėkinimui skirtos patalpos. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės. Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakelimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įvėkinimui ir pan.</p>
1B	5007		Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	K	24.5	144.50	70	2.3	pr. u; pr. a				10	1-6	<p>Negyvenamieji viešbučių, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybės biudžetų išlaidoms įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai</p> <p>Siuolos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Projektuojamas servitutas S1. Sąlyginis didžiausias neleidžiamų dangų kiekis sklype - 50 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 50000 m². Pastatų aukštį skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių. Pastatų aukštį skaičiuojama negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbines patalpas, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įvėkinimui skirtos patalpos. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalizajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės. Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakelimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įvėkinimui ir pan.</p>

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „Užstatymo tipas“ naudojami sutrumpinimai:

- pr. u - Perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai) - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;
- pr. a - Perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „žemės naudojimo būdai“ naudojami sutrumpinimai:

- K - Komerinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinis);
- G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (kitas galimas).

PROJEKTUOJAMSI SERVITUTAI				plotas, m²
Sklypo Nr.	Servituto Nr.	kodas	Servituto rūšis	
1	S1	92	Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) - esamas, tikslinamas. Viešpataujantis daiktas - AB "Energijos skirstymo operatorius" elektros tinklai.	713
1A	S1	92	Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) - esamas, tikslinamas. Viešpataujantis daiktas - AB "Energijos skirstymo operatorius" elektros tinklai.	713
1B	-	-	-	-

Planuojamoje teritorijoje taikomi erdvinės sąrangos kūrimo principai:

- Gyvenamoji kiemo erdvis proporcinga (kiemo erdvis pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykiu) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 - 2x1. Transporto eismui priitaikytas gatvės ir vietinio privažiavimo erdvis proporcinga (gatvės erdvis pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykiu) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1. (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklų, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detaliesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siekinti gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“);
- Pastatai, želdiniai ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikštų, skverų) erdvis nuo privačių kiemo erdvių;
- Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvis formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiros savivaldybės sutikimo gali būti neįsilaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdviu besiribojančios viešos ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinus esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neįsilaikyti norminio atstumo iki šoninių ribų;
- Kiemo erdvis formuojamas fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su atskiravimas pateikiamas, skatinant šias erdvis naudojantis bendruomenės įsitraukimą į erdvis priežiūrą ir kontrolę.

PROJEKTAVIMAS
ARCHITECTŪRINIAI SPRENDINIAI
TERITORIJŲ PLANAVIMAS

OBJEKTO ŽVĒRYNO ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE UKMERGĖS G. 128 (KADASTRO NR. 01010031:368)

BREŽINYS PAGRINDINIS BRĒŽINYS
M 1:1000

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO Nr. **Lapas Lapų**

K-VT-13-23-541 **1 1**