

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo (kadastro Nr. 0101/0100:1001) Bajorų kaime detaliojo plano sprendinių keitimas apie 0,5 ha teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT09601 Vilnius.

Projekto rengėjas: UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-07-12 įsakymas Nr. A30-2428/21.

Projekto tikslas: Keisti sklypo (kadastro Nr. 0101/0100:1001) Bajorų kaime detaliojo plano (registro Nr. T00055805), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gegužės 12 d. sprendimu Nr. 1-377 „Dėl pritarimo sklypo (kadastro Nr. 0101/0100:1001) Bajorų kaime raidos programai, Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo ir detaliojo plano tvirtinimo“, pertvarkyto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. sausio 26 d. įsakymu Nr. A30-270 „Dėl žemės sklypo Mykolo Lietuvio g. 49 formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ patvirtintu žemės sklypo Mykolo Lietuvio g. 49 formavimo ir pertvarkymo projektu, sprendinius apie 0,5 ha teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu: padalyti žemės sklypą Nr. 1.2 Mykolo Lietuvio g. 51 (kadastro Nr. 0101/0100:1910), pakeisti žemės sklypo Nr. 1.2 Mykolo Lietuvio g. 51 (kadastro Nr. 0101/0100:1910) ir žemės sklypo 1.3 Mykolo Lietuvio g. 53 (kadastro Nr. 0101/0100:1909) paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti žemės sklypams Nr. 1.2 Mykolo Lietuvio g. 51 (kadastro Nr. 0101/0100:1910), Nr. 1.1 Mykolo Lietuvio g. 49 (kadastro Nr. 0101/0100:242), Nr. 1.1 Mykolo Lietuvio g. 49A (kadastro Nr. 0101/0100:311) ir Nr. 1.3 Mykolo Lietuvio g. 53 (kadastro Nr. 0101/0100:1909) užstatymo aukštį, užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą ir kitus žemės sklypų naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (schema pridedama).

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Žvėryno, Šnipiškių ir Verkių seniūnijose, T00057740 (000132001151);
- 3) Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema, T00055926 (000132000067);

4) PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALUSIS PLANAS, T00074617, 2015-01-12;

5) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano pakeitimas, T00059151 (000132003510), 2013-06-18;

6) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00060570 (000132002808), 2011-12-14;

7) Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcijos papildymas, T00054616 (000131001797), 2011-03-28;

8) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas (schema), T00054899 (000132002181);

9) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, T00060110 (000132002764), 2011-03-21;

10) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-1;

11) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150 (000132003418), 2013-04-26;

12) Vilniaus miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, T00058083 (000132001170);

13) VILNIAUS MIESTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALUSIS PLANAS, T00075982, 2015-05-27;

14) Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema, T00069428 (000132003928), 2014-01-13;

15) Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialusis planas, T00059149 (000132003369), 2013-03-22;

16) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-08-27 teritorijų planavimo sąlygos REG190338;

2) Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2021-08-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG190252;

3) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2021-09-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG191083;

4) Aplinkos apsaugos agentūros 2021-08-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG190294;

5) Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-09-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG190946;

6) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-08-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG190419;

7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-08-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG190163;

8) Telia Lietuva, AB 2021-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG190541;

9) UAB „Vilniaus vandenys“ 2021-09-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG191830;

10) Valstybinė miškų tarnyba 2021-08-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG190178.

ESAMOJI BŪKLĖ

Planuojamos teritorijos dislokacija

Planuojama teritorija apima penkis žemės sklypus: Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 49, Kad. Nr. 0101/0100:242; Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 49A, Kad. Nr. 0101/0100:311; Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 51, Kad. Nr. 0101/0100:1910; Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 53, Kad. Nr. 0101/0100:1909 ir Vilniaus m. sav., Bajorų k. Kad. Nr. 0101/0100:1908. Planuojamoje teritorijoje vyrauja kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos sklypai ir miškų ūkio paskirties žemės.

Žemės sklypus Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 49 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.09 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.09 ha;

Kitos daiktinės teisės : Kiti servitutai (tarnaujantis). Savininkas privalo leisti bet kuriuo paros metu be apribojimų eiti ir važiuoti bei tiesti inžinerinius tinklus ir privažiavimo kelią į sklypus (kadastro Nr. 0101/0100:1909, kadastro Nr. 0101/0100:1910 ir kadastro Nr. 0101/0100:311) sklypo dalimi.

Žemės sklypus Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 49A taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0899 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0899 ha;

Kitos daiktinės teisės : Kiti servitutai (tarnaujantis). Savininkas privalo leisti bet kuriuo paros metu be apribojimų eiti ir važiuoti bei tiesti inžinerinius tinklus ir privažiavimo kelią į sklypus (kadastro Nr. 0101/0100:1909 ir kadastro Nr. 0101/0100:1910) sklypo dalimi.

Žemės sklypus Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 51 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- -

Kitos daiktinės teisės: Savininkas privalo leisti bet kuriuo paros metu be apribojimų eiti ir važiuoti bei tiesti inžinerinius tinklus ir privažiavimo kelią į sklypą Nr. 3.

Žemės sklypus Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 53 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- -.

Kitos daiktinės teisės : -.

Žemės sklypus Vilniaus m. sav., Bajorų k. taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0.2043 ha;

Kitos daiktinės teisės : Kiti servitutai (tarnaujantis). Savininkai privalo leisti tiesti inžinerinius tinklus ir juos eksploatuoti.



1 pav. Situacijos schema

Planuojama teritorija yra Mykolo Lietuvos gatvėje.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
0101/0100:242	Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 49	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUO
0101/0100:311	Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 49A	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUO
0101/0100:1910	Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 51	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUO
0101/0100:1909	Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 53	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUO
0101/0100:1908	Vilniaus m. sav., Bajorų k.	Miškų ūkio paskirties žemė	Miškų ūkio	PRIVATUS ASMUO

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis	Nuosavybės teisė
0101/0100:986	Vilniaus m. sav., Bajorų k.	Miškų ūkio	UAB "VILNIUS TRADE HOUSE"
0101/0100:126	Vilniaus m. sav., Bajorų k.	Kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖ
0101/0100:108	Vilniaus m. sav., Bajorų k.	Miškų ūkio (Rekreacinių miškų sklypai)	PRIVATUS ASMUO
0101/0100:97	Vilnius, Mykolo Lietuvos g. 55	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	PRIVATUS ASMUO
0101/0100:210	Vilnius	Miškų ūkio (Rekreacinių miškų sklypai)	LIETUVOS RESPUBLIKA
0101/0008:1319	Vilnius	Miškų ūkio (Rekreacinių miškų sklypai)	LIETUVOS RESPUBLIKA
0101/0100:1133	Vilnius, Vandenio g. 26	Kita (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	PRIVATUS ASMUO
-	Mykolo Lietuvos G.	B Kategorijos gatvė	-

Planuojamoje teritorijoje nėra istorinių ir kultūrinių ar archeologinių vertybių.

SPRENDINIAI

Žemės sklypams nustatomi tvarkymo ir naudojimo režimai, privalomieji ir papildomi žemės naudojimo reglamentai:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %	
1	900	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	30	40	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,0900ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,0900ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,0900ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0188ha.
2	899	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	30	40	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,0899ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,0899ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,0899ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0137ha
3	1189	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	28	40	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,1189ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,1189ha
4	596	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	35	40	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,0596ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,0596ha;
5	1872	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	23	40	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,1872ha;

						Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,1872ha.
6	2043	Miškų ūkio paskirties žemė / rekreacinių miškų sklypai	-	-	-	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0,2043ha; Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,2043ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,2043ha.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Sklypuose planuojama statyti vienučius/dvibučius gyvenamuosius namus, sklypuose Nr. 3 ir Nr. 4 sublokuotus namus (tikslinama techninio projekto metu). Pastatai statomi max iki 2 aukštų, ne aukštesni nei 12 m. Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra pasatyti sublokuoti guvinamieji pastatai.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas automobilių parkavimas planuojamų sklypų ribose, atitinkantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normatyvinius reikalavimus ir yra sprendžiamas statinių statybos projektų stadijoje.

Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas:

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti elektros tinklai į žemės sklypus į Mykolo Lietuvos g. 49 ir 49 A sklypus. Naujiems inžineriniams tinklams tiesti ir aptarnauti yra numatyti servitutai. Detaliajame plane numatytos perspektyvinės elektros linijoms tiesti. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Detaliajame plane numatytos perspektyvinės trasos dujotiekio tinklams tiesti. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką

išleidžiamų paviršių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės yra 40%. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „GRINDA“ technines sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti elektros tinklai į žemės sklypus į Mykolo Lietuvos g. 49 ir 49 A sklypus. Naujiems inžineriniams tinklams tiesti ir aptarnauti yra numatyti servitutai. Detaliajame plane numatytos perspektyvinės trasos vandentiekio bei nuotekų tinklams tiesti. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie vandentiekio ir nuotekų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Detaliajame plane nurodyta į žemės sklypą patenkanti ryšio apsaugos zona. Detaliajame plane numatytos perspektyvinės ryšių linijoms tiesti. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų prijungimui ar perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas inžinerinių komunikacijų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai

Sklypuose esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į planuojamus sklypus yra esamas iš B kategorijos Mykolo Lietuvos gatvės.

Atliekų tvarkymas - Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (su vėlesniais pakeitimais) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Aplinkos apsauga:

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypams proj. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 5 numatoma apželdinti ne mažiau kaip 25% sklypų dalies plotų.

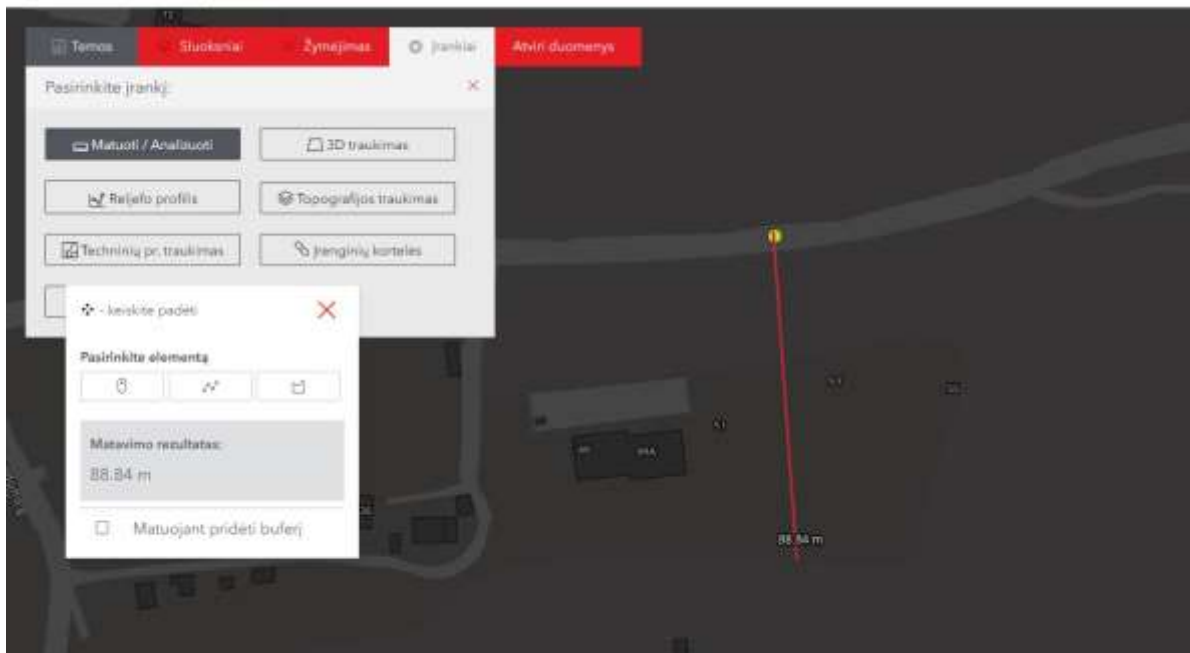
Planuojamuose Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose saugotinių medžių ir krūmų nėra.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 20013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Mykolo Lietuvosio gatvėje yra už ~100 metrų. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu):

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Planuojamoje teritorijoje yra numatyta 12x12m apsisukimo aikštelė priešgaisriniam transportui.



Atstumas iki artimiausio gaisrinio hidranto.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje nėra istorinių ir kultūrinių ar archeologinių vertybių.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypams proj. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 5 numatoma apželdinti ne mažiau kaip 25% sklypų dalies plotų.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė

Zita Normantienė

Architektas

M B