

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

SKLYPO ŽVALGŲ G.9 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SKLYPE TRINAPOLIO G. 9A (KADASTRO NR. 0101/0010/354) KOREGAVIMAS

Projekto Nr.

VP22-515

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS PLANAS“

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

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS LYGMUO

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2023-11-16



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorius

R K

Skyriaus vadovas (-ė)

M Ž

Projekto vadovas (-ė)


G B

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067

Tel. Nr. +370 685 39795

TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	4
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos	6
3.	SPRENDINIAI	7
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai	7
3.2.	Gaisrinė sauga	9
3.3.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas	9
3.4.	Inžinerinė infrastruktūra	10
4.	PRIEDAI	11
4.1.	Foto fiksacijos	11

KVAL. PATV. DOK. NR.	 VILNIAUS PLANAS			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				SKLYPO ŽVALGŲ G.9 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SKLYPE TRINAPOLIO G. 9A (KADASTO NR. 0101/0010/354) KOREGAVIMAS		
TPV 0067	PV	G	B	AIŠKINAMASIS RAŠTAS. ESAMA BŪKLĖ		
	arch.	I	V			
LT	Planavimo organizatorius			Projekto žymuo	Lapas	Lapų
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				VP22-515	2

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Sklypo Žvalgų g. 9 detaliojo plano sprendinių sklype Trinapolio g. 9A (kadastro Nr. 0101/0010:354) koregavimas.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222.

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

Planavimo pagrindas: 2022 m. liepos 8 d. Pasitarimo miesto plėtros, transporto ir ūkio klausimais protokolas Nr. 28-186/22(1.2.13E-T1); Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-08-31 įsakymas Nr. A30-2792/22.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: patikslinti sklypo Trinapolio g. 9A (kadastro Nr. 0101/0010:354) teritorijos žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir nustatyti papildomą komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Sklypo, esančio Žvalgų g. 9, Vilniuje, detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00058077;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG242837;
- 2) Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG247158;
- 3) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-10-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG247494;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246990;
- 5) Išduotos NŽT sąlygos 2023-01-30.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Verkių seniūnijos pietinėje dalyje, nuo miesto centro nutolusi maždaug dviejų kilometrų atstumu. Šio detaliojo plano nagrinėjamo kvartalo (**toliau – Kvartalas**) šiaurinė, vakarinė, rytinė dalys ribojasi su D kategorijos Trinapolio g., pietinė – su C kategorijos Žvalgų g. Planuojama teritorija yra Kvartalo šiaurinėje dalyje esanti žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0010:0354 (**toliau – Planuojama teritorija**). Nagrinėjamos teritorijos ribose yra 2 kitos paskirties žemės sklypai: gyvenamojo žemės naudojimo būdo (daugiaaukštis užstatymo pobūdis) bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdo. Abiejuose sklypuose vyrauja 9-16 aukštų daugiabučiai gyvenamieji pastatai su cokoliniame aukšte įrengtomis parkavimo aikštelėmis ant kurių įrengti dalinai arba pilnai uždari vidiniai kiemai su vaikų žaidimo aikštelėmis bei apželdintomis poilsio zonomis. Su šiaurine teritorijos dalimi ribojasi nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zona (Vilniaus Kalvarijų kompleksas). Kvartalo artima aplinka yra panašios urbanizacijos, rytinėje, vakarinėje ir pietinėje gretimybėse yra esami 5-9 aukštų gyvenamieji daugiabučiai, didžioji dalis – negyvenamieji administracinės, mokslo, bei komercinės paskirties pastatai, yra keli tipiniai sovietiniai daugiabučiai. Nedideliu spinduliu nuo nagrinėjamos teritorijos galima rasti tiek komercinės, švietimo tiek ir sveikatos priežiūros įstaigų. Gretimame sklype, rytinėje pusėje, įsikūrusi Vilniaus Verkių mokykla – daugiafunkcinis centras. Puse kilometro spinduliu galime rasti dar kelias švietimo įstaigas. Pietinėje dalyje, kitapus Žvalgų gatvės – prekybos centras bei Nacionalinis visuomenės sveikatos centras. Nagrinėjama teritorija pietine dalimi ribojasi su C kategorijos Žvalgų g. Kvartale ir greta jo yra nutiesti šilumotiekio, buitinių, paviršinių nuotekų, vandentiekio, elektros, gatvių apšvietimo, dujotiekio, viešųjų ryšių centralizuoti tinklai. Greta Kvartalo vakarinės, rytinės ir šiaurinės dalių yra įrengti 3 gaisriniai hidrantai.

Kvartalas reljefo požiūriu – lygus. Besiribojančios gretimos teritorijos šiaurinė ir vakarinė dalys patenka į natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, kurie statesni nei 10⁰ laipsnių teritoriją. Čia taip pat galima rasti salpinių terasų. Šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje yra nacionalinis migracijos koridorius. Kvartalas yra išskirtinis gamtinio aspektu. Šalia jo esančiose gretimybėse šiaurinėje ir vakarinėje dalyse plyti miškai ir saugomos gamtinės teritorijos.

Viešojo transporto atžvilgiu Kvartalas yra dalinai išvystytoje zonoje, artimiausias viešojo transporto maršrutas Kalvarijų, Verkių ir Žirmūnų gatvėmis. Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta yra už mažiau nei 500 m šiaurės vakarų kryptimi ties Kalvarijų gatve arba pietrytinėje dalyje Verkių g. netoli žiedo.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (**toliau – Bendrasis planas**), sprendimais Kvartale suplanuota Intensyvaus užstatymo funkcinė zona Nr. TRN-1-16, kurioje galimi kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas vyraujantis 5 aukštų užstatymo aukštis, didžiausias leistinas 9 aukštų, 35 metrų nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m². Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis reguliarusis ir miestų vilų užstatymo tipai. Funkcinei zonai taikomi 01; 02; 03; 05; 08; 20; 32; 33; 39 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 būtina 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 jėjimais 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;

08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

20 - Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;

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

39 - 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.

Vertinant Gamtinio karkaso schemą, Kvartalo vakarinis ruožas patenka į gamtinio karkaso rajoninės reikšmės migracijos koridorių. Planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso elementų nėra. Vertinant Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą, visas Kvartalas patenka į Žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

Vertinant Susisiekimo schemas, Kvartale sprendiniai nenumatyti, ties Kvartalo pietine riba numatyta nutiesti C kategorijos Šiaurinę gatvę, taip naikinant ar dubliuojant esamą Žvalgų gatvę. Ta pačia planuojama Šiaurine g. yra planuojama pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa

Vertinant Inžinerinės infrastruktūros schemas, Kvartalo pietinėje dalyje yra pažymėti esami pagrindiniai vandentiekio tinklai, siūlomi pastatyti paviršinių nuotekų tinklai su siūloma pastatyti paviršinių nuotekų valyklą su taršos monitoringo mazgu gretimose teritorijoje vakarų kryptimi nuo Kvartalo. Kvartalo vakarinėje ir pietinėje dalyse yra esami didelio slėgio dujų tinklai. Kvartale ir greta jo esamų ir planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

Vertinant socialinės infrastruktūros schemas Kvartale esamų ar planuojamų ugdymo įstaigų nėra, Kvartalas nepatenka į esamą ar planuojamą vaikų darželių ar mokyklų pasiekiamumo zoną.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartale naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Sklypo Žvalgų g. 9 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 2003 m. kovo 19 d. sprendimu Nr. 847, sprendiniais sklypui nustatytas prioritetas gyvenamosios teritorijos žemės naudojimo būdas (G3), daugiaaukščių statinių teritorijos naudojimo pobūdis. Sklype nustatytos skirtingų režimų zonos, vakarinėje, dalyje šiaurinės ir dalyje pietinės numatant komercinę pastatų naudojimo paskirtį pirmuose dviejuose aukštuose, skirtą prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti. Sklypo centrinėje dalyje pažymėta teritorija, kurioje apželdinami parkingų stogai. Sklypo vertikaloje ašinėje dalyje pažymėta neužstatoma bendro naudojimo teritorija, skirta bendro naudojimo želdynams, vaikų žaidimo ir rekreaciniams – sporto įrenginiams įrengti ir eksploatuoti. Įvažiavimai į sklypą suplanuoti iš šiaurinės ir pietinės dalyje suplanuotų inžinerinės infrastruktūros koridorių. Detalioju planu sklypui nustatytas 9-16 aukštų, 55 metrų didžiausias leistinas užstatymo aukštis, 50 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 1.5 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas. Sklypo pietinėje dalyje

esančiame inžinerinės infrastruktūros koridoriuje yra suplanuotas servitutas. Detalioju planu suplanuotas šilumos reglamentas – dujos, taip pat kaip alternatyvus šilumos šaltinis – centralizuotai pagaminta šiluma.

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą Kvartale sprendiniai nenumatomi, greta Kvartalo pietine dalimi yra numatyti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Kvartalas patenka į Intensyviai urbanizuotos teritorijos (U1) Žemo rekreacinio potencialo (R1) zoną. Kvartalui nustatyta artimos aplinkos (a) vystytinos rekreacijos kryptis.

Vertinant Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius, Kvartalas patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 139.

Vertinant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą, Kvartale ir piečiau jo yra pažymėtos detaliose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos. Schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimą šios schemos sprendiniais nesivadovauta.

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Kvartalo esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Kvartale galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 1.28 ha ploto koreguojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Verkių seniūnijos pietrytinėje dalyje. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojami teritorijos Trinapolio g. 9A detaliojo plano, kurio kadastro numeris yra 0101/0010:0354, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. 30-2792 (**toliau – Galiojantis detalusis planas**), sprendiniai, patikslinant teritorijos žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas ir nustatant papildomą komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridėtą miesto plano ištrauką). Įvertinus Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šio detaliojo plano darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius, sklypui nustatomas mišrios gyvenamosios teritorijos (GM) naudojimo tipas, bei esamas naudojimo būdas tikslinamas iš šiuo metu esamo gyvenamosios teritorijos/daugiabučių statinių teritorijos (G3) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) bei komercinės paskirties objektų teritorijos (K) žemės naudojimo būdus.

Planuojamoje teritorijoje nustatomos 3 reglamentinės zonos: reglamentinėje zonoje Nr. 1.1 nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) žemės naudojimo būdas. Šioje reglamentinėje zonoje yra keli daugiabučiai pastatai su komercinėmis patalpomis pirmuosiuose aukštuose. Reglamentinėje zonoje Nr. 1.2 nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas atsižvelgiant į šioje zonoje įregistruotą 3 aukštų komercinės paskirties pastatą. Reglamentinėje zonoje 1.3 yra daugiabutis bei komercinės paskirties pastatai, kurie šioje zonoje yra išsidėstę šia tvarka: 1-ame aukšte yra esamas komercinis, o 2-11 aukštuose yra atskiras esamas daugiabutis. Šie pastatai nors ir persidengia, tačiau yra įregistruoti kaip atskiri bei turi skirtingus unikalius numerius (atitinkamai 4400-0896-8925 ir 4400-0722-9674). Šiai reglamentinei zonai, nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas, kaip prioritetinis, bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), kaip kitas galimas naudojimo būdas. Reglamentinėje zonoje Nr. 1.3 galimas komercinės paskirties pastatų remontas, rekonstrukcija, nauja statyba, bei komercinės paskirties pastatų įregistravimas. Taip pat atsižvelgiant į sklype esančių pastatų aukštį, planuojamai teritorijai nustatomas 16 aukštų, 58 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus. Vadovaujantis Bendroju planu esamas užstatymo tankis yra mažinamas nuo 50 proc. iki 40 proc., o esamas leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas mažinamas nuo 1.5 iki 1.2. Sklypui nustatomas perimetrinis užstatymo tipas. Kadangi sklype yra esamas užstatymas, sklypui nustatoma statybos zona, statybos linija, o statybos riba nėra nustatoma. Pagal Bendrojo plano 17 punktą: „*Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*“, bei Bendrojo plano 2 punktą: „*BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai*“. Leidimas statyti Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalą I ir II sekcijas bei 6, 10 sekcijos korektūrą koreguojamoje teritorijoje buvo išduotas 2006-12-12, statybos leidimo Nr. GN/341/06-0414. Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis esamų pastatų ribomis. Kadangi reglamentinei zonai Nr. 1.3 yra nustatyti 2 galimi žemės naudojimo būdai, privalu vadovautis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo 5 punktu: „*Kai detaliojame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę*“.

Sklypo pietinėje bei rytinėje dalyse ties esamais privažiavimais prie esamų pastatų nustatomas tranzitiniams inžinerinės infrastruktūros tinklams, esamai transformatorinei aptarnauti, bei transporto priemonėms pravažiuoti skirtas servitutas (kodas: 215 ir 222), kuris plane žymimas numeriu S1 – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); teisė tiesti, aptarnauti teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklype yra esamas perimetrinis užstatymas, Sklypo teritorija yra uždara, todėl tranzitinių pėsčiųjų, dviratininkų ar autotransporto ryšių per Planuojamą teritoriją nenumatoma. Greta Planuojamos teritorijos yra įrengta autotransporto važiuojamoji dalis, pėsčiųjų ir dviratininkų takai.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) žemės naudojimo būdo reglamentinėse zonose, nustatomas 30 proc. priklausomųjų želdynų kiekis, o komercinės paskirties objektų teritorijos (K) žemės naudojimo būdo reglamentinėse zonose – 10 proc. Priklausomiesiems želdynams gali būti priskiriami apželdinti požeminių statinių stogai, jei želdiniai auga ne plonesniame kaip 1 m dirvožemio sluoksnyje, taip pat gali būti įrengiami vertikalieji želdynai. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra.

Planuojamos teritorijos vakarinė ir šiaurinė dalys patenka į Bendrojo planu suplanuoto natūralaus ir mažai pažeisto šlaito, statesnio nei 10°, 25 metrų ir 50 metrų paribio juostas. Planuojamoje teritorijoje jau yra suformuotas esamas užstatymas, naujų pastatų statyba nenumatoma. Numatant esamų pastatų rekonstrukcija ar naujų pastatų statybą privalo vadovautis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5. punkte išdėstytais reikalavimais.

Galiojančiu detaliuoju planu suplanuota užstatyti leidžiama teritorija bei Galiojančiame detalijame plane numatytos bendro naudojimo teritorijos bei apželdinamų parkingų stogų zonos tikslinamos įvertinus po Galiojančio detaliojo plano patvirtinimo pastatytų pastatų išdėstymą, detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje žymima apibendrinta sklypo dalis, kuri skirta bendro naudojimo želdynams, vaikų žaidimo ir rekreaciniais - sporto įrenginiams įrengti ir eksploatuoti, apželdinami parkingų stogai, įrengiama vaikų žaidimo aikštelė, rekreaciniai - sporto įrenginiai. Atsižvelgiant į perimetrinį esamų pastatų išdėstymą sklype, šioje dalyje turi būti koncentruojami priklausomieji želdynai, įrengiami vaikų žaidimo, rekreaciniai įrenginiai, skirti sklypo gyventojų reikmėms.

Planuojamoje teritorijoje gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai yra esami, nauja komercinė veikla neplanuojama, todėl akustinio triukšmo ir oro taršos padidėjimas nuo komercinės veiklos nenumatomas. Vertinant patogų susisiekimą viešuoju transportu, visuotinį skatinimą elektromobilių ar kitokio, be vidaus degimo variklių transporto naudojimą, ar susisiekimą alternatyviuoju būdu, tikėtinas akustinio triukšmo bei oro taršos mažėjimas. Planuojamoje teritorijoje numatant kitokią nei šiuo metu esama komercinę veiklą, turi būti įvertintas numatomos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) esami bei besiribojančioms teritorijoms. Triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias, priemones.

Šiuo metu šalia Planuojamos teritorijos yra įrengtos dvi požeminės atliekų surinkimo rūšiuojant aikštelės: viena ties Planuojamos teritorijos pietrytine dalimi, antra – ties vakarine dalimi. Atliekų surinkimo aikštelių vietų keisti neketinama.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Aerodromo apsaugos zonos.

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos ar projektuojant blokuotus pastatus atskiruose žemės sklypuose, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

6. Esant pastatų aukščiui didesniai nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
7. Automobilių stovėjimo vietos brėžinyje žymimos vadovaujantis galiojančiu detaliuoju planu.
8. Reglamentinėje zonoje 1.3 yra esamas gyvenamasis daugiabutis, adresu Trinapolio g. 11C, unikalus daikto numeris 4400-0722-9674, ir komercinės paskirties pastatas, adresu Trinapolio g. 11, unikalus daikto numeris 4400-0896-8925.

3.2. Gaisrinė sauga

Koreguojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvarų įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

Artimiausi esami gaisriniai hidrantai yra Sklypo šiaurės vakarų pusėje prie Trinapolio g. 9E esamo pastato, pietvakarinėje pusėje prie Trinapolio g. 9A esamo pastato bei pietrytinėje Trinapolio g. 11D prie esamo pastato. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 3-oji komanda, adresu Ateities g. 17, Vilniuje, esanti ~3.4 km atstumu.

3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Koreguojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje, pietų kryptimi nuo sklypo yra įrengta C kategorijos (didesnės svarbos) Žvalgų gatvė. Planuojama teritorija ribojasi su D kategorijos Trinapolio gatve. Greta į Planuojamą teritoriją patenkančio sklypo, bei su jo pietine riba besiribojančio sklypo, esančioje Trinapolio g. yra pilnai įrengti pėsčiųjų ir dviračių takai, tačiau jie nutrūksta ties Žvalgų g. Koreguojamo sklypo bei pietuose esančio gretimo sklypo ties Trinapolio g. tiek pėsčiųjų tiek dviračių takai yra pilnai įrengti, bet nutrūksta ties Žvalgų g.

Remiantis esamu Vilniaus miesto bendruoju planu Žvalgų gatvėje ateityje yra numatytos tarprajoninės dviračių trasos. Į koreguojamą sklypą patenkama iš pietvakarinės Trinapolio g. pusės šalia Trinapolio g. 9A pastato, iš pietrytinės Planuojamos teritorijos pusės šalia Trinapolio g. 11D pastato, bei šiaurinėje pusėje ties Trinapolio g., kur keturi įvažiavimai pasiskirsto panašiu atstumu vienas nuo kito.

Sklype yra įrengtas antžeminės ir požeminės automobilių saugojimo aikštelės. Numatant rengti esamų pastatų rekonstrukciją, konkretus automobilių saugojimo būdas, reikalingų automobilių vietų skaičius, antžeminės automobilių aikštelės vieta nustatomi pastato techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų langų bei vaikų žaidimo aikštelių. Automobilių stovėjimo vietų, skirtų žmonėms su negalia, skaičius ir vieta sklype, nustatomi įvertinus poreikį techninio projekto rengimo metu.

Arčiausios viešojo transporto sustojimai yra Kalvarijų ir Verkių gatvėse.

Aiškinamojo rašto 2.2.2. dalyje aprašyta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius šia schema nesivadovauta.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Sklype ir greta jo yra miesto centralizuoti elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių, dujų tiekimo, šilumos tiekimo, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, nuo kurių yra pajungti Sklype esami pastatai. Šiuo detaliojo plano koregavimu keisti aprūpinimo inžinerine infrastruktūra, ar keisti tinklų pajungimo vietas nenumatoma. Techninio projekto rengimo metu, planuojant rekonstruoti esamus tinklus ar keisti jų pajungimo vietas ar parametrus, būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

4. PRIEDAI

4.1. Foto fiksacijos

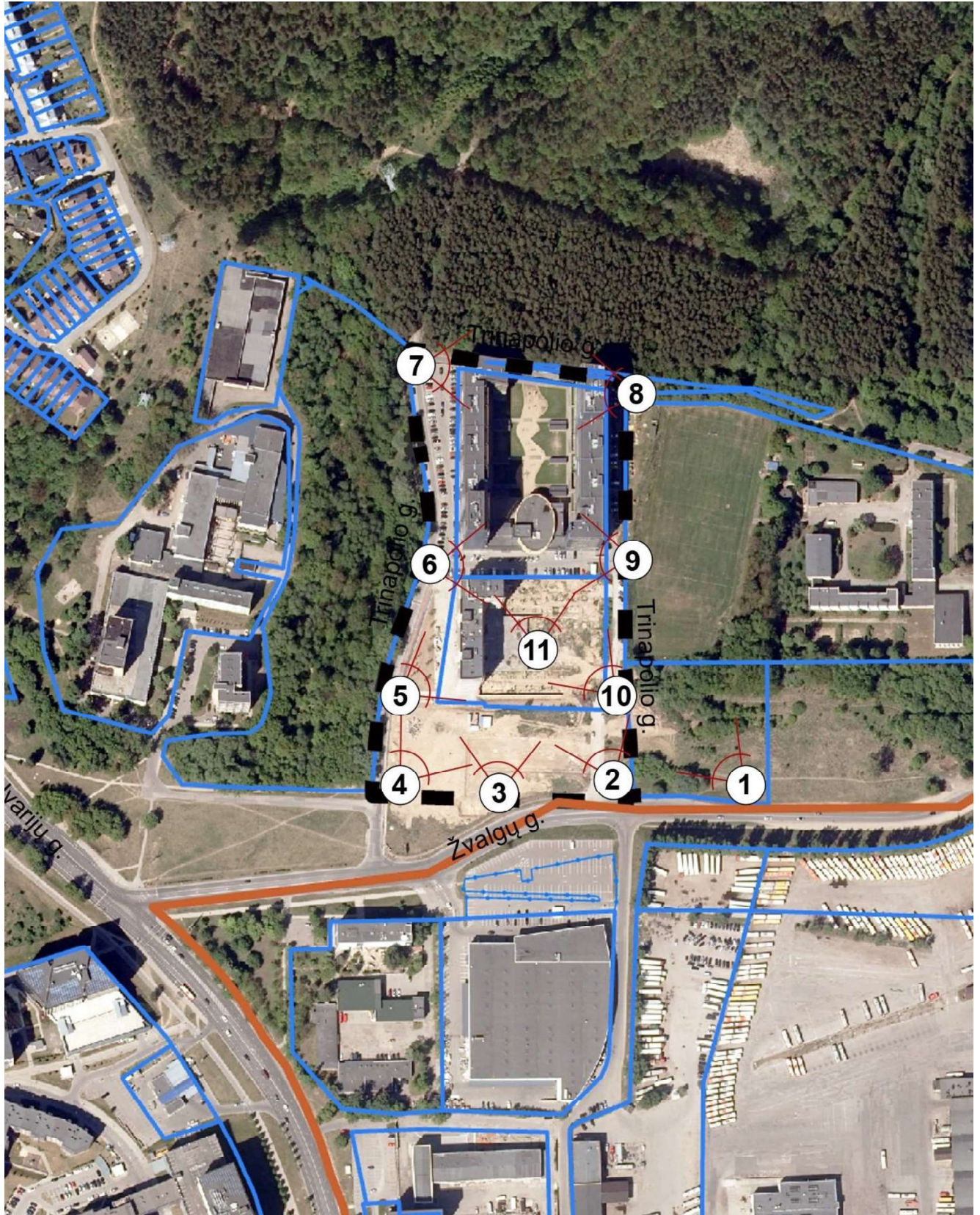


Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6

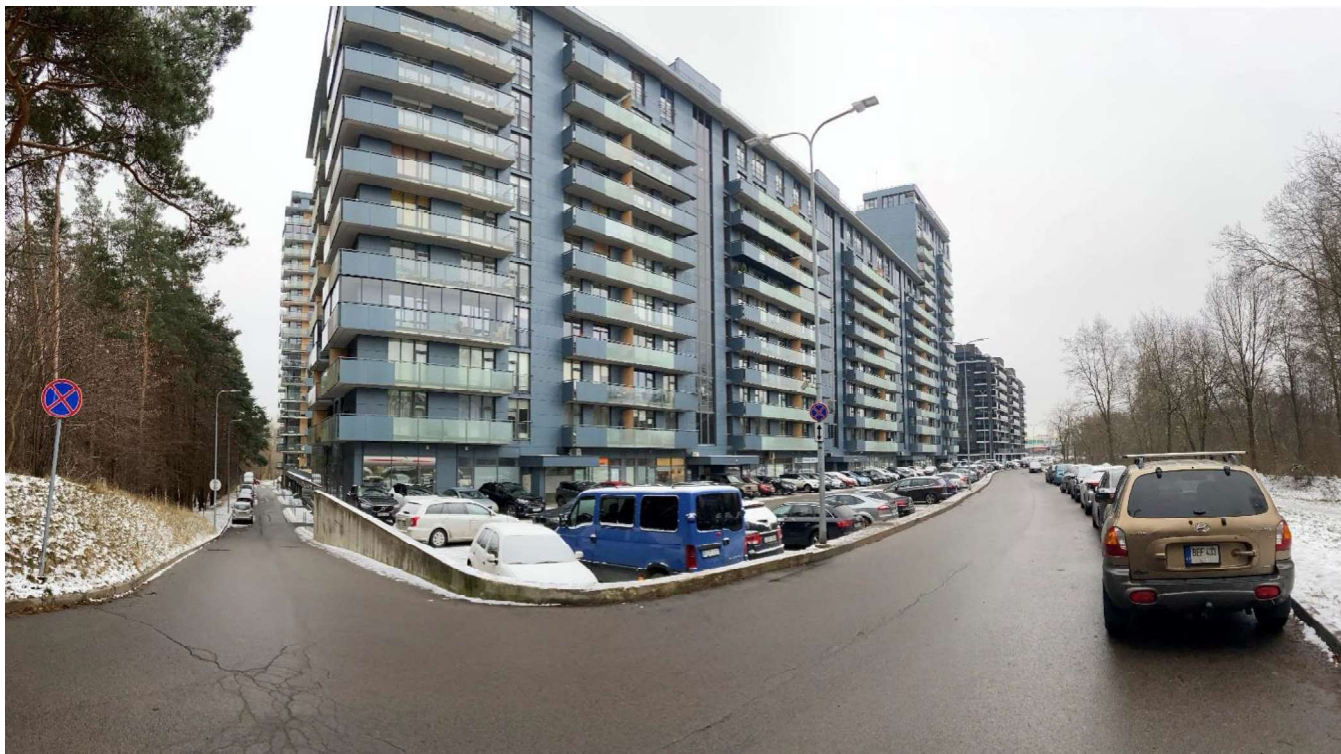


Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8

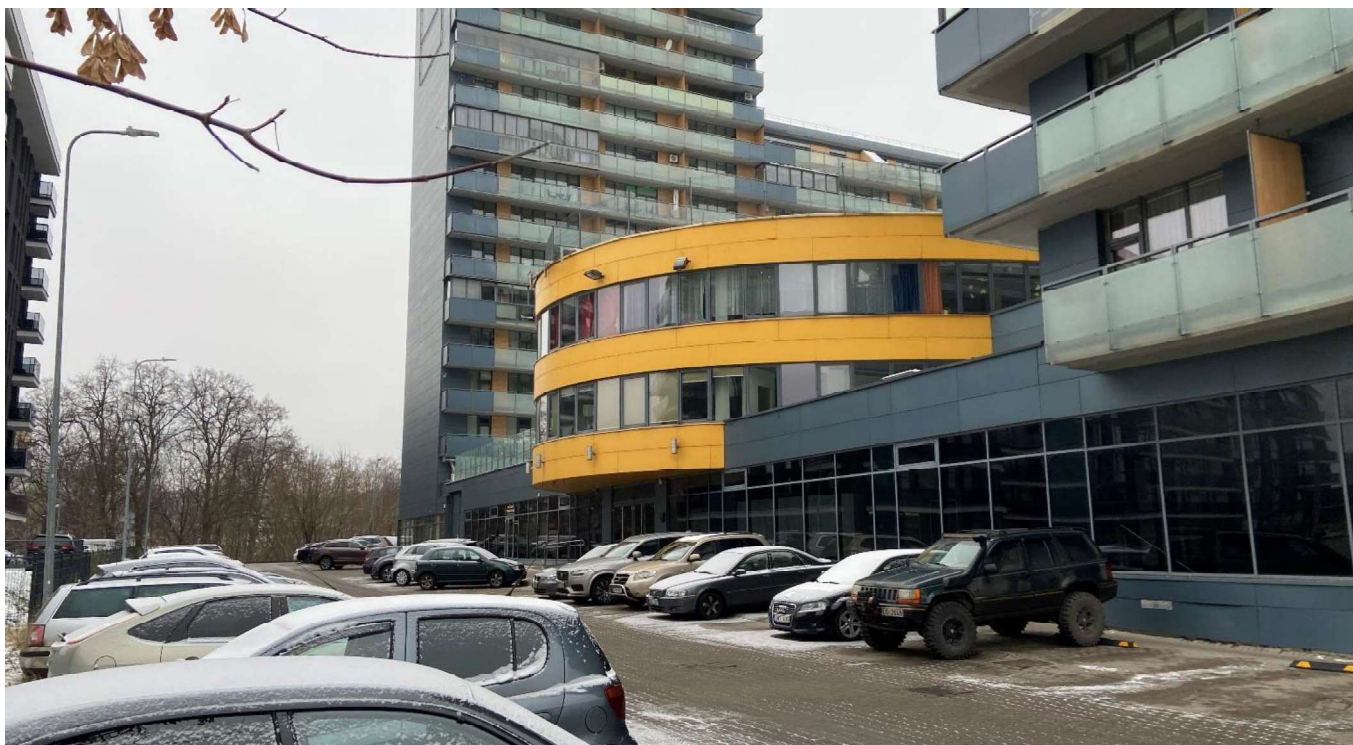


Foto fiksacija Nr. 9



Foto fiksacija Nr. 10



Foto fiksacija Nr. 11