

APIE 11,6 HA TERITORIJOS BUVUSIAME GULBINŲ KAIME DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 23, NR. 24 IR NR. 71 SPRENDINIŲ KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2022-07-05 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti apie 11,6 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sklypų Nr. 23, Nr. 24 ir Nr. 71 sprendinius teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ Nr. A30-2819/22 ir 2023-04-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-07-05 įsakymo Nr. A30-2819/22 „Dėl leidimo koreguoti apie 11,6 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sklypų Nr. 23, Nr. 24 ir Nr. 71 sprendinius teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ pakeitimo“ Nr. A30-1413/23, planavimo tikslai ir uždaviniai:

koreguoti apie 11,6 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano (registro Nr. T00074595), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. spalio 8 d. sprendimu Nr. 1-2038 „Dėl apie 11,6 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“, sklypų Nr. 23, Nr. 24 ir Nr. 71 (kadastro Nr. 0101/0002:67) sprendinius inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0002:67) paskirtį, sklypų ribas ir plotus, dalyje sklypų nustatyti atskirųjų želdynų teritorijų (E) naudojimo būdą ir kitus reikalingus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, Verkių regioninio parko tvarkymo planu ir Verkių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planu.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. AAA Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237278, 2022-08-12;
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237985, 2022-08-19;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros atsakymas nagrinėti klaidingą prašymą Nr. REG238110, 2022-08-19;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237713, 2022-08-24.
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG236959, 2022-08-10.
6. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235538, 2022-08-02.
7. Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos Pranešimai apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku Nr. REG238944, 2022-08-26; Nr. REG241591, 2022-09-15.
8. Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkcijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG265206, 2023-02-23.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

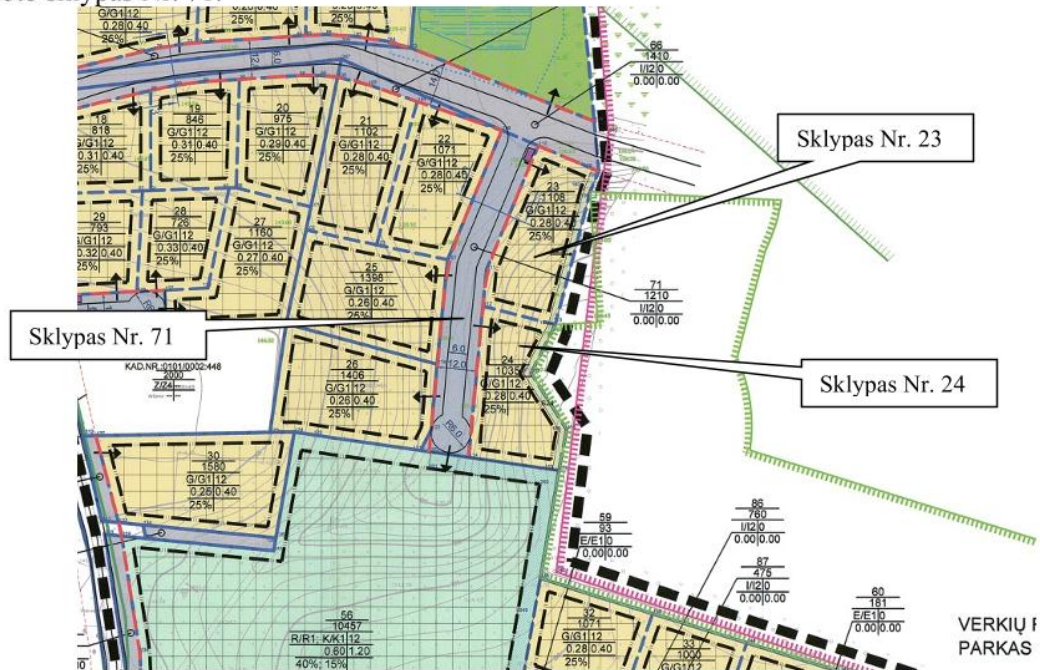
Koreguojami apie 11,6 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano, patvirtinto 2014-10-08 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl apie 11,6 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 1-2038 sprendiniai sklypuose Nr. 23, 24, 71.

Patvirtintu detaliuoju planu, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, buvo suformuoti trys sklypai (1210 kv.m. + 1108 kv.m. + 1035 kv.m.=**3353 kv.m.**) ir nustatyti reglamentai:

- Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, 1108 kv.m. ploto sklypui Nr. 23, aukštų skaičius - 3 (12m), užstatymo tankis – 28 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4, priklausomųjų želdynų norma – 25 proc. Sklype galima statyti vieną vienbutį, du vienbutius arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.
- Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, 1035 kv.m. ploto sklypui Nr. 24, aukštų skaičius - 3 (12m), užstatymo tankis – 28 proc., užstatymo

intensyvumas – 0,4., priklausomųjų želdynų norma – 25 proc. Sklype galima statyti vieną vienbutį, du vienbučius arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

- Kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo, 1210 kv.m. ploto sklypas Nr. 71.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio

Detaliojo plano sprendiniai neįgyvendinti – nesuformuotos kadastrinės bylos (detalioju planu suplanuotų sklypų ribos ir plotai neatitinka esamo sklypo (kad. Nr. 0101/0002:67) bendro ploto ir ribų). Detaliojo plano koregavimu planuojamą teritoriją sudaro vienas registruotas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0002:67, esantis Vilniaus m. sav., Mažųjų Gulbinų k. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo plotas – **3735 kv.m.**

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“ Planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes šiaurinėje ir vakarinėje pusėje apribota inžineriniais koridoriais (gatvėmis), rytinėje pusėje apribota valstybiniu mišku, sutampantis su planuojama teritorija.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

Atsižvelgiant į 2013-12-10 nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą, kuri registruota 2015-05-12, bei tai, kad planuojamos teritorijos rytinė dalis patenka į Verkių regioninio parko ribą – saugomą – rekreacinio funkcinio prioriteto teritoriją, rekreacinių miškų ūkio paskirties ekstensyvaus pritaikymo (MRe1) kraštovaizdžio tvarkymo zoną, tikslinami patvirtinto detaliojo plano sprendiniai, suformuojant penkis žemės sklypus, nustatant naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
sklypo užstatymo tankis – 26%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),
žemės sklypo plotas - 1381 m²,
užstatymo tipas – vd.
statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomieji želdynai – 39 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
sklypo užstatymo tankis – 28,3%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),
žemės sklypo plotas - 1105 m²,
užstatymo tipas – vd.
statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomieji želdynai – 42 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
statinių paskirtys – susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.
žemės sklypo plotas – 1173 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos E;
formuojamas žemės sklypo plotas - 54 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos E;
formuojamas žemės sklypo plotas - 22 m².

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.

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Nekeičiamas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas užstatymo intensyvumas nuo 0,4, atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius bei statybinio techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „Namų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ reikalavimus.

Užstatymo aukštis – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško), pagal patvirtintą detalųjį planą. Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose sklypuose – 154,00 m, 155,00 m.

Užstatymo tipas - vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas – atitinka sodybinį užstatymo tipą - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. **3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogų turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m;** didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2 statybos zonos ir statybos ribos šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse yra planuojamos 3,00 m atstumu nuo formuojamų sklypų ribų, ar servitutų ir rytinėje pusėje 6,00 m atstumu nuo sklypo ribos, kuri sutampa su valstybinio miško riba.

Visi galimi statiniai ir įrenginiai projektuojami už Verkių riogininio parko ribos.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklypuose sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. S2-14 kv.m. kelio ir inž. tinklų servitutas.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens gręžinys (R-3m, AZ plotas - 28 kv.m.). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. S4 - 9kv.m. inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). S1-1173 kv.m. kelio ir inž. tinklų servitutas.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4 – Valstybiniai parkai (V skyrius, XXIII skirsnis). S3-15 kv.m. kelio ir inž. tinklų servitutas.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5 – Valstybiniai parkai (V skyrius, XXIII skirsnis).

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

Susisiekimo dalis

Patekimas iki planuojamos teritorijos yra iš šiaurinėje pusėje suplanuotos 2014-10-08 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl apie 11,6 ha teritorijos buvusiam Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 1-2038 patvirtintu detalioju planu, D kategorijos gatvės. Šiaurinėje pusėje suplanuotos gatvės 14 m pločio raudonųjų linijų plotis nėra keičiamas. Detalioju planu nustatytos raudonosios linijos kerta planuojamą žemės sklypą, kurio ribos nustatytos 2013-12-10 nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje, kuri registruota 2015-05-12. Kadangi raudonosios linijos kerta planuojamą sklypą mažesniu nei 0,01 ha plotu, neformuojamas atskiras kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypas. Planuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 4 dalims

patenkančioms į D kategorijos gatvių raudonąsias linijas nustatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai Nr. S2 ir Nr. S3, kurie negali būti užtvėriami tvora.

Patvirtintu detaliuoju planu, planuojamoje teritorijoje suplanuotas 12 m pločio susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr. 3 nėra keičiamas. Akligatvio - gatvės parametrai nėra keičiami. Įvažiavimas į formuojamus žemės sklypus Nr. 1, Nr. 2 numatomas iš planuojamo sklypo Nr. 3, kuris yra akligatvis (D kategorijos). Sklypui Nr. 3 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas. Privažiavimo pabaigoje planuojama apsisukimo aikštelė 12 m x 12 m.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 viduje. Planuojamuose žemės sklypuose, techninio projekto metu būtina numatyti tikslų automobilių vietų skaičių, vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Techninio projekto metu būtina, žinant tikslus pastatų plotus, butų skaičių, būtina numatyti ne mažesnę nei minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis Kelių 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.E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Inžinerinė infrastruktūra

Šiuo metu šalia planuojamos teritorijos nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra (nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, elektros tinklų). Patvirtinto detaliuojo plano inžinerinis aprūpinimas nekeičiamas. Visi anksčiau suprojektuoti inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, dujų ir kt.) sprendimai paliekami galioti.



Įštrauka iš patvirtinto detaliuojo plano susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinio

Laikinam naudojimui, planuojami vietiniai tinklai: vandens gręžinys sklype Nr. 2 (R-3m, AZ plotas – 28 kv.m.), kuris aptarnaus du formuojamus sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 ir atskiri buitinių nuotekų valymo įrenginiai kiekviename sklype.

Sklypui Nr. 2 numatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Numatomas vandens gręžiniui ir vandentiekio tinklams inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (S4- 9 kv.m.). Preliminarus vandens poreikis 2 sklypai po 0,5 m³/d. Tikslinama techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Buitinių nuotekų tvarkymas numatomas individualus, kiekviename sklype įrengiant valymo įrenginius.

Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais. Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tikslią jo įrengimo vietą. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Techninio projekto metu būtina vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo, 5 punktu: „5. Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip.“

Sklypų savininkai privalo atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugius buitinių nuotekų tvarkymo būdus bei užtikrinti, kad būtų laikomasi higienos normos HN 121:2010 “Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore” ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių.

Vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų sprendiniai numatomi kaip laikini. Nutiesus centralizuotus tinklus šalia planuojamos teritorijos, būtina prisijungti prie jų.

Kadangi projektuojami sklypai laikinai aprupinami vietiniu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, būtina atlikti tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, bei saugų buitinių nuotekų tvarkymą.

Ateityje, privaloma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, kai šie bus įrengti pagal Vilniaus miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą.

Lietaus nuotekos tvarkomos individualiai kiekviename sklype.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas).

2022-11 mėn. buvo atliktas projektinis inžinerinis geologinis ir geotechninis tyrimas, kurio tikslai nustatyti sklypo inžinerines geologines ir hidrogeologines sąlygas bei įvertinti gruntų tinkamumą būti pagrindu projektuojamiems statiniams. Išanalizavus atliktus inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, padarytos išvados ir rekomendacijos:

- 1) Tyrimo duomenimis sklypo nuogulų stovymę iki 6,0 – 7,2 m gylio sudaro 12 inžinerinių geologinių sluoksnių: piltas gruntas, purus dulkingas smėlis, labai purus, purus, vidutinio tankumo ir tankus smulkus smėlis, purus, vidutinio tankumo ir tankus vidutinio rupumo smėlis, purus, vidutinio tankumo ir tankus žvyringas smėlis.
- 2) Gruntinis vanduo aptiktas 5,0 – 5,4 m gylyje. Vanduo kaupiasi smulkaus, vidutinio rupumo bei žvyringo smėlio sluoksniuose.
- 3) Atsižvelgiant į geologines sąlygas ir gruntų sudėtį, intensyvių liūčių ir pavasario polaidžio metu gruntinio vandens lygis gali pakilti 0,5 m ir nusistovėti 4,5 – 4,9 m gylyje.
- 4) Sutiktų gruntų fizikinių mechaninių savybių rodikliai taikytini su sąlyga, kad statybos metu gruntai bus apsaugoti nuo gamtinės sandaros suardymo, išdžiūvimo, išmirkimo ir sušaldymo.
- 5) Šiuo metu geologiniai procesai ir reiškiniai statybos sklypo teritorijoje ir šalia jos nepastebėti.

- 6) Piltą gruntą – IGS – 1, purų dulkingą smėlį – IGS – 2, labai purų smulkų smėlį – IGS – 3, purų smulkų smėlį – IGS – 4, purų vidutinio rupumo smėlį – IGS – 7 ir purų žvyringą smėlį – IGS – 10 nerekomenduojama naudoti natūraliu projektuojamų statinių pamatų pagrindu.
- 7) Rekomenduotinas gruntas pamatams: vidutinio tankumo ir tankus smulkūs, vidutinio rupumo ir žvyringi smėliai.
- 8) Tirtu sklypo inžinerinės geologinės sąlygos yra tinkamos pateikto projekto įgyvendinimui.

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2022-08-10 Nr. REG236959. Prie kliento sklypų bendros valdos ribos (laisvai Klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomas komercinės apskaitos skydas (toliau KS/KAS). Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šildymas

Gyvenamųjų namų šildymas galimas dujomis, elektra, geoterminiu šildymu. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje.

Formuojami žemės sklypų servitutai

Sklypas Nr. 1

Servitutas Nr. s2 – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (s2-14 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) s2-14 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) s2-14 m².

Sklypui Nr. 1 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) s1-1173 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) s1-1173 m², s4-9 m².

Sklypas Nr. 2

Servitutas Nr. s4 – „inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (s4-9 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) s4-9 m².

Sklypui Nr. 2 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) s1-1173 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) s1-1173 m².

Sklypas Nr. 3

Servitutas Nr. s1 – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (s1-1173 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) s1-1173 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) s1-1173 m².

Sklypas Nr. 4

Servitutas Nr. s3 – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (s3-15 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) s3-15 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) s3-15 m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

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 (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo 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.

Priešgaisrinė sauga

Vadovaujantis patvirtinto detaliojo plano sprendiniais, buvo numatyti centralizuoti vandentiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos, šiaurinėje pusėje suplanuotas priešgaisrinis hidrantas (APH-13), iš kurio numatomas gaisrų gesinimas. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų, planuojamos teritorijos vidiniam susisiekimui projektuojamas servitutinis akligatvis su apsisukimo aikšte 12 x 12 m. Kadangi šiuo metu nėra centralizuotų vandentiekio tinklų, siūlomas laikinas sprendimas – požeminis rezervuaras susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklype Nr. 3, apsisukimo aikštelės zonoje. Požeminis rezervuaras gali būti papildomas lietaus vandeniu, o esant trūkumui iš projektuojamo vandens gręžinio. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinio

Atstumai tarp suplanuotų statybos zonų - 6 m, numatomi statiniai I ugniai atsparumo laipsnio. 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, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

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

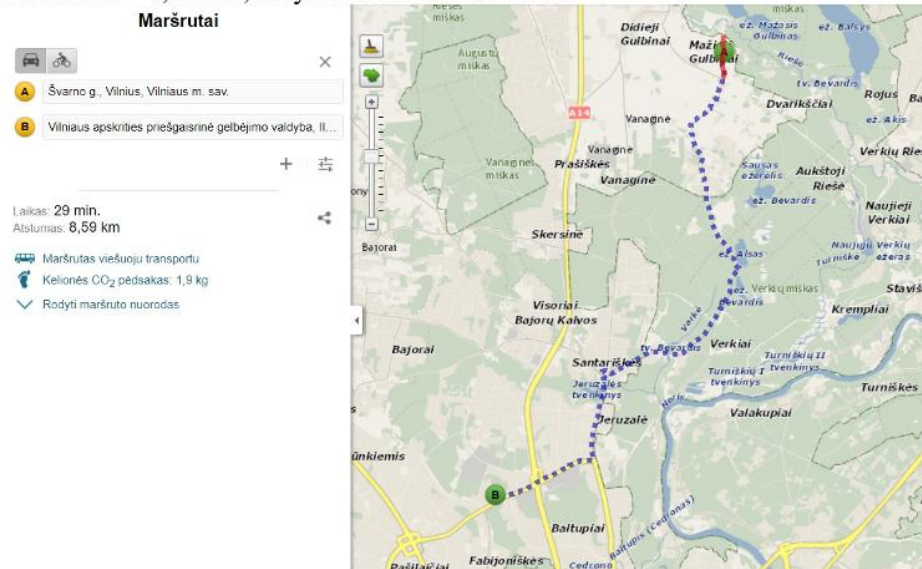
Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnius ir tarpusavio atstumus, 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.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažavimas prie priešgaisrinių hidrantų/ požeminių rezervuarų, atstumas nuo priešgaisrinių hidrantų/ požeminių rezervuarų iki planuojamų pastatų, vandens paėmimo vieta turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3 –oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.

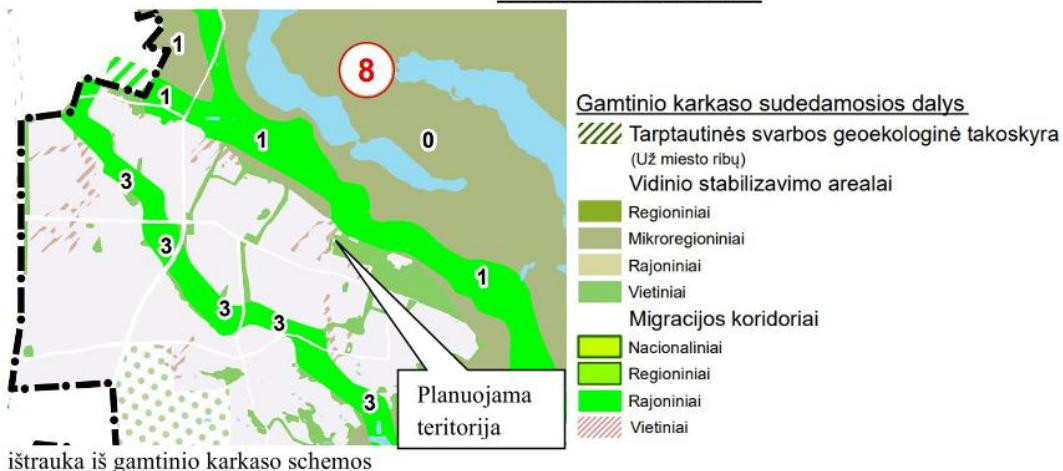
Atstumas – 8,59 km, atvykimo laikas – 29 min.



ištrauka iš www.maps.lt

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių ir krūmų želdinių. Planuojamo sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją, vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, vietiniai migracijos koridoriai.



Priklausomųjų želdynų plotas numatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis priklausomųjų želdynų plotų normomis:

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

Sklypui Nr. 1 nustatomas priklausomųjų želdynų plotas –39 proc., kas sudaro 541 kv.m. Sklypo Nr. 1 dalis (783 kv.m.) patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kuriai taikoma 50 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 391,50 kv.m. Sklypo Nr. 1 dalis (598 kv.m.) nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, kuriai taikoma 25 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 149,50 kv.m.

Sklypui Nr. 2 nustatomas priklausomųjų želdynų plotas –42 proc., kas sudaro 459,50 kv.m. Sklypo Nr. 2 dalis (733 kv.m.) patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kuriai taikoma 50 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 366,50 kv.m. Sklypo Nr. 2 dalis (372 kv.m.) nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, kuriai taikoma 25 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 93 kv.m.

Insoliacija

Projektuojant statinį, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas turi atitikti normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus reikia atlikti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojamai teritorijai taikomi gamtinio karkaso reikalavimai. Teritorija tinkama planuojamai gyvenamųjų namų statybai. Sklypo reljefas yra žemėjantis nuo rytinėje pusėje esančio Verkių regioninio parko link vakarinės pusės. Aukščių perkritimas nuo 145,50 m iki 139,50 m.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

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

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamam sklypui bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai. Kol nėra greta centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, laikinam naudojimui planuojamas vandens gręžinys ir kiekviename sklype vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Atsiradus centralizuotiems miesto tinklams būtina prisijungti prie miesto tinklų. Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Planuojama gyvenamoji veikla nepatenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytas planuojamas ūkinės veiklas, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną:



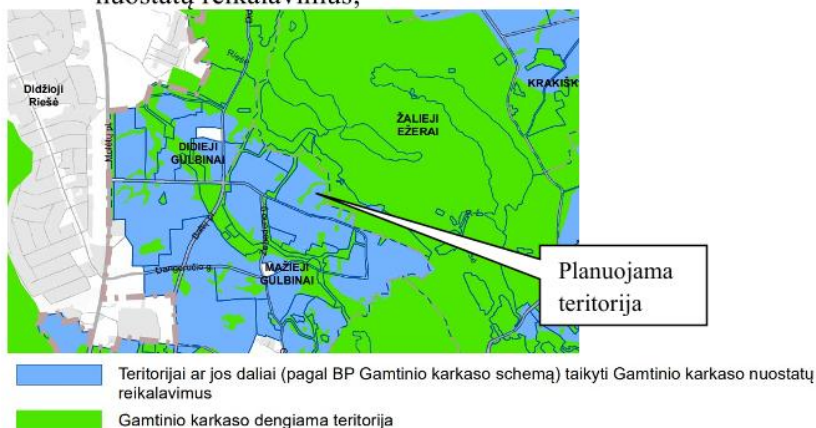
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. MGL-1, mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. MGL-1-6. Galimi teritorijos naudojimo tipai – GV; GM; ZS;

PA; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E. Maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,4, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Pastatų aukštų skaičius - 3 (leistinas pastatų aukštis - 12 m). Užstatymo tipas – vd. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 12.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:

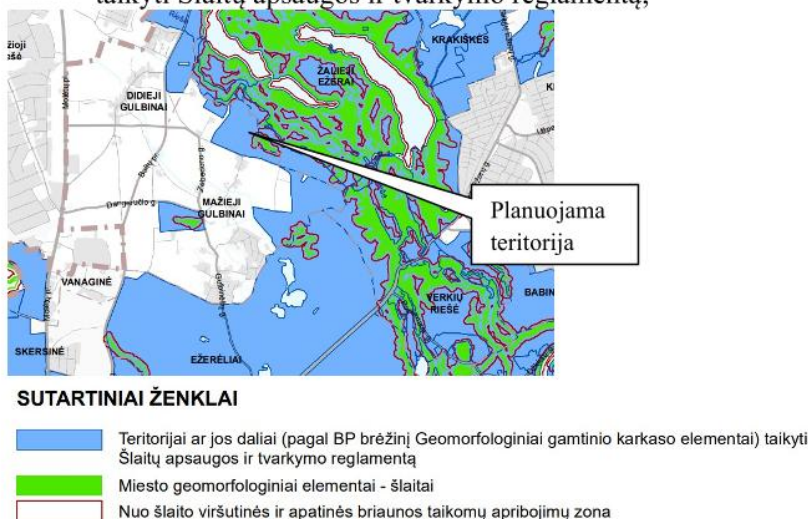
- 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



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

Planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamai teritorijai taikomi gamtinio karkaso nuostatų 10 ir 11 punktų reikalavimai.

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

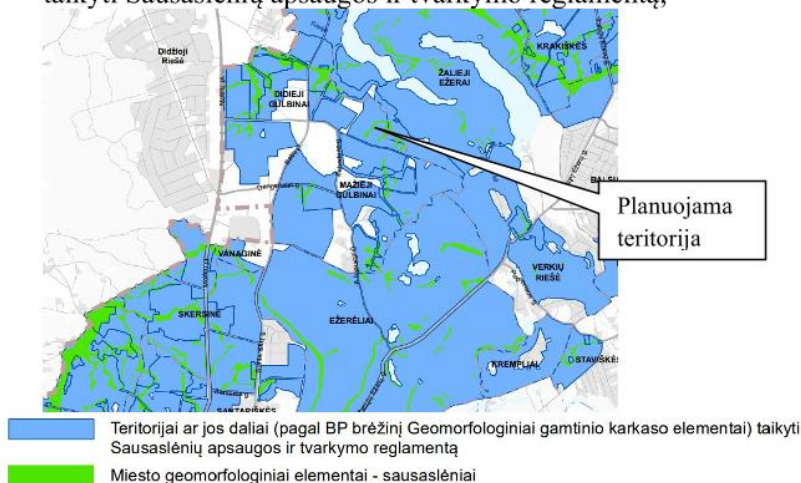
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10⁰, 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. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m

atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

Remiantis pasitelkta grafine reljefo medžiaga iš IS „Planuojata.lt“ bei R. Mažeikaitės I.Į. „Mažasis atriumas“ atlikta šlaito analizės grafine medžiaga, šlaitų atkarpos, paviršiai, įvertinti jų vidutiniai nuolydžiai, matuojant nuo apatinės papėdės iki viršutinės briaunos, taip pat teritorijoje esamas užstatymas, apimantis apie 20 ha teritorijos.

Šlaito išsami analizė atsispindi atliktuose charakteringuose pjūviuose (žr. „teritorijos pjūviai“ ir „BP pjūviai“). „Teritorijos pjūviuose“ Nr. 1-1 – 10-10 ir „BP pjūviuose“ Nr. 1-1 – 9-9 gan aiškiai atsispindi šlaito charakteristika. Atliktuose pjūviuose per aktualiausias šlaitų vietas, naudojantis topografija ir taip pat www.maps.lt internetiniu puslapiu, matyti, kad nagrinėjamoje teritorijoje šlaitų nėra, nes neatitinka šlaitų charakteristikos pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punktą. Todėl planuojamai teritorijai netaikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas.

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

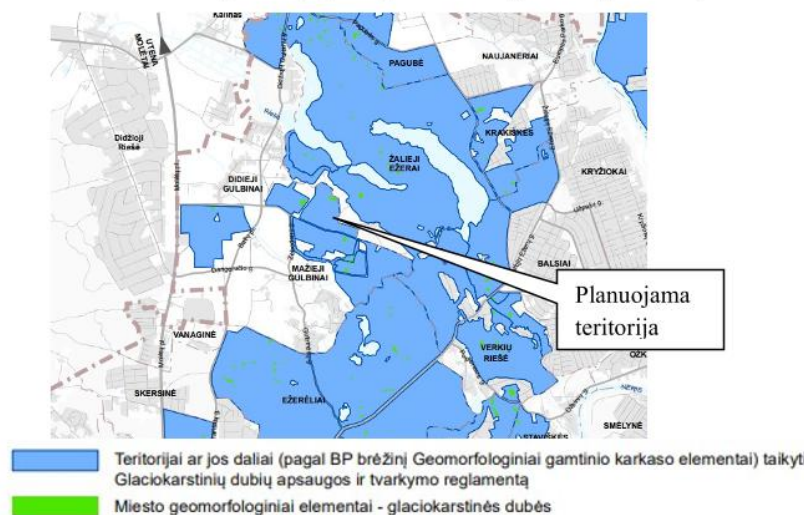
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“

Vadovaujantis vandens telkinių kadastru, artimiausia upė – Riešė (12010380), nutolusi apie 300 m atstumu nuo planuojamos teritorijos. Kadangi greta, 50 m atstumu nuo planuojamos teritorijos nėra upių, planuojamai teritorijai nėra taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.



Ištrauka iš vandens telkinių kadastro

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 38 schema“

2022-11 mėn. buvo atliktas projektinis inžinerinis geologinis ir geotechninis tyrimas, kurio metu imtinai iki gruntinio vandeningo sluoksnio nustatyta sklypo geologinė sandara, statinis gruntinio vandens lygis ir jo infiltracijos kryptis, įvertintas sklypo ir gretimų žemių paviršiaus reljefas. Remiantis šiu tyrimų metu gautais duomenimis, atlikta hidrogeologinės ekspertizės išvada:

1) Žemės paviršiaus geomorfologiniai duomenys rodo, kad tirtame sklype ir jo gretimybėse, termokarstinės kilmės pažemėjimų (dubių) nėra. Tačiau nustatyta, kad sklypas yra tarp dviejų sausaslėnių (raguvų) ir apima vieno iš jų vakarinio šlaito dalį.

2) Remiantis tiriamųjų gręžinių kerno aprašymo duomenimis, beveik visame sklype, išskyrus šiaurinę dalį, nuo žemės paviršiaus iki 3,6-5,6 m gylio slūgso šiuolaikinės šlaitų (deliuvinės) nuogulos (d IV), kurias sudaro įvairaus rupumo smėlis. Tik šiaurinėje sklypo dalyje nuo žemės paviršiaus aptiktas iki 0,4 m storio technogeninės kilmės (t IV) smėlingo grunto sluoksnis. Giliau deliuvinio smėlinio sluoksnio taip pat slūgso smėlinės, Nemuno ledynmčio, Grūdės stadijos fluvio-glacialinės (fIIIgr) nuogulos – purus žvyringas smėlis.

3) Tiriamuose gręžiniuose, atlikti gruntinio vandens statinio lygio matavimai rodo, kad gruntinis vanduo išplitęs visame tirtame sklype ir kaupiasi smulkaus, vidutinio rupumo bei žvyringo smėlio sluokniuose. Gruntinio vandens statinis lygis yra 5,0-5,4 m gylyje nuo žemės paviršiaus arba 136,9-138,0 m abs. a. Gruntinio vandens filtracija pietinėje sklypo dalyje yra nukreipta į vakarus ir šiaurės vakarus, o

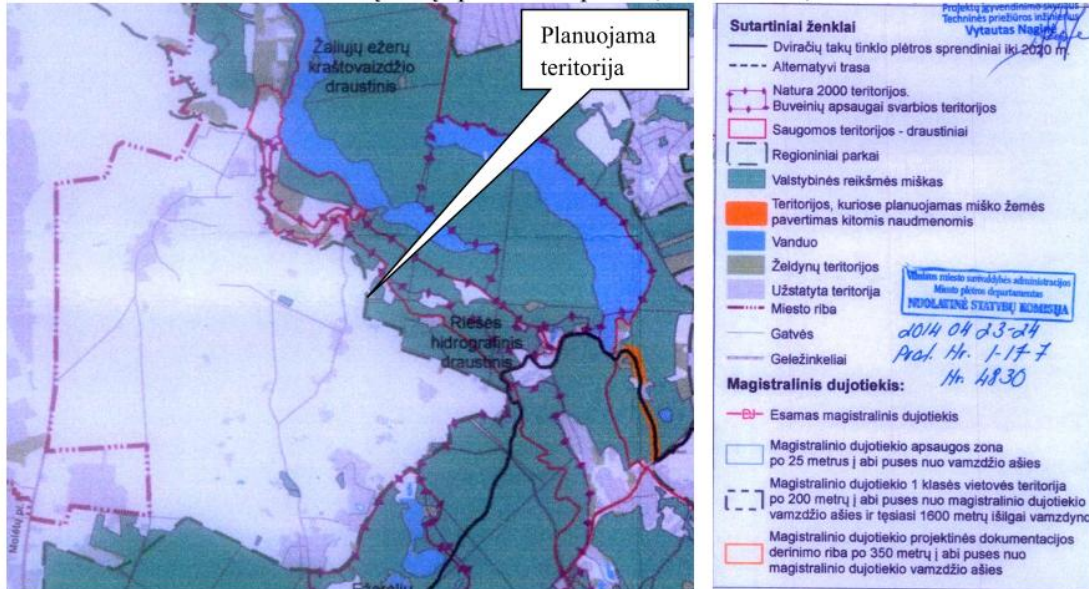
šiaurinėje į šiaurės vakarus ir šiaurę, t.y. į pirmiau paminėtą sausaslėnį. Ties tirtu sklypu, žemiausia sausaslėnio žemės paviršiaus vieta absoliučioje aukščio skalėje yra apie 138,2 m aukštyje (www.maps.lt duomenys), t.y. maždaug 1 m aukščiau nei statinis gruntinio vandens lygis, todėl sausaslėnio dugnas yra sausas.

4) Remiantis apibūdintomis geologinėmis ir hidrogeologinėmis tirtu sklypo ir jo gretimų sąlygomis, galima daryti išvadą, kad dėl sklype numatomos vienuočių gyvenamųjų namų statybos ir su tuo susijusių galimų infiltracinės mitybos pokyčių, gruntinio vandens hidrodinaminės sąlygos, t.y. statinis vandens lygis, filtracijos kryptis ir greitis sklype ir jo gretimybėse išliks reikšmingai nepakitę. Vienučių gyvenamųjų namų statyba sklype reikšmingo poveikio hidrogeologinėms sąlygoms neturės.

Planuojamai teritorijai nėra taikomas glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.

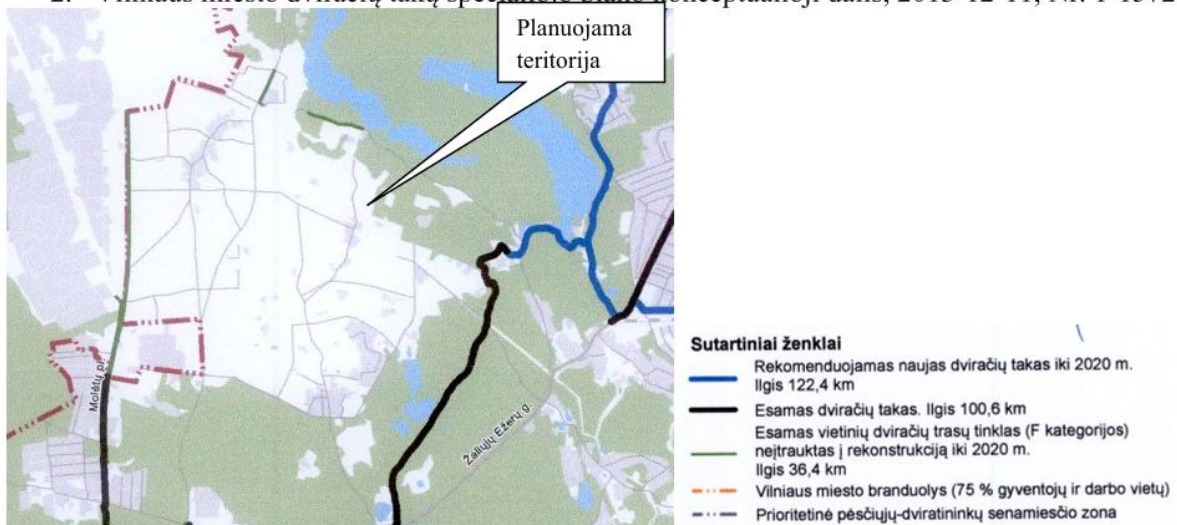
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



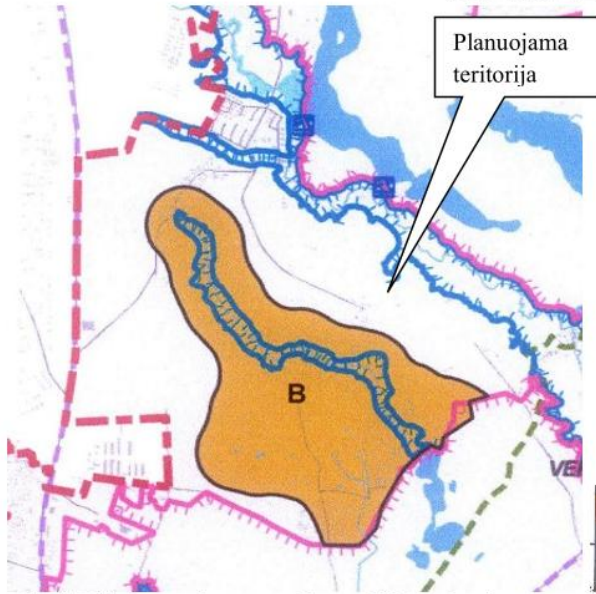
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

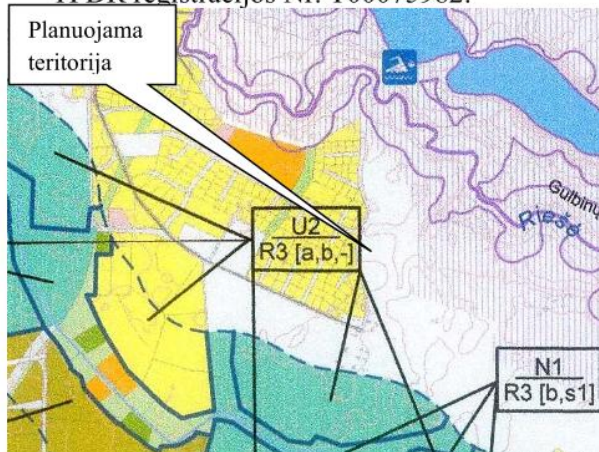
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



B	Rajoninės reikšmės urbanizuotos arba numatomos urbanizuoti teritorijos	Gali būti pritaikoma ekstensyviai rekreacijai. Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos (teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštėms, vaikų žaidimo aikštėms, maudykloms)
---	--	--

Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

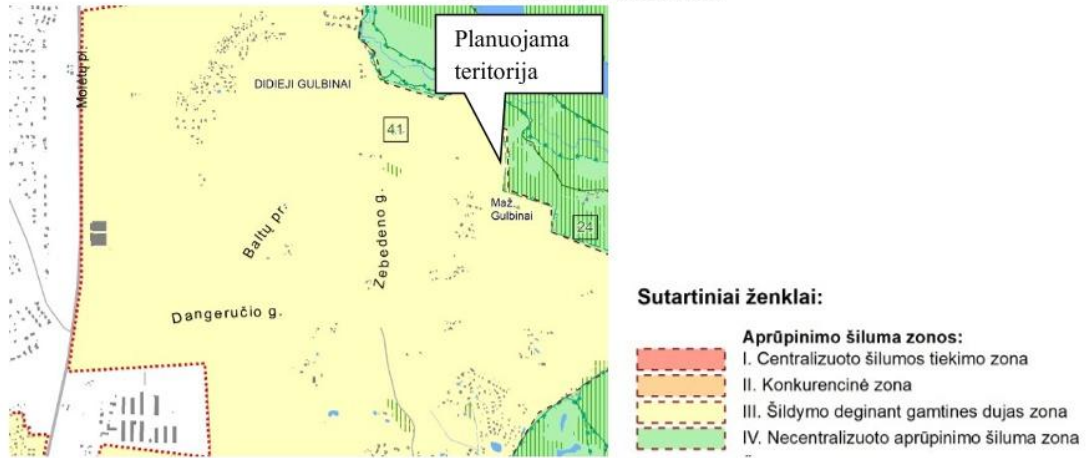
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



<p>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, nedaranti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); • Miškų ūkio paskirties; • Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos. 	U2	<p>tarsiros veiklos srities į netarsią.</p> <p>Bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos.</p>	b, a, v, [-]
--	----	---	--------------

Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00082128:



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo brėžinio.