

**344 HA TERITORIJOS KUPRIONIŠKĖSE PIRMOJO ĮGYVENDINIMO ETAPO 50HA TERITORIJOS PRIE LIEPKALNIO G. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE LIEPKALNIO G. 116 (KADASTRO NR. 0101/0081:0012) IR APLINKINĖJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2022-12-29 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti 344 ha teritorijos Kuprioniškėse pirmojo įgyvendinimo etapo 50 ha teritorijos prie Liepkalnio g. detaliojo plano sprendinius sklype Liepkalnio g. 116 (kadastr. Nr. 0101/0081:0012) ir aplinkinėje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-5004/22, planavimo tikslai ir uždaviniai:

nustatyti raudonąsias linijas nekeičiant žemės sklypo Liepkalnio g. 116 (kadastr. Nr. 0101/0081:0012) žemės naudojimo paskirties, padalinti žemės sklypą atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkcinį zonų tipus, pakeisti naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdus, prisijungti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridėdamą schemą).

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:**

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259140, 2023-01-16;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259830, 2023-01-18;
3. AB “Telia Lietuva” Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259774, 2023-01-18;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259949, 2023-01-20;
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258802, 2023-01-12;
6. UAB “Vilniaus vandenys” Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG272685, 2023-04-13;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258442, 2023-01-12. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-9/23(2.15.1.21E-TPP), 2023-01-10;
8. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260689, 2023-01-24;
9. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG272253, 2023-04-11.

**Planuojama teritoriją sudaro vienas žemės sklypas:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Liepkalnio g. 116 (kad. Nr. 0101/0081:12)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1265 kv.m.

**Nagrinėjama teritoriją sudaro kvartalas apsuptas Liepkalnio, Ušos gatvių ir privažiavimo kelio, susideda iš žemės sklypų:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Liepkalnio g. 120C (kad. Nr. 0101/0081:0006)	Kita/ Gyvenamos teritorijos/ mažaaukščių gyv. namų statybos	1667 kv.m.
2	Vilnius, Liepkalnio g. 120 (kad. Nr. 0101/0081:0003)	Kita/ Gyvenamos teritorijos/ mažaaukščių gyv. namų statybos	2000 kv.m.
3	Vilnius, Liepkalnio g. 114 (kad. Nr. 0101/0081:0006)	Kita/ Gyvenamos teritorijos/ mažaaukščių gyv. namų statybos	4537 kv.m.
4	Vilnius, Liepkalnio g. 120 (kad. Nr. 0101/0081:0075)	Kita/ Gyvenamos teritorijos/ mažaaukščių gyv. namų statybos	1680 kv.m.
5	Vilnius, Liepkalnio g. 120A (kad. Nr. 0101/0081:0005)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos	1667 kv.m.
6	Vilnius (kad. Nr. 0101/0081:0115)	Kita	1190 kv.m.
7	Vilnius, Minsko pl. 3 (kad. Nr. 0101/0081:0114)	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	10323 kv.m.

**TPD Nr. K-VT-13-23-22**

8	Vilnius, Liepkalnio g. 122 (kad. Nr. 0101/0081:0054)	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	9381 kv.m.
9	Vilnius, Liepkalnio g. 120E (kad. Nr. 0101/0081:0130)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos	1000 kv.m.
10	Vilnius, Liepkalnio g. 120F (kad. Nr. 0101/0081:0131)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos	1000 kv.m.
11	Vilnius, Liepkalnio g. 120 (kad. Nr. 0101/0081:0021)	Kita/ Gyvenamos teritorijos/ mažaaukščių gyv. namų statybos	2000 kv.m.
12	Vilnius, Liepkalnio g. 120B (kad. Nr. 0101/0081:0018)	Kita/ Gyvenamos teritorijos/ mažaaukščių gyv. namų statybos	2000 kv.m.
13	Vilnius, Liepkalnio g. 120J (kad. Nr. 0101/0081:0011)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos	1999 kv.m.
14	Vilnius, Ušos g. (kad. Nr. 0101/0081:0110)	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	2803 kv.m.
15	Vilnius, Liepkalnio g. (kad. Nr. 0101/0081:0111)	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos	176 kv.m.
16	Vilnius, Ušos g. 6 (kad. Nr. 0101/0081:0010)	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	1999 kv.m.

Nemaža dalis nagrinėjamoje teritorijoje, esančių sklypų yra užstatyti vieno ar dviejų aukštų pastatais. Patvirtintais detaliaisiais planais, nustatytas pastatų aukštingumas nuo 1 iki 3 aukštų, 10 m ir 14,6 m aukštingumo. Nagrinėjamoje teritorijoje yra išlaikomas daugiafunkciškumas, yra gyvenamosios, komercinės bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo sklypai.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Nebus atliekama 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.

Planuojamai teritorijai galioja 2003-12-17 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir 344 ha teritorijos Kuprioniškėse pirmojo įgyvendinimo etapo 50 ha teritorijos prie Liepkalnio g. detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 01A-41-195 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai, kuriais nustatyti reglamentai: gyvenamoji teritorija, esama sodybinio užstatymo gyvenamoji teritorija, užstatymo tankis – 20 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4; pastato aukštis – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė – 220 m).

**Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:**

Detaliojo plano koregavimu, pagrindinis tikslas planuojamoje teritorijoje pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Dėl gatvių raudonųjų linijų, kurios kerta planuojamą sklypą, sklypas dalinamas ir prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas (B-14 kv.m.).

**Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai planuojamai teritorijai:****Sklypas Nr. 1, gaunamas padalinus sklypą kadastro Nr. 0101/0081:0012:**

teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

žemės sklypo plotas – 45 kv.m.

**Sklypas Nr. 2, gaunamas padalinus sklypą kadastro Nr. 0101/0081:0012:**

teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

žemės sklypo plotas – 46 kv.m.

**Kad suformuoti žemės sklypą Nr. 3, formuojami pagalbiniai sklypai Nr. „A“ ir „B“:****Sklypas Nr. A, gaunamas padalinus sklypą kadastro Nr. 0101/0081:0012:**

teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;  
sklypo užstatymo tankis – 80%;  
užstatymo intensyvumas – 1,6;  
statinių aukštingumas – 1 aukštas (leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 6 m, altitudė – 217,00 m);  
priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 10 proc.;  
žemės sklypo plotas - 1174 m<sup>2</sup>.  
statinių paskirtys – administracinės paskirties pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai.  
užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a).

**Sklypas Nr. B (įsiterpęs):**

teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;  
žemės sklypo plotas - 1174 m<sup>2</sup>.

**Sklypas Nr. 3 (A=1174 kv.m. + B=14 kv.m.):**

teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;  
sklypo užstatymo tankis – 80%;  
užstatymo intensyvumas – 1,6;  
statinių aukštingumas – 1 aukštas (leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 6 m, altitudė – 217,00 m);  
priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 10 proc.;  
žemės sklypo plotas - 1188 m<sup>2</sup>.  
statinių paskirtys – administracinės paskirties pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai.  
užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a).

**Detaliojo plano koregavimo įgyvendinimo etapai, patvirtinus detaliojo plano koregavimą:**

- 1 etapas:** Suformuojamos žemės sklypų kadastrinės bylos sklypams Nr. 1, 2, A ir įregistruojamos Nekilnojamojo turto registre (VĮ „Registrų centras“).
- 2 etapas:** Įregistravus sklypą Nr. A, formuojama kadastrinė byla įsiterpusiam sklypui Nr. B ir įregistruojama Nekilnojamojo turto registre (VĮ „Registrų centras“).
- 3 etapas:** Įregistravus įsiterpusį sklypą Nr. B, žemės sklypo Nr. A savininkai inicijuoja įsiterpusio žemės sklypo Nr. B pirkimo – pardavimo procedūrą.
- 4 etapas:** Žemės sklypo Nr. A savininkams pasirašius pirkimo - pardavimo sutartį dėl įsiterpusio sklypo Nr. B formuojama žemės sklypo kadastrinė byla sklypui Nr. 3 ir įregistruojama Nekilnojamojo turto registre (VĮ „Registrų centras“).

**Informacija apie numatomus statyti statinius:**

Naujai planuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklype Nr. 3, numatoma statyti komercinės paskirties pastatus (administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai) su sandėliavimo patalpomis.

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

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

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

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

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Nustatomas maksimalus užstatymo tankumas 80 proc. neprieštarauja 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Nustatomas maksimalus užstatymo intensyvumas 1,6, neprieštarauja 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams.

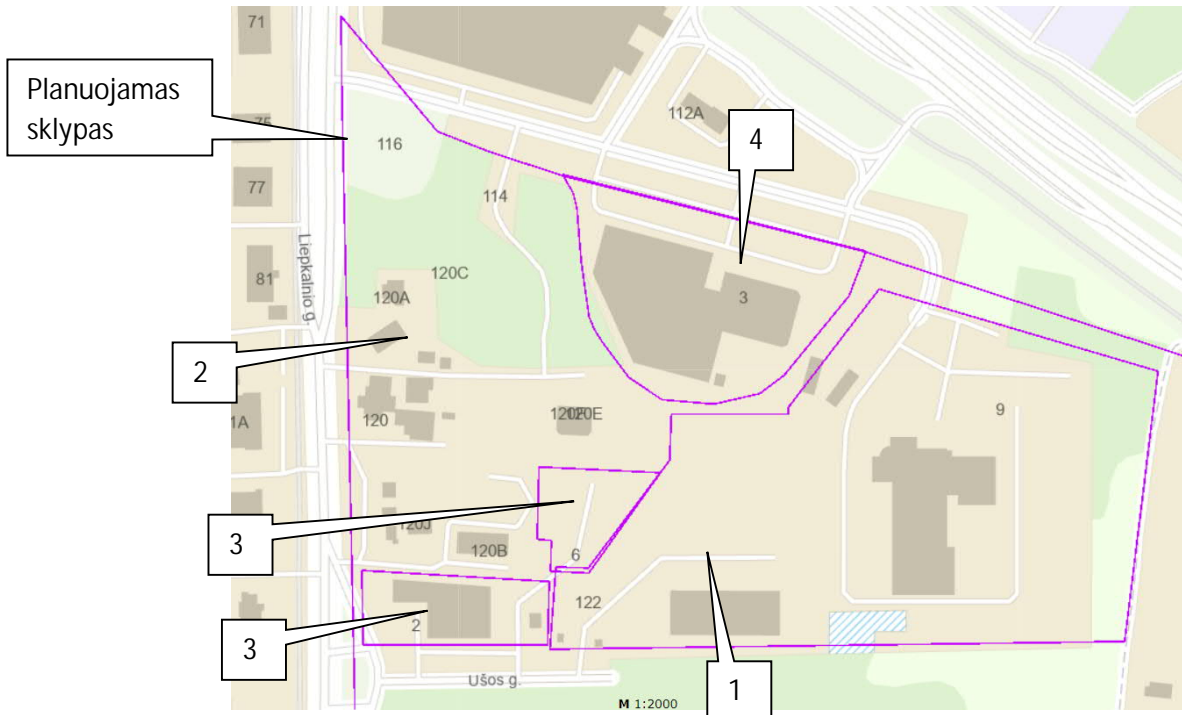
**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Atsižvelgiant į nagrinėjamoje teritorijoje, gretimuose sklypuose leistiną pastatų aukštų skaičių ir aukštingumą metrais, esamą vidutinę planuojamo sklypo altitudę, bei VĮ Transporto kompetencijų agentūros reikalavimus, nustatomas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 6,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško). Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamame sklype – 217,00 m.

**Užstatymo tipas**

Nustatomi keli galimi užstatymo tipai: perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), kurie parenkami techninio projekto metu.

**Nagrinėjamos teritorijos užstatymo tipo ir aukštingumo analizė:**

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo dokumentas	Leistinas pastatų aukštingumas	Užstatymo tipas
1	1999-08-05 Vilniaus miesto valdybos sprendimas „Dėl sklypo Minsko g. 11 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 1418V (Liepkalnio g. 122)	≤3	Nustatyta statybos linija prie gatvės
2	2003-12-17 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir 344 ha teritorijos Kuprioniškėse pirmojo įgyvendinimo etapo 50ha teritorijos prie Liepkalnio g. detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 01A-41-195 (Liepkalnio g. 114, 120, 120A, 120C, 120B, 120E, 120F)	≤3, ≤10 m (G1)/ ≤3, ≤15 m (K)	Sodybinis/ nenustatytas
3	2015-06-17 Vilniaus miesto savivaldybės sprendimas „Dėl sklypų Liepkalnio g. 120 (kadastro Nr. 0101/0081:10), prie Liepkalnio g. 2C (kadastro Nr. 0101/0081:65) ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0081:4) Liepkalnio gatvėje detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 1-77 (Ušos g. 2 ir 6)	1-3, 10 m	Užstatymo tipas nenustatytas
4	2015-05-29 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl 344 ha teritorijos Kuprioniškėse pirmojo įgyvendinimo etapo 50 ha teritorijos prie Liepkalnio g. detaliojo plano sklypo Nr. 3 (Minsko pl. 3) sprendinių keitimo tvirtinimo“ Nr. 30-1984 (Minsko pl. 3)	14,6 m	Laisvo planavimo užstatymas



Ištrauka iš [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)

Atsižvelgiant į patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, bei esamą užstatymą, vyraujantis pastatų aukštingumas – 2 aukštai, 10 m. Esami pastatai išsidėstę chaotiškai, neišlaikant vientiso užstatymo tipo. Detaliojo plano koregavimu, parenkamas maksimalus leistinas pastatų aukštų skaičius – 1, pagal bendrojo plano sprendinius, bei įvertinus planuojamo sklypo reljefą – vidutinę sklypo altitudę, bei VĮ Transporto kompetencijų agentūros reikalavimus, nustatomas leistinas maksimalus aukštingumas – 6 m (altitudė - 217 m).

**Kiti reglamentai/ Specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

**Planuojamam sklypui Nr. 1** - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). S1 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (S1- 45 kv.m.).

**Planuojamam sklypui Nr. 2** - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). S2 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (S2- 46 kv.m.).

**Planuojamam pagalbiniam sklypui Nr. A** - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

**Planuojamam isiterpusiam sklypui Nr. B** - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

**Planuojamam sklypui Nr. 3** - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas (zoną „A“), jai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos „165. Aerodromo apsaugos zonos“ (III skyrius, I skirsnis). Statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 217 m. Detaliojo plano koregavimu **nustatoma maksimali leistina aukščio altitudė - pastatų ir su visais ant jų sumontuotais įrenginiais sklype Nr. 3 – 217,00 m**, nepažeidžia VĮ „Transporto kompetencijos agentūros“ išduotų teritorijų planavimo sąlygų reikalavimų. Sklypams Nr. 1, 2, 3 taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

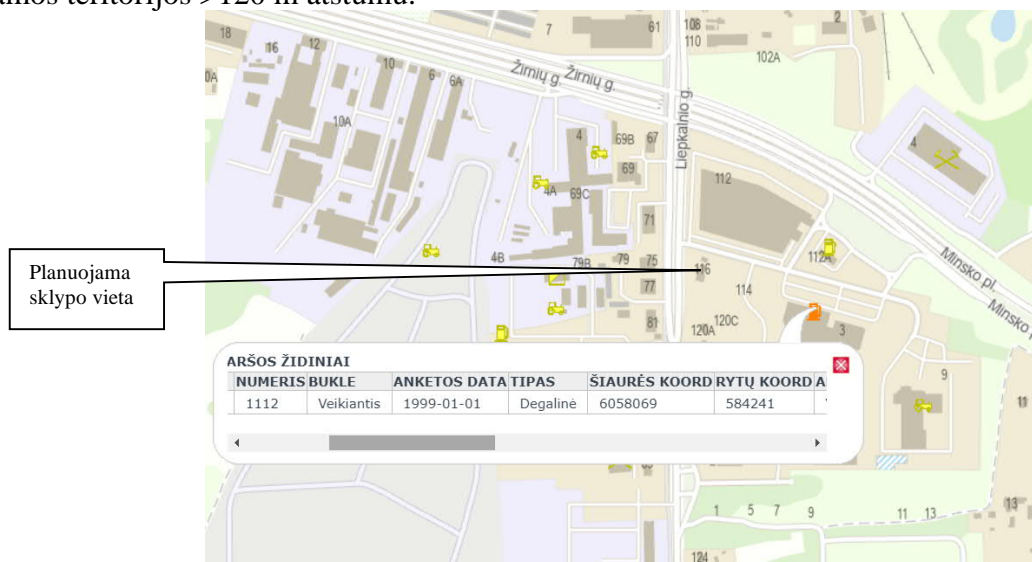
Šalia planuojamo sklypo ir jame yra oriniai ir požeminiai (sklype įvadiniai) elektros tinklai. Todėl planuojamiems sklypams nustatomas apribojimas - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Dėl projektuojamų įvadinių vandentiekio tinklų ir vietinių buitinių bei lietaus nuotekų tinklų, planuojamam sklypui Nr. 3 nustatomas apribojimas - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Šalia planuojamos teritorijos yra ryšių ir elektros tinklai. Jų apsaugos zona patenka į planuojamą sklypą Nr. 1. Todėl šiam sklypui taikomas apribojimas - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG272253, nurodyta, kad planuojamoje teritorijoje yra inventorizuota 2 potencialūs geologinės aplinkos taršos židiniai, kurių apylinkėse galima grunto ir/ar požeminio vandens tarša ir turi būti taikomi Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230.

Planuojama teritorija šiuo metu yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, kuriame stovėjo gyvenamasis namas nuo 1940 m iki 2022 m. vidurio, todėl planuojama gyvenamoji teritorija negalėjo būti vertinama, kaip potencialus geologinės aplinkos taršos židinis. Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienas taršos židinis – degalinė (Nr. 1112), nutolusi nuo planuojamos teritorijos >120 m atstumu.



Ištrauka iš potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu

Vadovaujantis žemėlapiu (www.lgt.lt) „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“, planuojama teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas.

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

### **Servitutai**

Planuojamiems susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai Nr. S1 ir S2, kurie suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). (S1-45 kv.m.; S2-46 kv.m.).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). (S1-45 kv.m.; S2-46 kv.m.).

### **Servitutai nustatomi sandoriu.**

#### ***Ištrauka iš civilinio kodekso:***

#### ***4.111 straipsnio Servituto sąvoka***

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

2. *Pasikeitus tarnaujančiojo ar 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.

### **Statinių statybos zona, statybos riba, statybos linija**

Visose pusėse statybos zona ir statybos riba planuojama 3 m atstumu nuo naujai formuojamo sklypo Nr. 3 ribų.

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

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

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

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

#### ***Statybos linija nenustatoma.***

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Vandentiekio tinklas projektuojamam sklypui Nr. 3 suprojektuotas nuo esamo d150 vandentiekio tinklo Liepkalnio gatvėje. Vandens poreikiai nustatomi techninio projekto metu, žinant konkrečius poreikius.

Pagal išduotas UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygas, nurodyta, kad artimiausi nuotekų tinklai yra Minsko pl. (atstumas  $\approx$  0,23 km). Kadangi esami buitinių nuotekų tinklai yra toli, planuojamas komercinės paskirties sklypas yra labai nedidelis, todėl laikinam naudojimui projektuojami biologiniai nuotekų valymo įrenginiai. Atsiradus centralizuotiems tinklams būtina prisijungti prie jų. Buitinių nuotekų poreikiai nustatomi techninio projekto metu, žinant konkrečius poreikius.

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

Lietaus nuotekos, surinktos nuo kietų dangų bus nuvedamos į projektuojamą lietaus infiltracijos šulinį, kur švarus vanduo sugerdinamas į gruntą. Paviršinėms nuotekoms, surinktoms nuo kietų dangų, kurios užterštos naftos produktais, techninio projekto metu turi būti projektuojamas naftos atskirtuvas. Paviršinių nuotekų perteklius bus nuvedamas į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, kurių išvadai yra planuojamame sklype. Techninio projekto metu, būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

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

Elektros tiekimas yra esamas, likęs nugriovus gyvenamą namą.

Šildymas. Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, patvirtintais Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną, kur nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinėmis dujomis kūrenamų katilinių. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento. Planuojama, kad būsiami statiniai bus šildomi atsinaujinančiais energijos ištekliais, kurie parenkami techninių projektų metu.

### Priešgaisrinė sauga

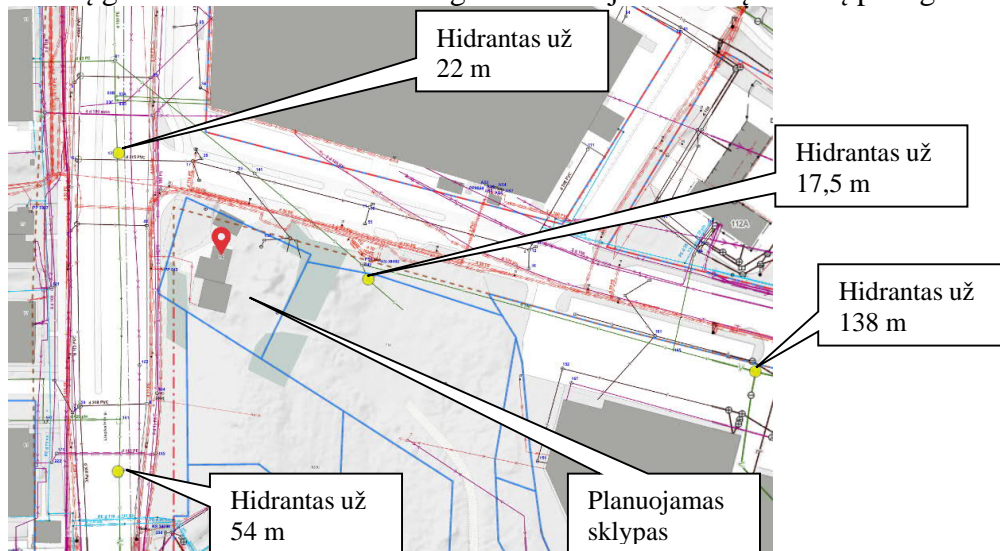
Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo Nr. 3, jame būsimų pastatų. Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

**Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:**

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

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Vakarinėje ir šiaurinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su keliais – gatvėmis. Pietinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su privačiais sklypais. Statybos riba, projektuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribų, kas užtikrina I ugniai atsparumo laipsnį.

Gaisrų gesinimas numatomas nuo greta teritorijos esančių keturių priešgaisrinių hidrantų.



ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

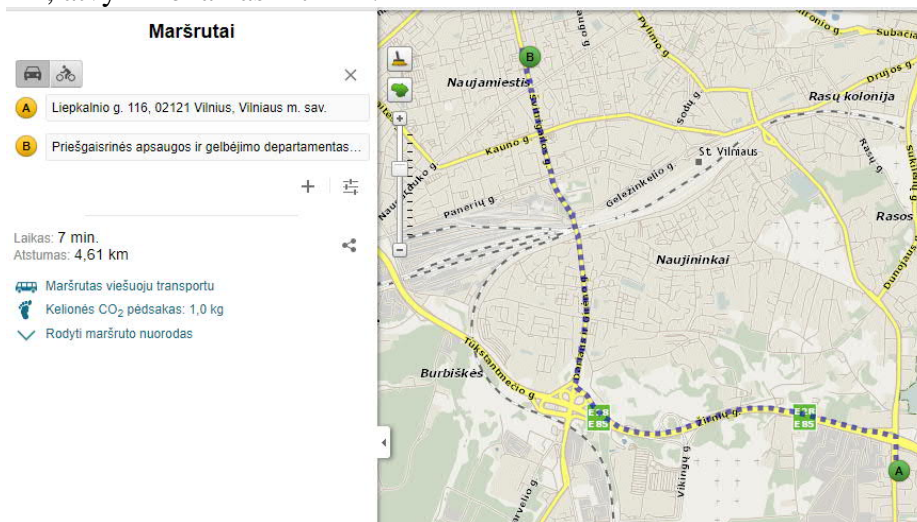
Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis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

**Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai**

turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.

Atstumas – 4,61 km, atvykimo laikas – 7 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija ([www.maps.lt](http://www.maps.lt))

### Atliekų tvarkymas

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

### Transportinė dalis

Detaliojo plano koregavimu, nekeičiami besiribojančių gatvių parametrai, patvirtintos gatvių raudonosios linijos.

Šiaurinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su D kategorijos Liepkalnio gatve.

Vakarinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su B kategorijos Liepkalnio gatve.

Įvažiavimas/ išvažiavimas į/iš planuojamos teritorijos numatomas iš šiaurinėje pusėje D kategorijos Liepkalnio gatvės, išlaikant esamą įvažiavimo vietą.

Dėl gatvių raudonųjų linijų, kurios kerta planuojamą sklypą, sklypas dalinamas ir prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas.

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

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

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės	1 vieta 60 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto

	parduotuvės	
6.	Paslaugų paskirties statiniai	
6.1.	automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
6.2.	automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m <sup>2</sup> sandėlių ploto

Automobilių parkavimas gali būti antžeminis arba požeminis. Automobilių parkavimas siūlomas sklypo šiaurinėje ir vakarinėje pusėse. Šiuo metu, besiribojantys sklypai nėra užstatyti. Techninio projekto metu būtina numatyti konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

### **Želdiniai**

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

### **Visuomenės sveikatos apsauga**

1. Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.
2. Insoliacija. Planuojami pastatai bus projektuojami ir statomi pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Detaliojo plano koregavimu, planuojamoje teritorijoje galimas maksimalus pastato aukštis – 6 m. Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšviestumo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insoliuojamas laikas atitinka normatyvinį).
3. Kadangi projektuojamas sklypas bus aprūpinamas centralizuotu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotėkų (buitinių nuotėkų valymo įrenginiai) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotėkų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.
4. Techninio projekto metu būtina numatyti konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

### **Galiojantis bendrasis planas**

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: Kvartalo numeris - KUP-1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - KUP-1-21. Funkcinės zonos tipas - Paslaugų zona. Teritorijos naudojimo tipas - PA; PR. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - K;P;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 1. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 4. Užstatymo tipas – pr\_u; pr\_a; ko. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 20000m<sup>2</sup>.

Tekstiniai reglamentai:

30-BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą, ribose draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, gydymo paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų

**TPD Nr. K-VT-13-23-22**

mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo paskirties pastatus; įrengti pirmiau išvardintos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į pirmiau išvardintas paskirtis; planuoti teritorijas rekreacijai pirmiau nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik aerodromo valdytojo reikmėms ir (ar) su oro uosto veikla susijusiai veiklai vykdyti, taip pat draudžiama rekonstruoti (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys) gyvenamosios paskirties pastatus. Įgyvendinant patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, kuriuose numatyta aukščiau išvardintų pastatų statyba, rengiant pastatų statybos projektus, privalo būti numatytos triukšmą mažinančios priemonės (įskaitant, bet neapsiribojant triukšmą izoliuojantys langai, skirti gyvenamiesiems kambariams, virtuvėms, valgomiesiems bei miegamiesiems kambariams, stogų ir fasadų izoliavimo nuo triukšmo priemonės, triukšmą izoliuojančios ventiliacinės sistemos), atitinkančios HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, kitų privalomų higienos normų ir statybos teisės aktų reikalavimus, bei užtikrinančios, kad aukščiau išvardintų paskirčių pastatų viduje nebūtų viršijami didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai;

31-Įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas;

Įgyvendinimo prioritetas - prioritetinga plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 5.

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

PV G M