

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planuojamos teritorijos sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Apie 4.22 ha teritorijoje suplanuoti 8 sklypai, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių tinklas (žiūr. detaliojo plano pagrindinį brėžinį).

3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai planuojamuose sklypuose**Sklypas Nr.1**

Sklypo plotas - 5588 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus šešis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730284, 010100730301, 010100730295, 010100730312, 010100730286, 010100730292.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija**.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: **60 %**

Sklypo užstatymo intensyvumas: **1.6**

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: **iki 18 m, 226 m.**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: **4 aukštai**.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: **30%**

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona (III skyrius, šeštas skirsnis);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).


Sklypas Nr.2

Sklypo plotas - 4657 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus penkis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730320, 010100730333, 010100730332, 010100730271, 010100730324.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija**.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Atestato Nr.	 P. Lukšio g.32, Vilnius tel. 2614469, tel./fax. 2124746, e-mail vas@vas.lt			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: APIE 4 HA TERITORIJOS PRIE MORAVŲ GATVĖS DETALUSIS PLANAS		
A973	PV	V. I		2022 12	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
A869	PDV	D.R		2022 12		0
LT	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: UAB „			2022-05-TPD	Lapas	Lapų
					1	

Sklypo užstatymo tankis: 60 %

Sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 18 m, 226 m.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4 aukštai.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30%

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.3

Sklypo plotas - 4758 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus šešis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730297, 010100730282, 010100730298, 010100730321, 010100730327, 010100730306.

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri gyvenamoji teritorija.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (sklypuose kad. Nr. 010100730298, 010100730321 keičiamas esamas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Sklypo užstatymo tankis: 60 %

Sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 18 m, 225 m.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4 aukštai.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30%

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona (III skyrius, šeštas skirsnis);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.4

Sklypo plotas - 4885 kv.m.

Sklypas suformuotas sujungus penkis esamus sklypus: kad. Nr. 010100730268, 010100730334, 010100730275, 010100730281, 010100730330.

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri gyvenamoji teritorija.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: 60 %

Sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 18 m, 226 m.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4 aukštai.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30%

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.5

Sklypo plotas - 931 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: 60 %

Sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 18 m, 225 m.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4 aukštai.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30%

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.6

Sklypo plotas - 1009 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (paliekamas esamas).

Sklypo užstatymo tankis: 60 %

Sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, altitudė metrais: iki 18 m, 226 m.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4 aukštai.

Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus užstatymas: **pr_u** uždaro plano kvartalai, **pr_a** nepilnai uždari kvartalai.

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30%

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Sklypas Nr.7

Sklypo plotas - 2608 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija.**

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis).

Žemės sklype nustatyti du servitutai - 222 teisė tiesti, aptarnauti, naudoti komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto numeritis, plotas - **7s1, 265 kv.m.** ir **7s2, 251 kv.m.**

Sklypas Nr.8

Sklypo plotas - **1847 kv.m.**

Teritorijos naudojimo tipas: **Mišri gyvenamoji teritorija.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: **kita paskirtis, atskirųjų želdynų teritorija.**

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodas, aprašymas):

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmas skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastr. apsaugos zona (III skyrius, 10 sk).

Žemės sklype nustatyti du servitutai - 202 teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servitutai skirti pėstiesiems praeiti ir dviratininkams pravažiuoti ir 222 teisė tiesti, aptarnauti, naudoti komunikacijas.

Servituto numeritis, plotas - **8s1, 35 kv.m.** ir **8s2, 20 kv.m.**

3.2. Žemės naudojimo būdo turinys (LR žemės ūkio ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40):

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Atskirųjų želdynų teritorijos.

Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams.

3.3. Planuojamas teritorijos užstatymo tipas:

Perimetrisis užstatymas – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrisis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

Nustatant perimetrinį užstatymo tipą planuojamuose sklypuose, kurių riba sutampa su gatvių raudonosiomis linijomis, statinių statybos zona ir statybos riba planuojama iki šių sklypų (raudonųjų linijų) ribos.

3.4. Planuojamos teritorijos statinių aukštis

Statinių aukštis nustatytas vadovaujantis planuojamai teritorijai galiojančiais bendrojo plano reglamentais.

Detaliajame plane numatytas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius ir vyraujantis pastatų aukštų skaičius - **4 aukštai**.

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į **Miesto dalies centro funkcinę zoną KLN-5-1** (tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo lokalaus miesto centro teritorijos). Šiai funkciniai zonai nustatytas papildomas teritorijos naudojimo tekstinis reglamentas **Nr. 31**, kuriuo vadovaujantis detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas. Vadovaujantis šiuo 31 tekstiniu reglamentu ir įvertinus VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2022-07-26 planavimo sąlygas Nr. REG234793, kuriose nurodyta, kad statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, altitudė turi neviršyti **226 metrus**, sprendiniuose planuojamas statinių aukštis iki **18 metrų**.

Sprendiniuose suplanuota urbanistinė plėtra, esamos ir planuojamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai leidžia vystyti planuojamoje teritorijoje reglamentuojamą užstatymą. Miesto bendrajame plane tarp naujai užstatomų teritorijų periferinėje zonoje, teritorijai prie Minsko plento skiriama pirmenybė, tai prioritetinės plėtros teritorija, kurioje savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą.

3.5. PASTABOS:

1) Rengiant techninius projektus statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Pagal galiojančius teisės aktus detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje yra nurodyti mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais ir įvertinus statinių aukštį, šie atstumai gali būti didinami.

2) Rengiant techninius projektus pagal STR reikalavimus prie gyvenamųjų namų turi būti numatyti želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms.

3) Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais nustatyta didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 50 %. Viršijus nurodytą kiekį – techninio projekto rengimo metu projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

4) Žemės sklypams nustatomi žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

5) Planuojamiems sklypams nustatytas apribojimas - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI sk., 11 skirsnis), todėl rengiant techninius projektus siūloma teritorijoje įvertinti inžinerines geologines sąlygas, atliekant inžinerinius geologinius tyrimus pagal STR 1.04.02: 2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio: „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose“, nuostatomis.

6) Detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, nepažeidžia ar nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

7) Rengiant techninius projektus rekomenduojama atsižvelgti į Vilniaus miesto savivaldybės paskelbtas taisykles geresnei miesto architektūrai:

- gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei $1,5 \times 1 - 2 \times 1$. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1×1 ;

- pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;

- pastatai statomi pagal gatvės ar viešą erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1×1 , be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas

santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos;

- kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.