



Organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatorius:	UAB „...“, Metalo g. 13, LT-02190 Vilnius

Objektas:	SKLYPO METALO G. 13 (KADASTRO NR. 0101/0079:1611) DETALIOJO PLANO (REGISTRO NR. T00054908) SPRENDINIŲ KEITIMAS
-----------	---

Adresas:	Vilniaus m. sav., Naujininkų sen., žemės sklypas Metalo g. 13 (kad. Nr. 0101/0079:1611), žemės sklypas Metalo g. 15 (kadastr. Nr. 0101/0079:1498) ir žemės sklypas Metalo g. 15C (kadastr. Nr. 0101/0079:1122), valstybinė žemė.
----------	---

Etapas:	DETALUSIS PLANAS
TPDRIS NR.	K-VT-13-23-259

Rengėjas:	UAB “FORMATAS A1” Įmonės kodas: 300092635 Adresas: A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius Telefonas: +370 687 31996		
Direktorius, architektas:	L. N.		
PV, architektas:	A. G.		
	+370 616 54009 alicija@formatogrupe.lt		

Projekto numeris: (sutarties numeris)	Nr. 2022/11/15_TPD
Versija:	Nr.1
Data:	2023-05-10

PROJEKTO SUDĖTIS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

2. ESAMA PADĖTIS

2.1. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA

2.3. GRETIMYBĖS

2.4. ESAMA INŽINERINIŲ TINKLŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ BŪKLĖ

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

3.1. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IR KITŲ GALIOJANČIŲ PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS URBANISTINIS INTEGRALUMAS IR NUSTATOMI AUKŠČIO REGLAMENTAI

3.2.1. URBANISTINIS KONTEKSTAS

3.2.2. GAMTINĖ APLINKA

3.2.3. POVEIKIO KRAŠTOVAIZDŽIUI, GAMTINEI IR URBANISTINEI APLINKAI VERTINIMAS

3.3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS, PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI REGLAMENTAI

3.4. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI

3.5. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

3.6. GAISRINĖ SAUGA

3.7. SUSISIEKIMO DALIS

3.8. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

4. BRĖŽINIAI

4.1. ESAMOS BŪKLĖS BRĖŽINYS.

4.2. PAGRINDINIS BRĖŽINYS.

4.3. SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ SUVESTINĖ SCHEMA

4.4. SKLYPŲ FORMAVIMO BRĖŽINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

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

Planavimo iniciatorius: UAB .

Planavimo dokumento rengėjas: UAB „Formatas A1“, buveinės adresas A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius.

Planavimo dokumento pavadinimas, adresas: Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas. Adresas: žemės sklypas Metalo g. 13 (kad. Nr. 0101/0079:1611), žemės sklypas Metalo g. 15 (kadastro Nr. 0101/0079:1498) ir žemės sklypas Metalo g. 15C (kadastro Nr. 0101/0079:1122), valstybinė žemė. Planuojamos teritorijos plotas apie 3,85 ha.

Detaliojo plano rengimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023 m. kovo 08 d. įsakymas Nr. A30-895/23 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2023 m. kovo 21 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-45/23.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

1. Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;

2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2023-04-04 patvirtintomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG271243, o taip pat institucijų išduotomis sąlygomis:

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM, 2023-05-03 Nr. REG275363;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM, 2023-04-27 Nr. REG274824;
- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, 2023-05-04 Nr. REG275689;
- Lietuvos kariuomenės, 2023-05-04 Nr. REG275571;
- Nacionalinės žemės tarnybos, 2023-05-02 Nr. REG275265;
- AB ESO, 2023-05-03 Nr. REG275289;
- UAB „GRINDA“, 2023-05-05 Nr. REG275943;
- AB „Vilniaus šilumos tinklai“, 2023-05-02 Nr. REG275115;
- Telia Lietuva AB, 2023-04-28 Nr. REG274927;
- UAB „Vilniaus vandenys“, 2023-05-04 Nr. REG275708.

Planavimo sąlygose įvardinti pagrindiniai reikalavimai, galiojantys teritorinio planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindinis šio **detaliojo planavimo tikslas:** pakoreguoti esamas ir suformuoti naujas gatvės raudonąsias linijas, nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir žemės naudojimo būdo ir esant galimybei pagal teisės aktus pakeisti žemės sklypų Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611), Metalo g. 15 (kadastro Nr. 0101/0079:1498) ir Metalo g. 15C (kadastro Nr. 0101/0079:1122) ribas bei plotus prijungiant prie sklypų įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus. Planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

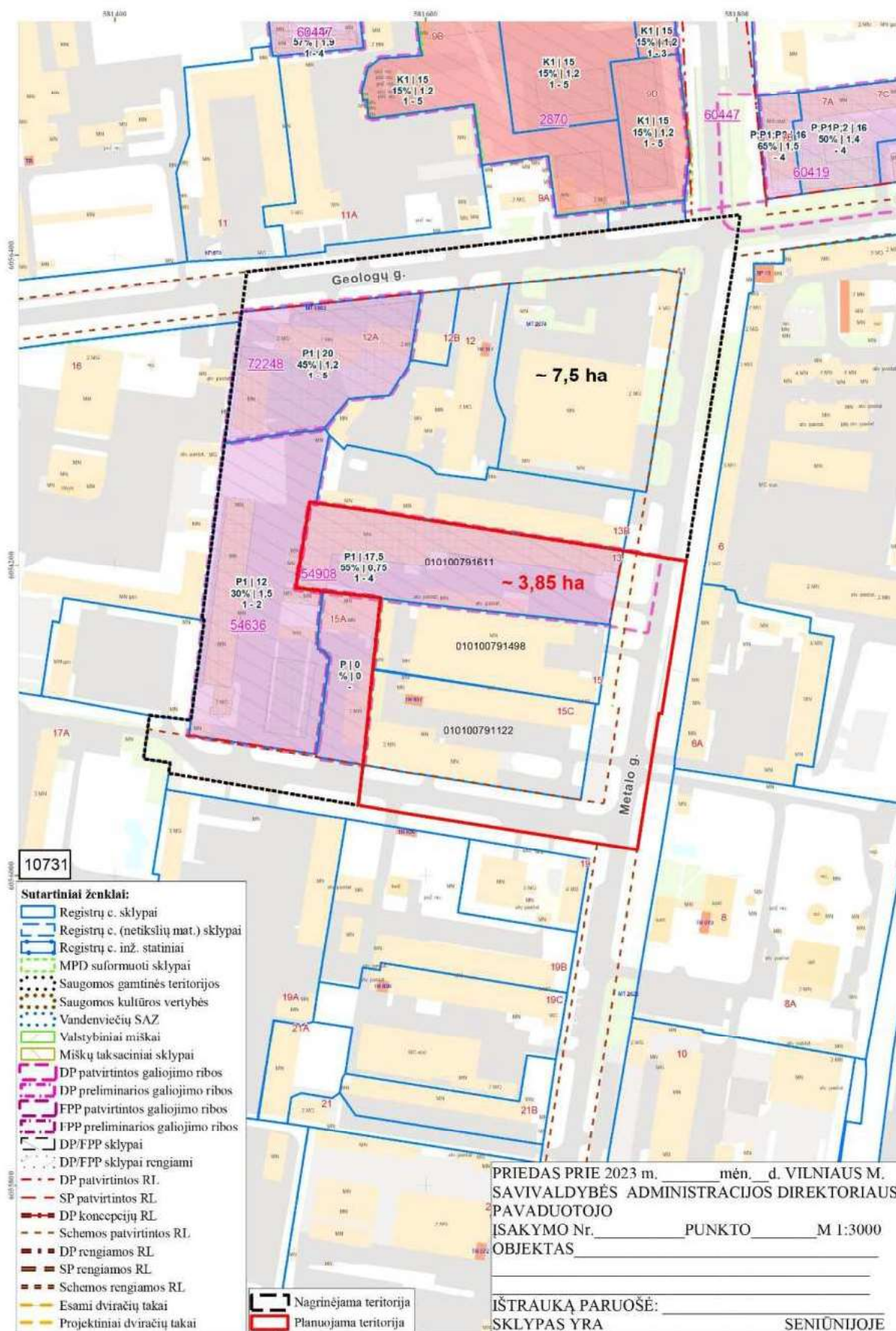
Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, o taip pat detaliojo plano koregavimu nenustatant planuojamos ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, plėtros, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos (pateikiame 2023-08-24 Aplinkos apsaugos agentūros raštą Nr. (30-2)-A4E-8652 „Dėl poveikio aplinkai vertinimo procedūrų“).

Planuojama teritorija: Nagrinėjamas kvartalas apribojamas Geologų, Metalų gatvių bei pravažiavimo nuo Metalų gatvės raudonųjų linijų. Planuojama teritorija apima Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 18 d. sprendimu Nr. 1-595 „Dėl sklypo Metalų g. 13 detaliojo plano

Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

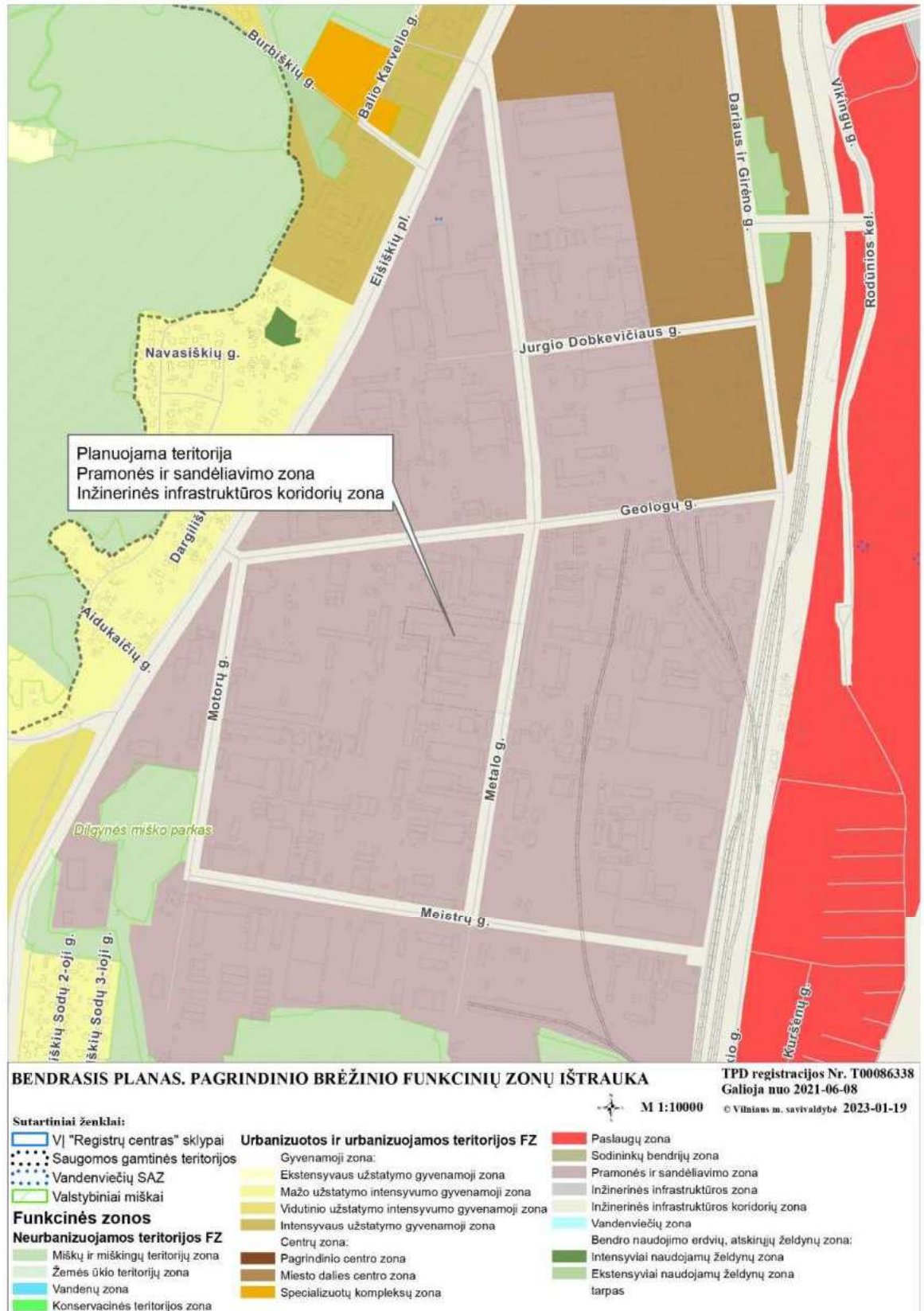
tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054908) teritoriją bei numatomų prijungti sklypų, valstybinės žemės plotus, taip pat Metalo gatvės bei privažiavimo inžinerinės infrastruktūros teritorijų dalis:



1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

1.2.1. Planuojamai teritorijai taikomi:

1. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti **Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano** (reg. Nr. T00086338) sprendiniai:



Funkcinės zonos numeris TP dokumente KIR-5-1.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano funkcinę zoną KIR-5-1. Tai pramonės ir sandėliavimo zona. Galimi naudojimo tipai - PR;TI;PA, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - P;I1;S;I2;K;B;E;R.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) –.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 4.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 16.

Užstatymo tipas - pr_u;pr_a;ko.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80.

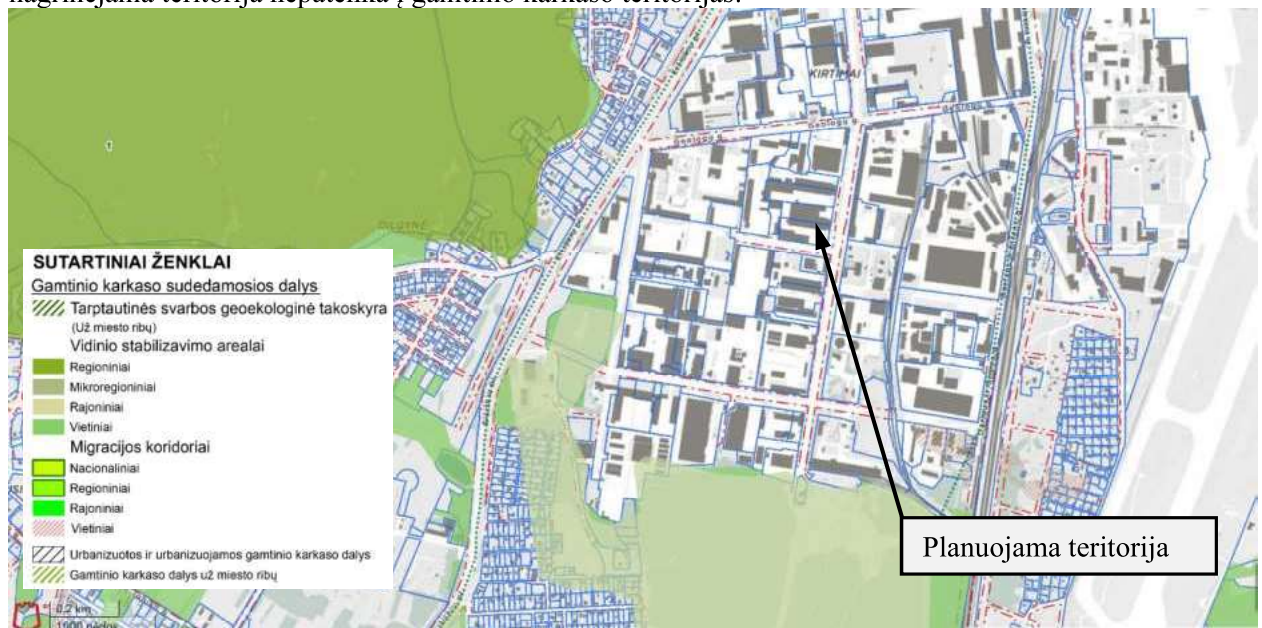
Tekstinio reglamento Nr. 32.

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

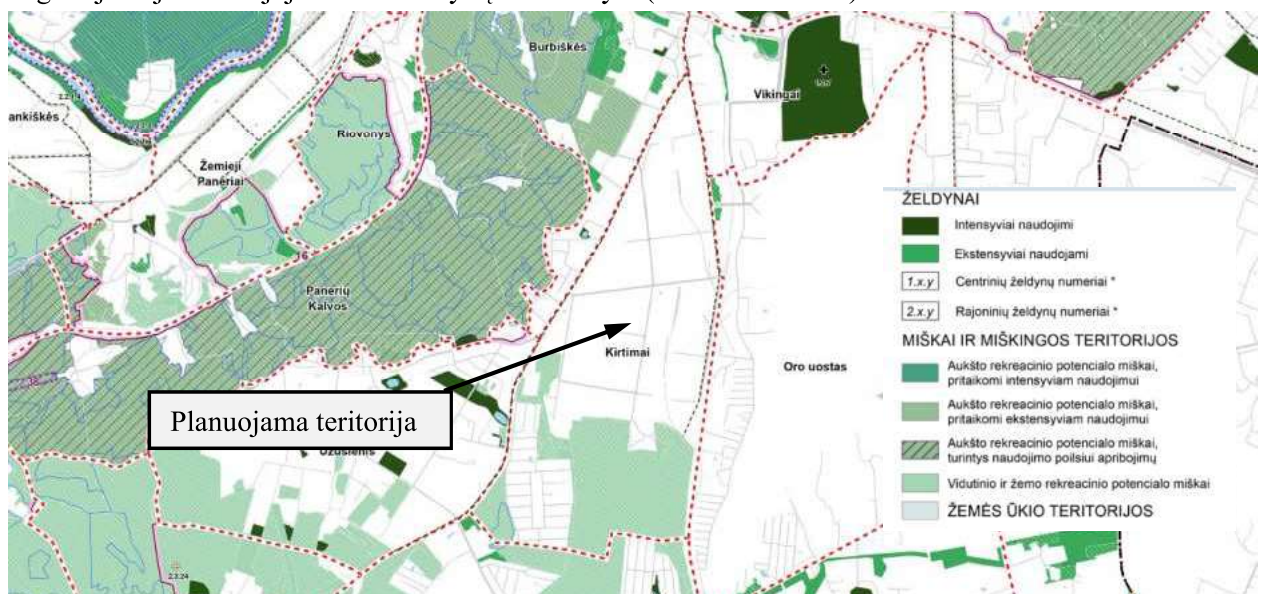
Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemoje nei planuojama nei nagrinėjama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas:



Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinyje „Miesto žaluma“ nei planuojamoje nei nagrinėjamoje teritorijoje miesto želdynų nenumatyta (šaltinis vilnius.lt):

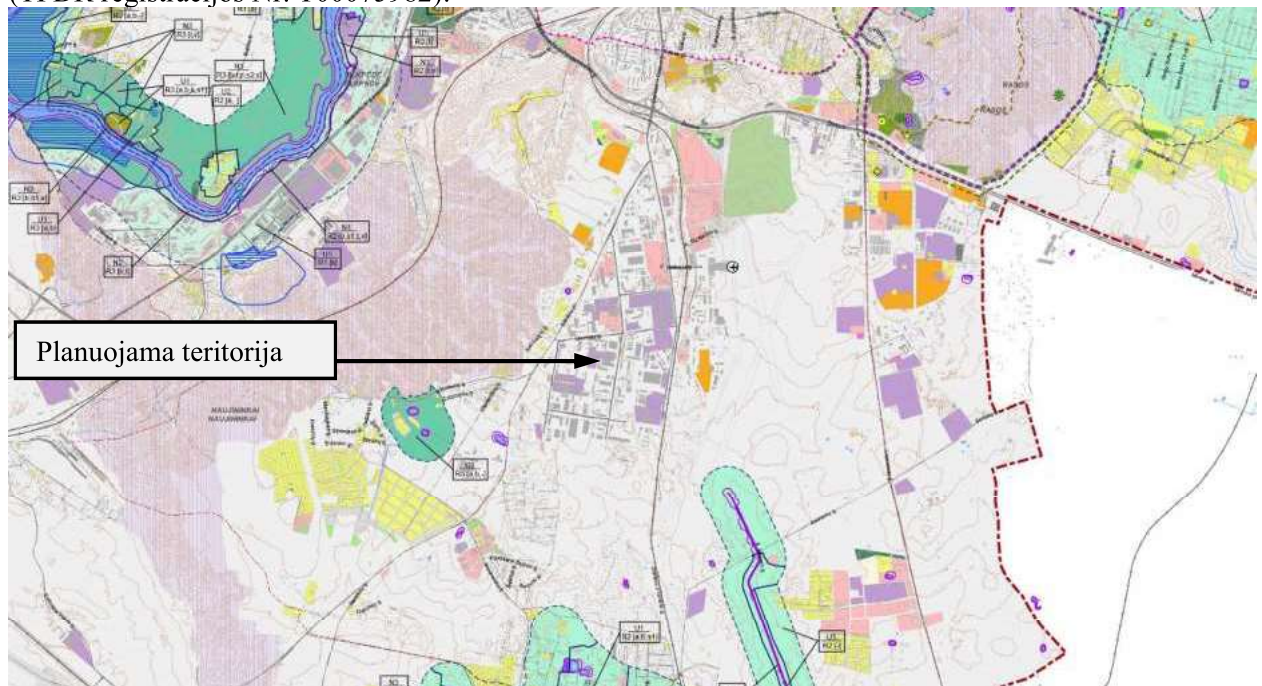


Nei planuojamos nei nagrinėjamos teritorijos ribose nėra kultūrinės - istorinės vertės turinčių objektų ar nekilnojamojo paveldo objektų, įrašytų į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Registruotų saugomų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir tokios saugomos teritorijos su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra.

Bendrojo plano susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai, Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemos (TPDR išregistruota) ir kiti TPD inžinerinės infrastruktūros aspektu analizuojami skyriuose Esama susisiekimo infrastruktūra, Esami inžineriniai tinklai.

1.2.2. Planuojamoje teritorijoje galioja patvirtintų specialiojo planavimo dokumentų sprendiniai:

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



Sutartiniai ženklai

- Miesto riba - Seniūnijos riba - Vilniaus Senamiestio ribos - Vilniaus Senamiestio buferinė zona - Vandens telkinys - Grieto režimo zona 2 juosta - Maudyklės - Dviračių nuomos punktai - Oro uostas - Geležinkelio stotis - Autobusų stotis	- Suplanuotas pagrindinis upės uostas su aptarnavimo infrastruktūra - Suplanuotos prieplaukos - Pagrindinė turizmo maršruto trasa - Papildoma turizmo maršruto trasa - Dviračių takas - Pėsčiųjų trasa - Apžvalgos aikštelės - Paslaugos - Traukos taškai - Šaltiniai - Saugomos teritorijos (kultūros vertybės ir gamtinės teritorijos)	- Nagrinėjama teritorija - Sąrtinių reglamentinių teritorijų ribos - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta / zona - DP reglamentai - Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų statyba - Vienabučių ir dvibučių pastatų statyba - Visuomenės paskirties teritorija - Komerinės paskirties objektų teritorija - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija - Inžinerinės infrastruktūros teritorija - Naudingųjų iškasenų teritorija - Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorija - Teritorijos krašto apsaugos tikslams - Bendro naudojimo	- Atkintųjų želdynų teritorija - Rekreacinė teritorija - Konservacinės paskirties žemė - Vandens ūkio paskirties žemė - Mėlykų ūkio paskirties žemė - Žemės ūkio paskirties žemė - Rekreacinis potencialas (gamtinės aplinkos rekreacinių išteklių turtingumas, kultūrinės aplinkos turtingumas, rekreacinis aplinkos sveikumas, rekreacinis aplinkos ekologinis atsparumas) - R1 - Žemas rekreacinis potencialas - R2 - Vidutinis rekreacinis potencialas - R3 - Aukštas rekreacinis potencialas - R4 - Labai aukštas rekreacinis potencialas
---	--	---	--

Nei planuojama nei nagrinėjama teritorija nepatenka į specialiuoju planu nustatytos nagrinėjamos teritorijos ribas.

1.2.3. Planuojamoje teritorijoje galioja patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų sprendiniai:

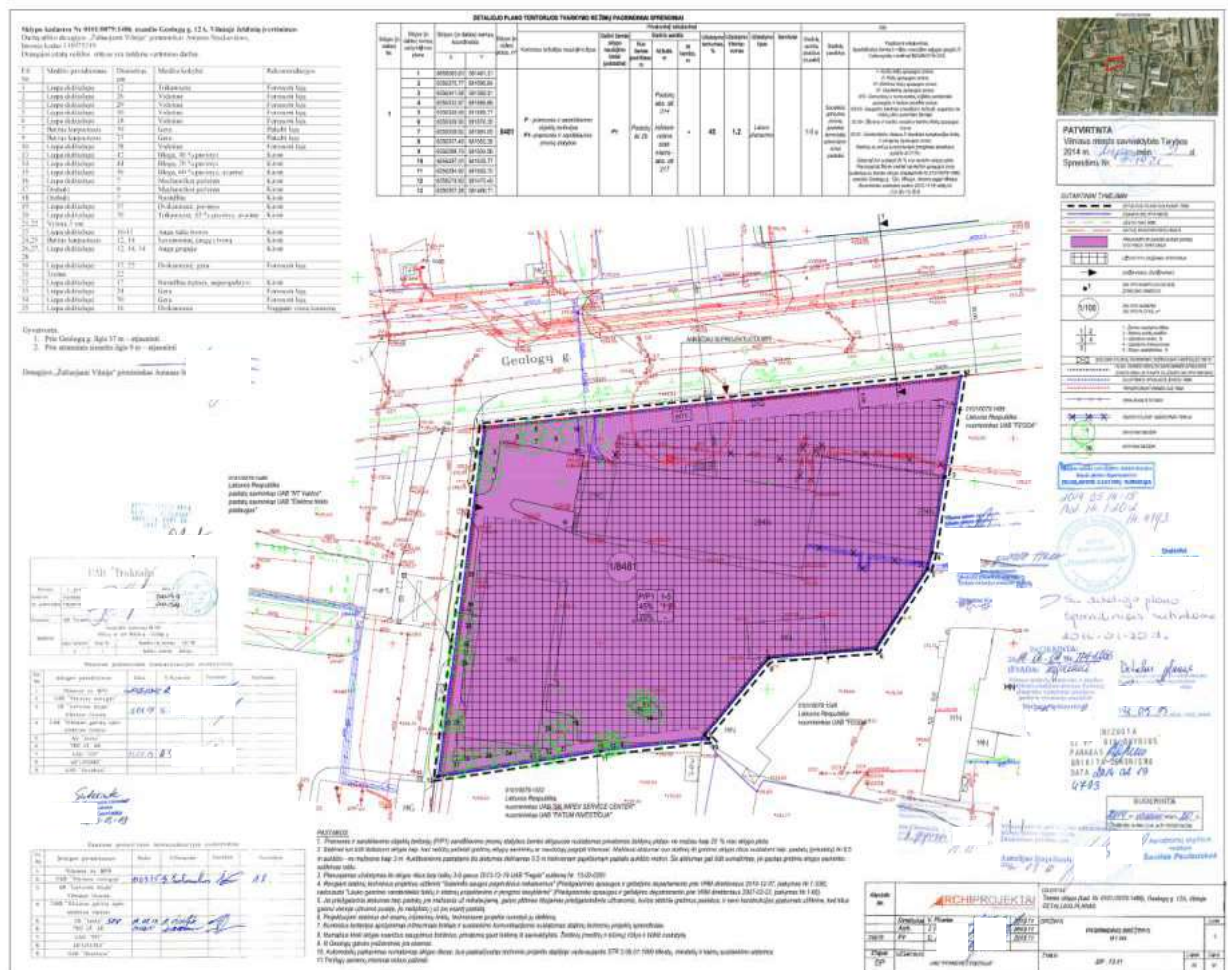
Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje galioja patvirtinti detalieji planai (žiūrėti schemą žemiau, šaltinis vilnius.lt):

1. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 18 d. sprendimu Nr. 1-595 „Dėl sklypo Metalo g. 13 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas (registro Nr. T00054908).
2. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. 1-1926 „Dėl sklypo Geologų g. 12A detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas (registro Nr. T00072248);

3. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 30-1197 patvirtintas Sklypo (kadastro Nr. 0101/0079:1552) Metalų g. 13A detalusis planas (registro Nr. T00054636);
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2020 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. A30-2677/20 patvirtintas Žemės sklypo Metalų g. 15A (kad.Nr. 0101/0079:1608) formavimo ir pertvarkymo projektas.

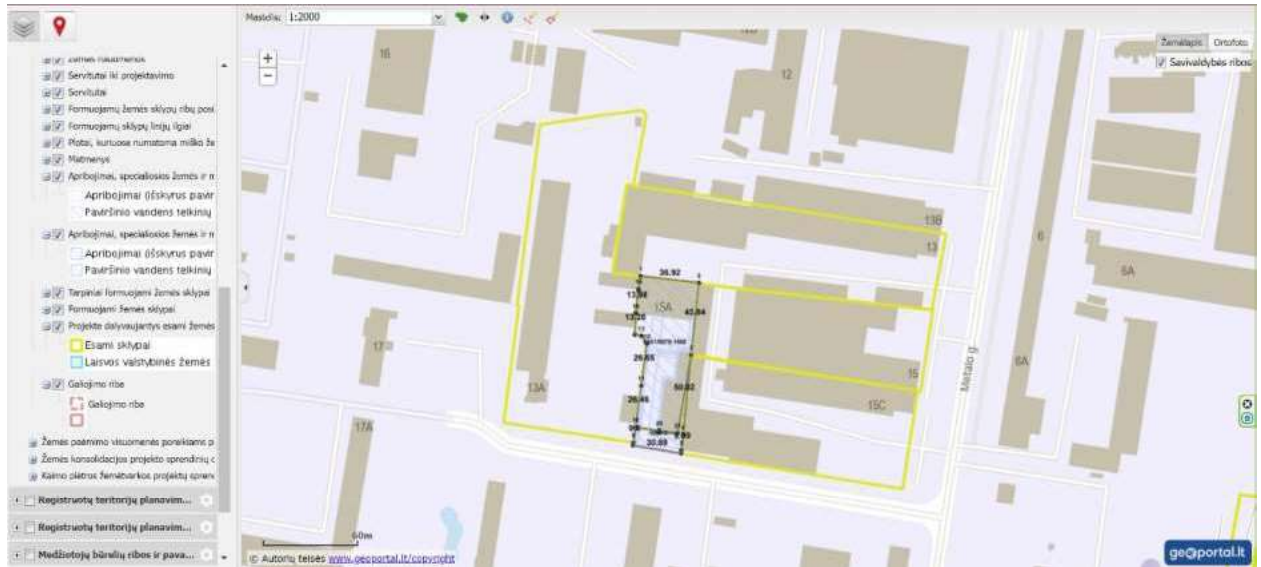


2. Nagrinėjamoje teritorijoje, greta planuojamos teritorijos galioja sklypo Geologų g. 12A detaliojo plano sprendiniai (žemiau pagrindinis brėžinys):



- Naudojimo paskirtis – kitos paskirties;
- Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- Naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos;
- Statinių aukštis – nuo 1 iki 5 aukštų (iki 20 m nuo žemės paviršiaus);
- Statinio aukščio absoliutinė altitudė – pastatų iki 214 m, inž. statinių iki 217 m;
- Užstatymo tankis – iki 45 proc.;
- Užstatymo intensyvumas – iki 1,2.

3. Nagrinėjamoje teritorijoje galioja sklypo Metalo g. 13A detaliojo plano sprendiniai (žemiau pagrindinis brėžinys):



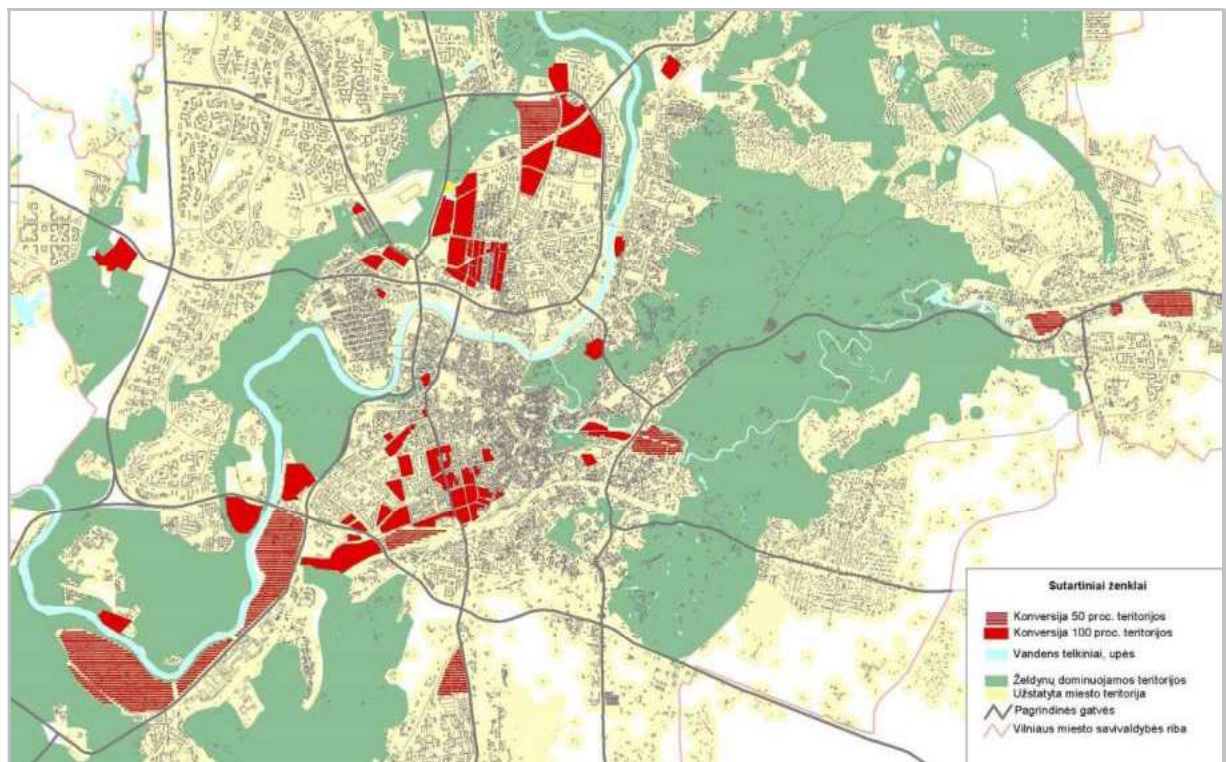
Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniai nustatė sklypo ribų keitimą (valstybinės žemės, įsiterpusios tarp sklypo ribos ir gatvės raudonųjų linijų, pripirkimas).

2. ESAMA PADĖTIS

Planuojama teritorija yra pietinėje Vilniaus miesto dalyje, Naujininkų seniūnijoje, pramoniniame Kirtimų rajone. Planuojama teritorija yra nagrinėjamo pramoninio kvartalo tarp Geologų ir Metalo gatvių dalis.

2.1. URBANISTINIS KONTEKSTAS

Urbanistinis kontekstas nagrinėjamas keliais analizės lygmenimis. Planuojamos teritorijos esamos būklės urbanistinė analizė atliekama platesniame miesto ir Kirtimų pramonės rajono kontekste.

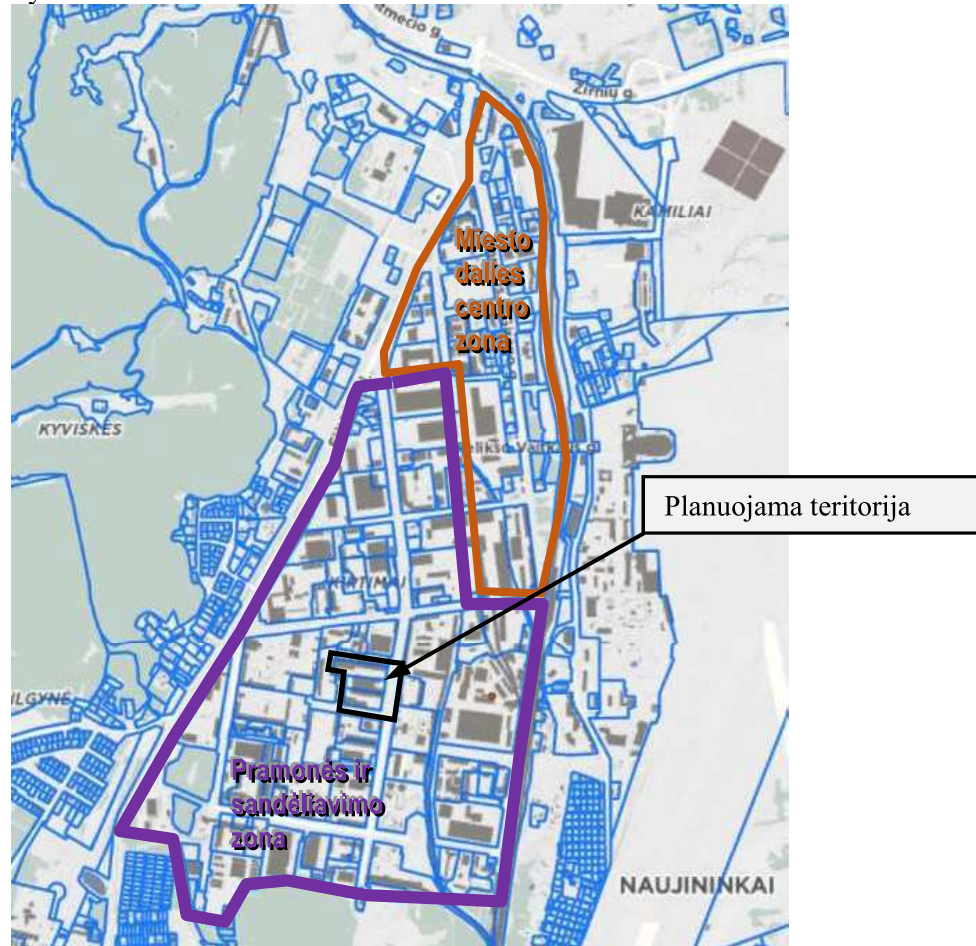


Pav. Vilniaus miesto žemėlapis su pažymėtomis konversijos teritorijomis

Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

Kirtimų pramonės rajonas miesto urbanistiniame kontekste suvokiamas, kaip vienas iš daugelio miesto pramoninių teritorijų, kurios formavosi sovietmečiu ir daugelis jų užėmė ypač reikšmingas ir jautrias miesto teritorijas. Pasikeitus politinei, ekonominei ir socialinei šalies situacijai, pramonės vystymo technologinėms tendencijoms ir urbanistiniams principams, daugelis pramoninių teritorijų neteko savo svarbos, prasidėjo jų nykimo procesai, atsirado poreikis jas pertvarkyti, renovuoti, konvertuoti.

Kirtimų pramonės rajonas padalintas į šiaurinę, esančią arčiau link centro, prie Vilniaus oro uosto dalį, konvertuojant į miesto dalies centro zoną, ir pietinę - pramonės ir sandėliavimo zoną. Planuojama teritorija yra pietinės zonos centre, prie rajono struktūrinės Metalo gatvės, netoli svarbiausios Metalo ir Geologų gatvių sankryžos:



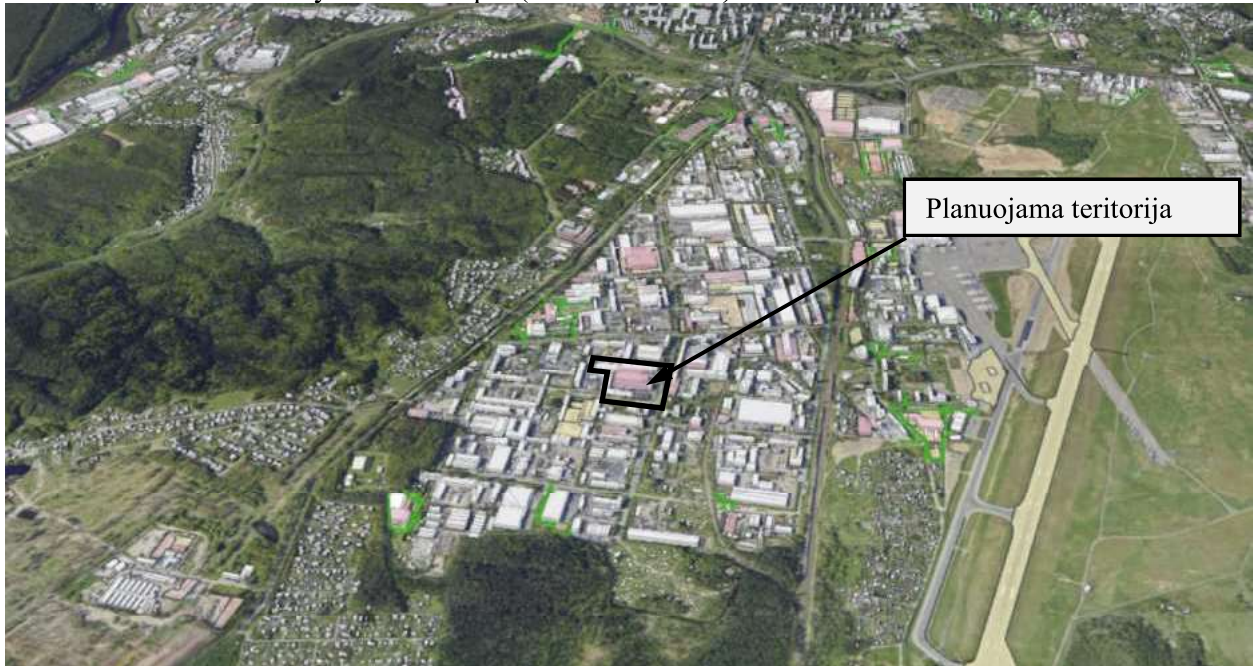
Artimesnis kontekstas. Esamos būklės urbanistinė analizė atliekama Nagrinėjamos teritorijos ribose (riba juoda spalva apie 7,5 ha plotas) pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymą 2023-03-08 Nr.A30-895/23; Esamos būklės urbanistinė analizė atliekama ir sprendiniai pagrindžiami Planuojamos teritorijos ribose (riba raudona apie 3,85 ha plotas):



Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

Vertinant platesnį urbanistinį kontekstą, planuojama teritorija yra intensyviai užstatytoje verslo, gamybos ir sandėliavimo įmonių teritorijoje. Tiek planuojamoje teritorijoje, tiek teritorijoje tarp Geologų, Metalo gatvių dominuoja 1 arba 2 aukštų gamybos, sandėliavimo bei aukštesni 4-5 aukštų komercinės administracinės paskirties pastatai, kuriems būdingas Metalo bei Darius ir Girėno gatvių atžvilgiu perimetris, iš dalies pramoninis, didelių tūrių užstatymo morfotipas. Planuojama teritorija yra Metalo gatvės išklotinėje. Metalo gatvės pramonės ir sandėliavimo įmonių sklypai ir gatvių išklotinės formuojamos daugumoje administraciniais, įvažiavimo kontrolės bei buitiniais pastatais, kurių aukštingumas yra didesnis (nuo 11 iki 19 m.) nei giliau sklypuose esančių gamybinių ar sandėliavimo pastatų foninis aukštis. Taip pat planuojamos gretimybėse, prie Metalo gatvės yra technologinių statinių, kurių aukštis gerokai viršija aplinkinį kontekstą: birių medžiagų sandėliavimo bokštai (elevatoriai) – 34,50 m, kaminas – 53,50 m.

Žemiau pateikiame grafinę 3D planuojamos teritorijos urbanistinio konteksto analizės medžiagą iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio (šaltinis vilnius.lt):



3D paveikslas Nr.1.



3D paveikslas Nr.2.



3D paveikslas Nr.3.

Grafinė 3D planuojamos teritorijos urbanistinio konteksto analizės medžiaga rodo tipinę sovietinio laikmečio pramonės rajono vaizdą su neišraiškingu vienuarūšiu užstatymu, neturintiu reikšmingesnės kompozicinės erdvinės struktūros, tūrių išraiškos. Vaizduose neužkliūna reikšmingesnis objektas ar objektų kompozicinė sistema galintis tapti teritorijos ženklu. Reikšmingesnę dalį sudaro gatvių erdvinė sistema su ryškiai išsiskiriančiu Metalo ir Geologų gatvių vidiniu tinklu, apie kurį galėtų formuotis tam tikri urbanistiniai kompoziciniai mazgai.

Žemiau pateikiame planuojamos ir gretimos teritorijos objektų fotofiksacijos medžiagą:



Nuotrauka Nr. 1. Nagrinėjamos teritorijos vaizdas iš Metalo ir Geologų gatvių sankryžos.



Nuotrauka Nr. 2. Nagrinėjamos teritorijos vaizdas iš Geologų gatvės.



Nuotrauka Nr.3. Metalo gatvės vaizdas iš planuojamos teritorijos į kitoje gatvės pusėje esančius pastatus.



Nuotrauka Nr.4. Metalo gatvės vaizdas iš planuojamos teritorijos į kitoje gatvės pusėje esančius pastatus. (Sandėliavimo bokštai – H 34,50 m).



Nuotrauka Nr.5. Planuojamos teritorijos vaizdas iš Metalo gatvės (Taškas 1).



Nuotrauka Nr.5. Planuojamos teritorijos vaizdas iš Metalo gatvės (Taškas 2).



Nuotrauka Nr.6. Planuojamos teritorijos vaizdas iš Metalo gatvės ir Metalo skersgatvio sankryžos.



Nuotrauka Nr.7. Vaidas iš Metalo gatvės į Metalo skersgatvį.

2.2. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA

Planuojama teritorija – apima tris privačios nuosavybės sklypus - žemės sklypo Metalo g. 13 (kad. Nr. 0101/0079:1611), žemės sklypo Metalo g. 15 (kadastro Nr. 0101/0079:1498) ir žemės sklypo Metalo g. 15C (kadastro Nr. 0101/0079:1122) teritoriją, taip pat greta esantį įsiterpusį tarp sklypų ribų ir gatvės raudonųjų linijų valstybinės žemės plotą bei greta esančią teritoriją tarp gatvių raudonųjų linijų. Planuojamos teritorijos plotas apie 3,85 ha.

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus planuojamų sklypų žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, žemės naudojimo būdas nėra įrašytas. Pagal faktinį naudojimą ir pastatų paskirtį žemės sklypai naudojami pramonei ir sandėliavimui.

Planuojami sklypai:

Eil. Nr.	Sklypo unikalus / kadastrinis Nr.	Žemės naudojimo paskirtis / naudojimo būdas	Sklypo plotas / užstatyta teritorija, ha	Pastabos
1.	0101-0079-1611 / 0101/0079:1611	Kita	1.0798 / 1.0798	Vilnius, Metalų g. 13
2.	0101-0079-1498 / 0101/0079:1498	Kita	0.7212 / 0.7212	Vilnius, Metalų g. 15
3.	0101-0079-1122 / 0101/0079:1122	Kita	0.8987 / 0.8987	Vilnius, Metalų g. 15C

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus – visų sklypų teritorija yra užstatyta teritorija, didžioji dalis pastatais, privažiavimais, automobilių stovėjimo aikštelėmis ir kt. kiemo statiniais.

Pastatai, statiniai planuojamuose sklypuose:

Eil. Nr.	Sklypo kadastrinis Nr.	Eil. Nr.	Pastato, statinio unikalus Nr.	Pastatas, statinio paskirtis	Bendras plotas / užstatytas plotas, m ²
1.	0101/0079:1611	1.1.	4400-1700-6049	Pastatas – gamybinis pastatas, gamybos, pramonės	2849.37 / 2851.00
		1.2.	1097-6014-6098	Pastatas – administracinis, administracinė	407.48 / 206.00
		1.3.	1097-6014-6106	Pastatas - administracinis pastatas su sandėliavimo patalpomis, administracinė	2632.28 / 2019.00
		1.4.	1097-6014-6054	Pastatas – sandėlis, pagalbinio ūkio	- / 429.00
		1.5.	1097-6014-6132	Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai	-
2.	0101/0079:1498	2.1.	1097-6014-7019	Pastatas – administracinis, administracinė	1439.11 / 402.00
		2.2.	4400-4658-4310	Vandentiekio tinklai - Vandentiekio įvadas	
3.	0101/0079:1122	3.1.	4400-4077-2387	Pastatas - gamybinis pastatas, gamybos, pramonės	7184.40 / 6847.00
		3.2.	4400-1810-4711	Pastatas – stoginė, pagalbinio ūkio	- / 565.00
		3.3.	1097-6014-7032	Pastatas – Sandėlis, sandėliavimo	2209.03 / 2264.00

Planuojama ir nagrinėjama teritorija nėra Gamtinio karkaso teritorija, planuojamuose žemės sklypuose nėra augančių medžių. Planuojamoje teritorijoje medžiai yra valstybinės žemės plote ir gatvių raudonosiose linijose (medžių inventurizacija sprendinių stadijoje). Teritorijos reljefas yra iš esmės lygus, šiek tiek žemėjantis rytų (Metalų gatvės) link, altitudės apie 192 – 190,20 m. Pagrindiniai įvažiavimai į sklypus yra iš esamos Metalų gatvės ir privažiavimo (skersgatvio) nuo Metalų gatvės.

Planuojamos teritorijos sklypuose yra registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS) pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

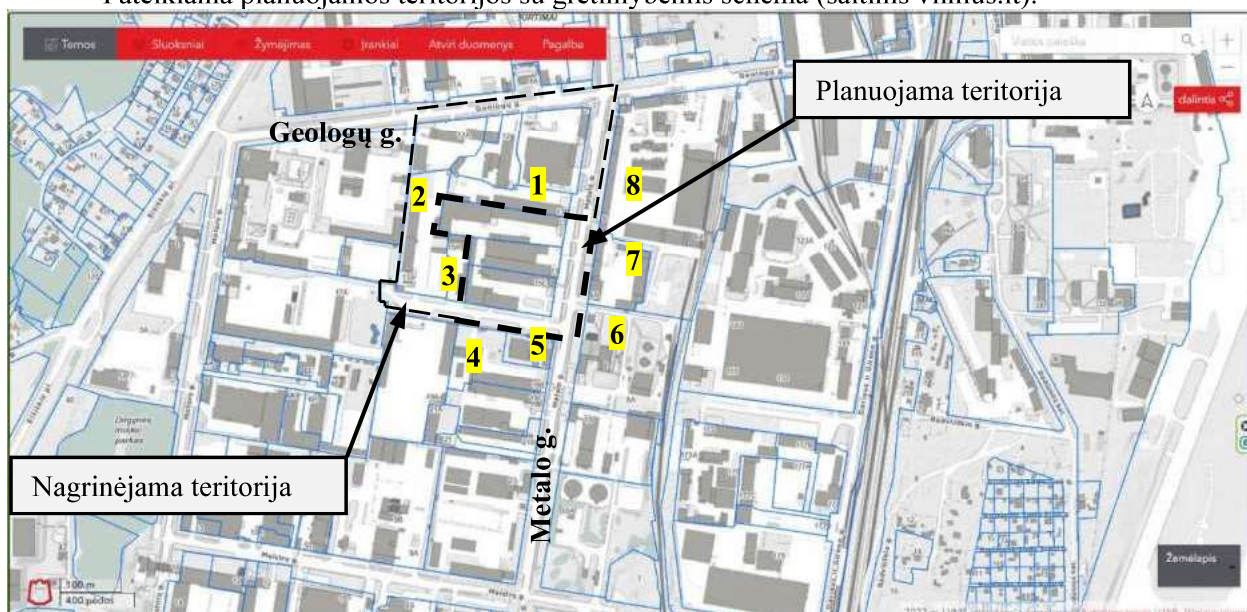
SŽNS planuojamuose sklypuose:

Eil. Nr.	Sklypo kadastrinis Nr.	Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1.	0101/0079:1611	1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 2. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
2.	0101/0079:1498	1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 2. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); 3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); 4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 5. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
3.	0101/0079:1122	1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Planuojama teritorija apima ir dalį Metalo gatvės ir privažiavimo (skersgatvio) nuo Metalo gatvės raudonųjų linijų bei įsiterpusį tarp planuojamų sklypų ir gatvių raudonųjų linijų valstybinės žemės plotą. Planuojama teritorija nepatenka į jokių pobūdžio sanitarinės apsaugos zonas, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas, sklypuose registruotų sanitarinės apsaugos zonų nėra. Sklypuose registruotų servitutų nėra.

2.3. GRETIMYBĖS

Pateikiama planuojamos teritorijos su gretimybėmis schema (šaltinis vilnius.lt):



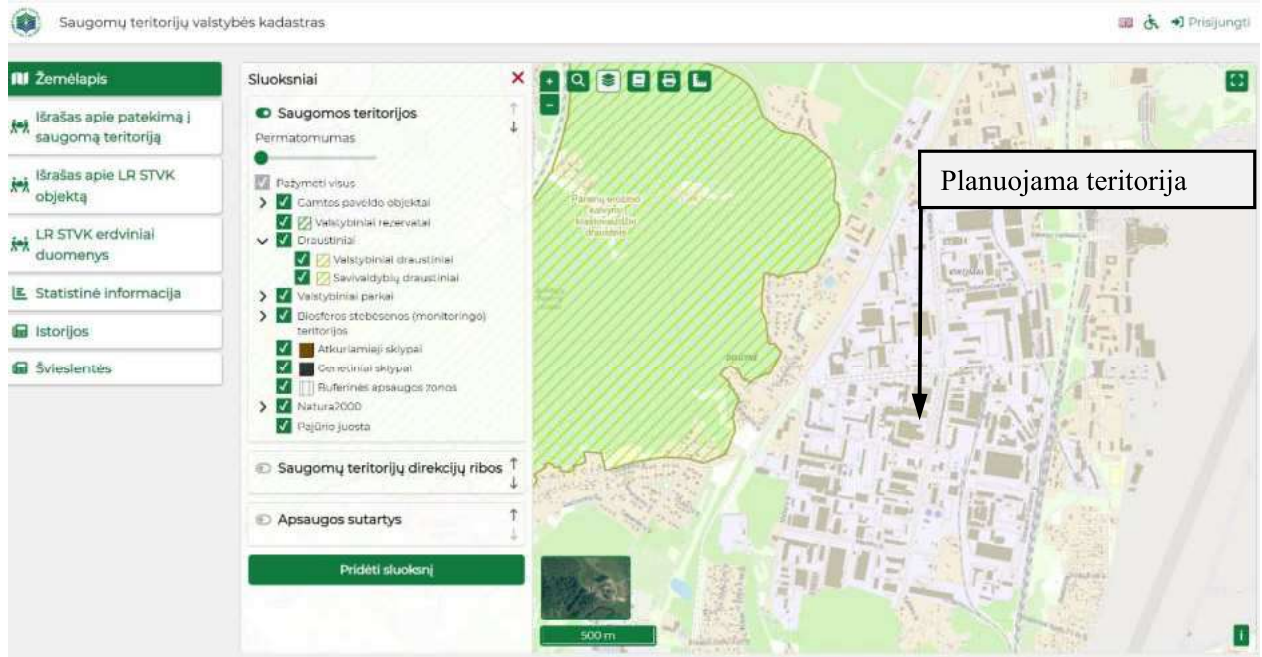
Planuojamą teritoriją šiaurės pusėje riboja (1) žemės sklypas Metalo g. 13B, vakarų pusėje (2, 3) žemės sklypai Metalo g. 13A ir 15A, planuojamos teritorijos užstatymas yra sublokuotas su šių sklypų užstatymu arba yra ant sklypo ribos. Pietų pusėje – už pravažiavimo nuo Metalo gatvės raudonųjų linijų esantis valstybinės žemės plotas ir (4, 5) žemės sklypai Metalo g. 19 ir 19B. Rytų pusėje – už Metalo gatvės raudonųjų linijų valstybinės žemės plotas ir už jo esantys (6, 7, 8) žemės sklypai Metalo g. 6, 6A, 8.

Kaip planuojama teritorija, taip ir gretimybės yra gamybinės ir sandėliavimo teritorijos, kuriose veiklą vykdo įvairios įmonės – statybinės organizacijos, logistikos, automobilių ir jų dalių prekybos, tekstilės, baldų gamybos ir kt. įmonės.

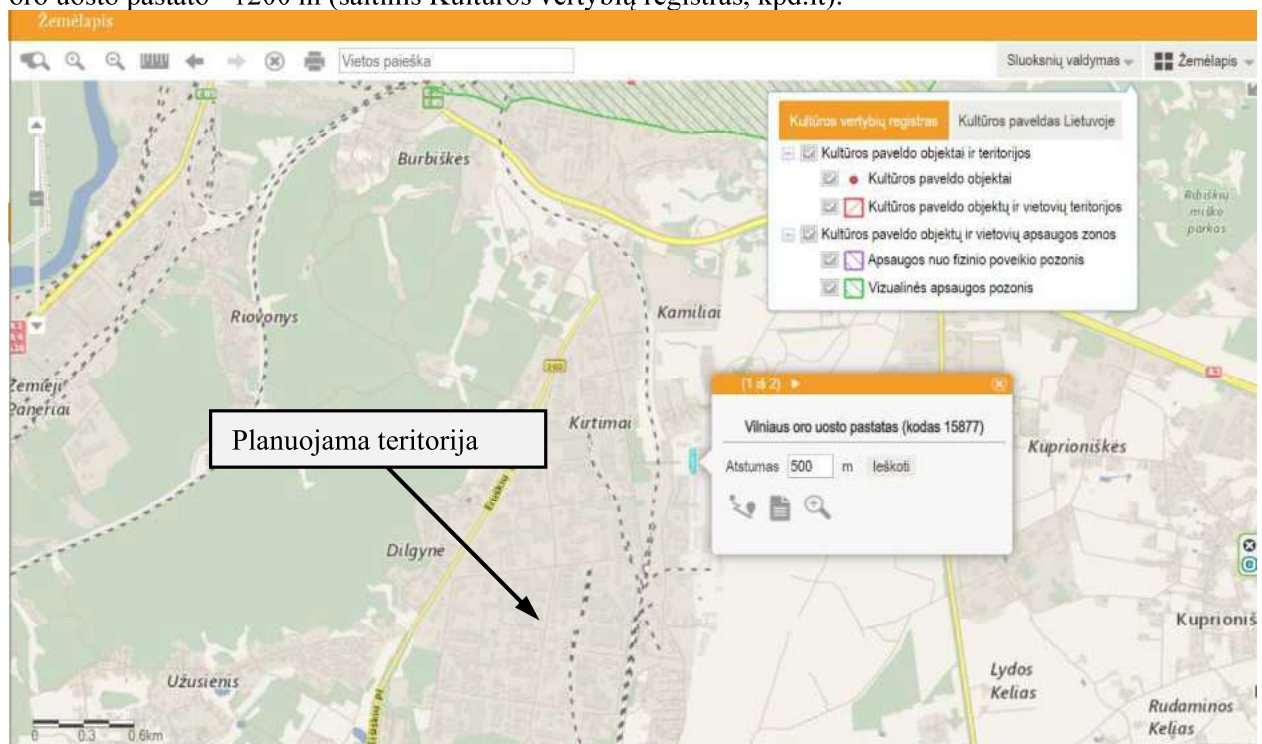
Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

Iki artimiausių gyvenamųjų teritorijų, esančių prie Eišiškių plento, yra ne mažesnis nei 400 m atstumas matuojant tiesiaja.

Planuojama teritorija nepatenka į registruotų saugomų teritorijų ar nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijų ribas, iki arčiausiai esančio Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinio yra ne mažesnis nei 550 m atstumas matuojant tiesiaja (šaltinis Saugomų teritorijų valstybės kadastras, stvk.lt):



Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos – Vilniaus oro uosto pastato ~1200 m (šaltinis Kultūros vertybių registras, kpd.lt):

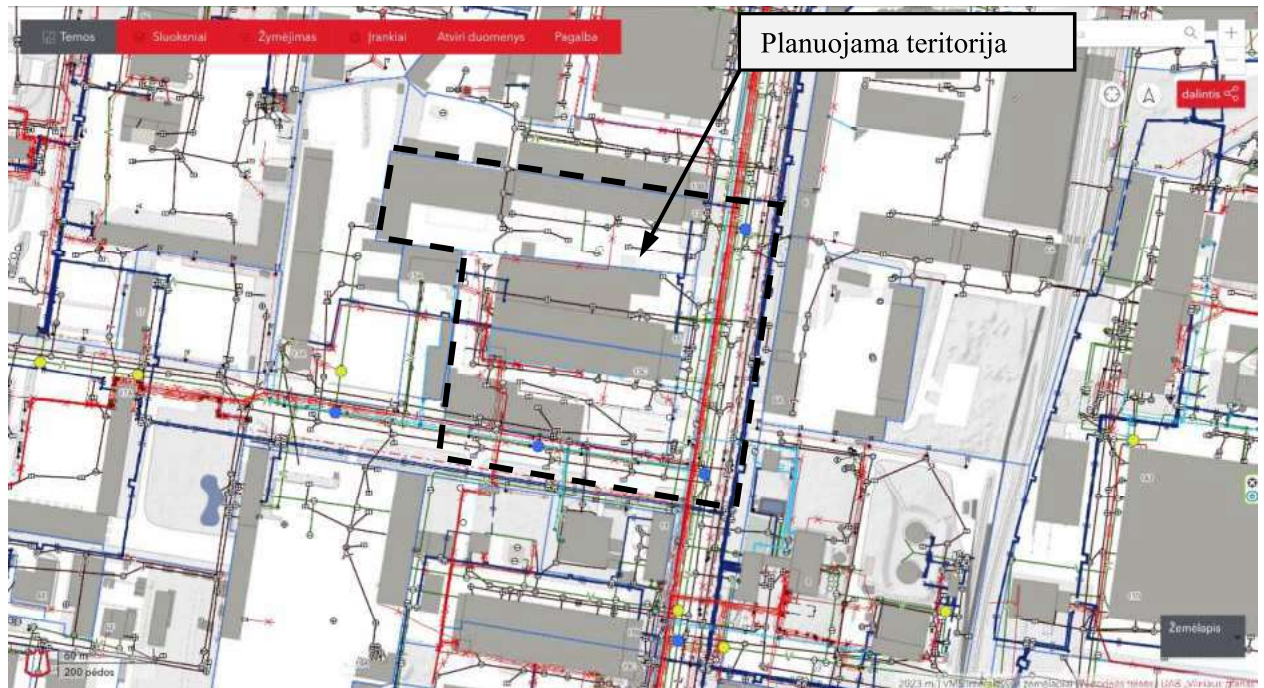


2.4. ESAMA INŽINERINIŲ TINKLŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ BŪKLĖ

2.4.1. Esami inžineriniai tinklai.

Planuojama teritorija yra užstatyta, esami pastatai turi elektros, dujų tiekimą, centralizuotą vandentiekį, nuotekas, centralizuotą paviršinių nuotekų surinkimą, centralizuotą šilumos tiekimą, ryšius.

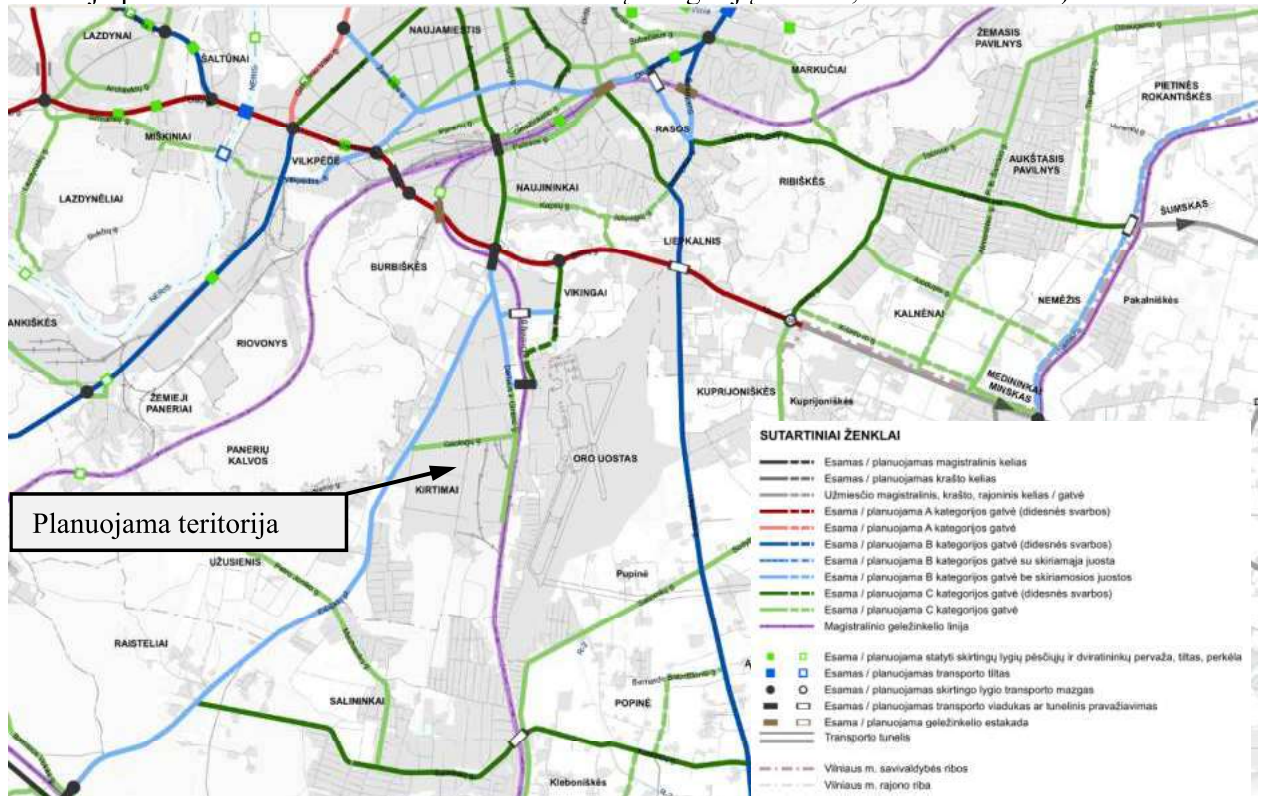
Pateikiama planuojamos teritorijos su esamais inžineriniais tinklais schema (šaltinis vilnius.lt):



Sprendinių studijoje planuojamą užstatymą numatoma prijungti prie esamų centralizuotų tinklų pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas sąlygas.

2.4.2. Susisiekiimo komunikacijos.

Automobilių transportas. Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose Geologų gatvė pažymėta C kategorijos, Metalų gatvė – D kategorijos (žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema, šaltinis vilnius.lt):



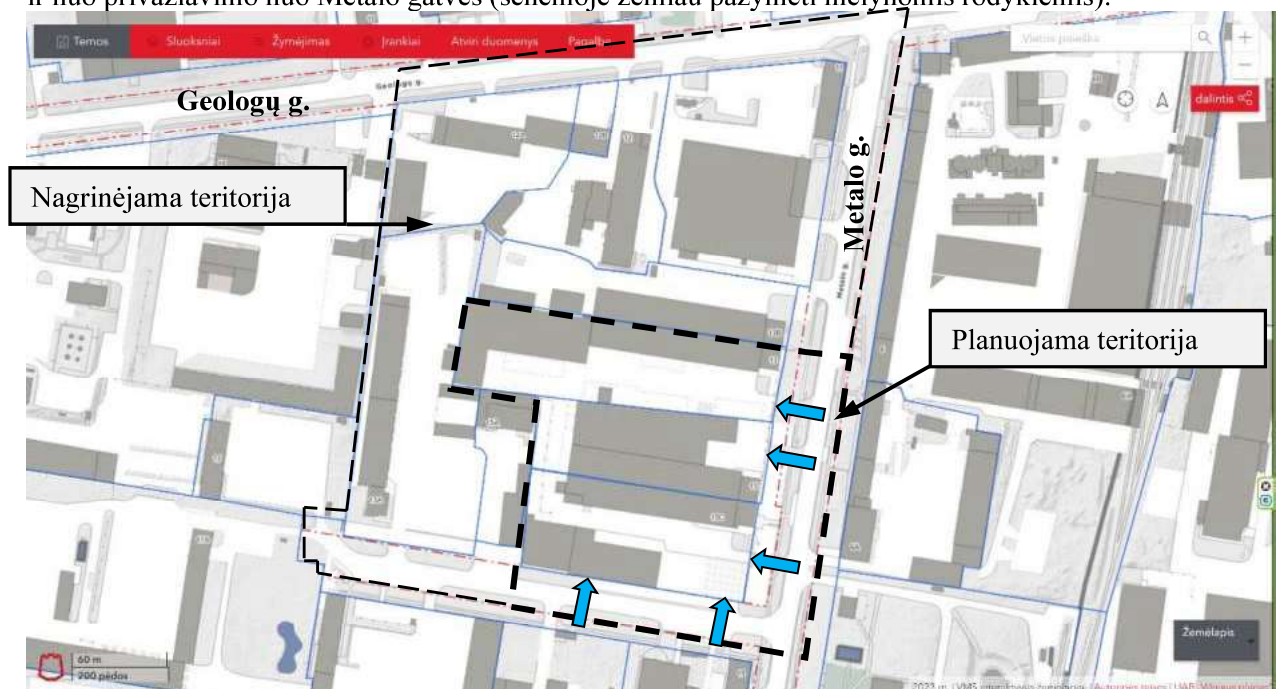
Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

Detaliojo plano projektuojamų sklypų teritoriją pietų pusėje riboja privažiavimo (skersgatvio) nuo Metalo gatvės raudonosios linijos, kurios nustatomos kaip gatvių raudonosios linijos, sutampančios su projektuojamo sklypo ribomis. Tarp projektuojamų sklypų ir Metalo gatvės raudonųjų linijų yra išterpęs valstybinės žemės plotas.

Pagrindiniai transporto srautai koncentruojasi Geologų ir Metalo gatvėse, kurios yra dviejų eismo juostų transporto jungtys. Transporto srautai Geologų gatvėje siekia 94-116 aut./h ir Metalo gatvėje siekia atitinkamai 78 ir 54 aut./h (šaltinis vilnius.lt):

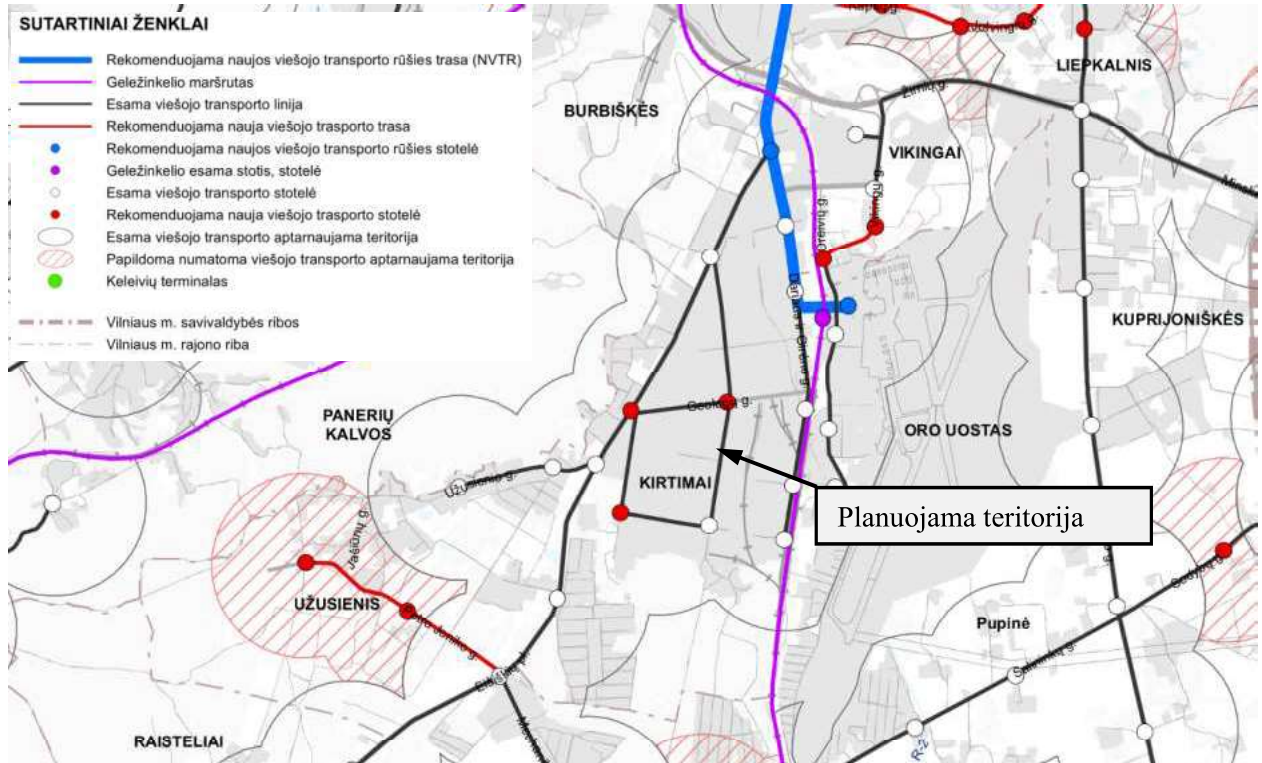


Greta Metalo gatvės tarp gatvės raudonųjų linijų ir planuojamų sklypų, valstybinėje žemėje, yra įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės. Esami įvažiavimai į planuojamus sklypus yra nuo Metalo gatvės ir nuo privažiavimo nuo Metalo gatvės (schemeje žemiau pažymėti mėlynomis rodyklėmis):

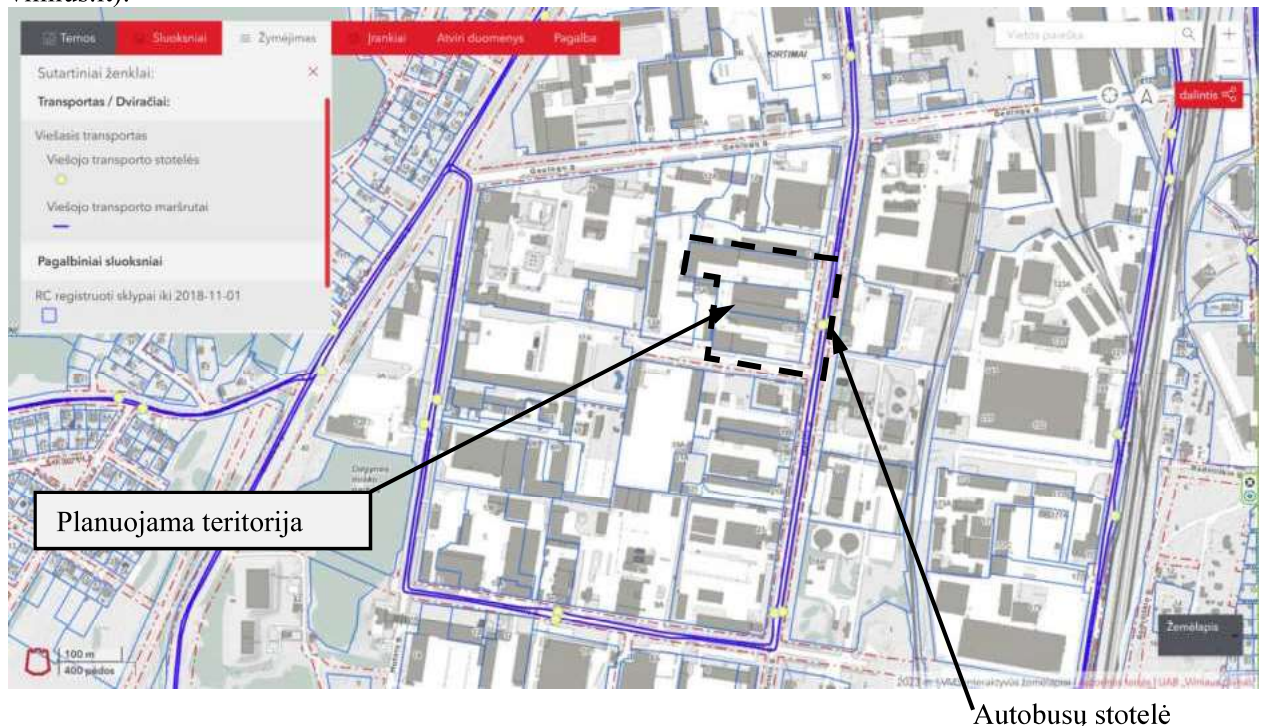


Dalis automobilių stovėjimo vietų yra už planuojamų sklypų ribų įrengtose automobilių stovėjimo aikštelėse, dalis parkuojama sklypų ribose.

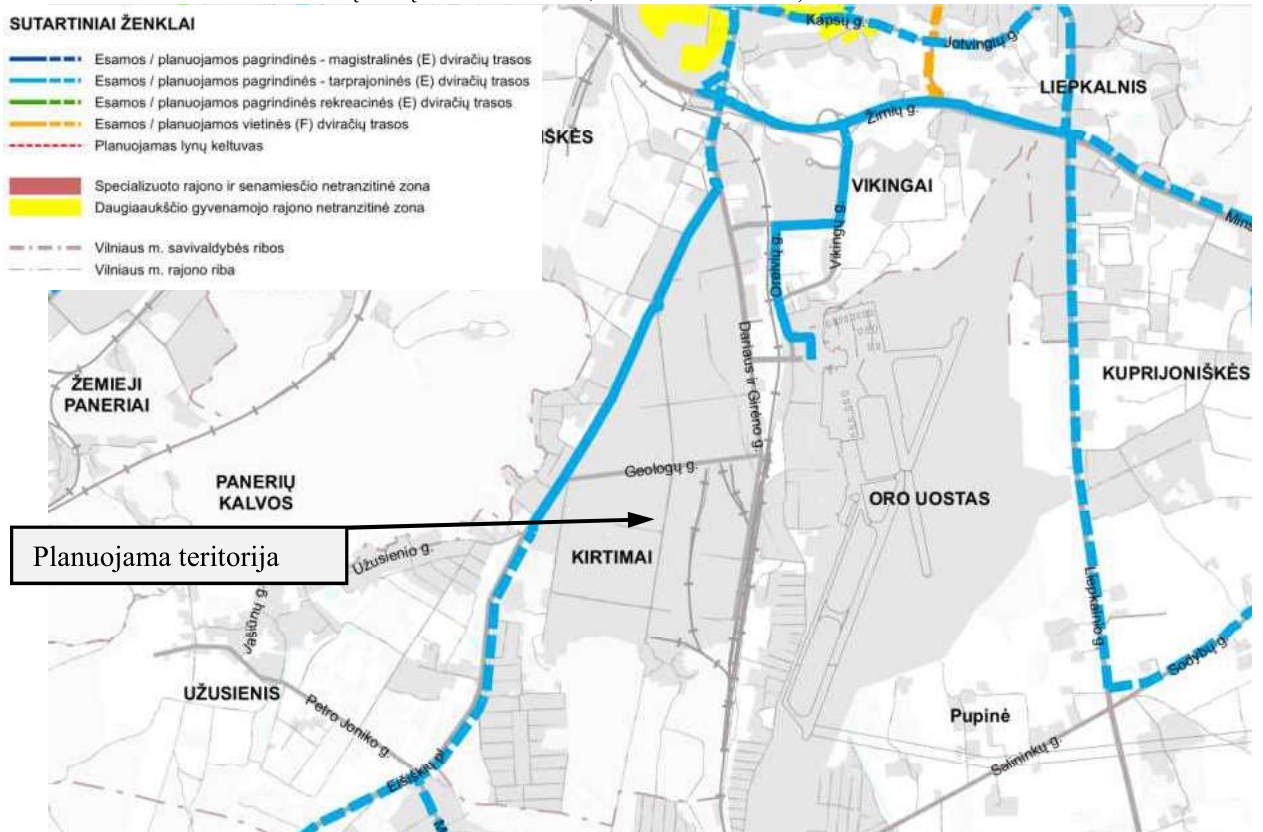
Viešasis transportas ir dviračių, pėsčiųjų takai. Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje pažymėtas esamas viešojo transporto tinklas (žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schema, šaltinis vilnius.lt):



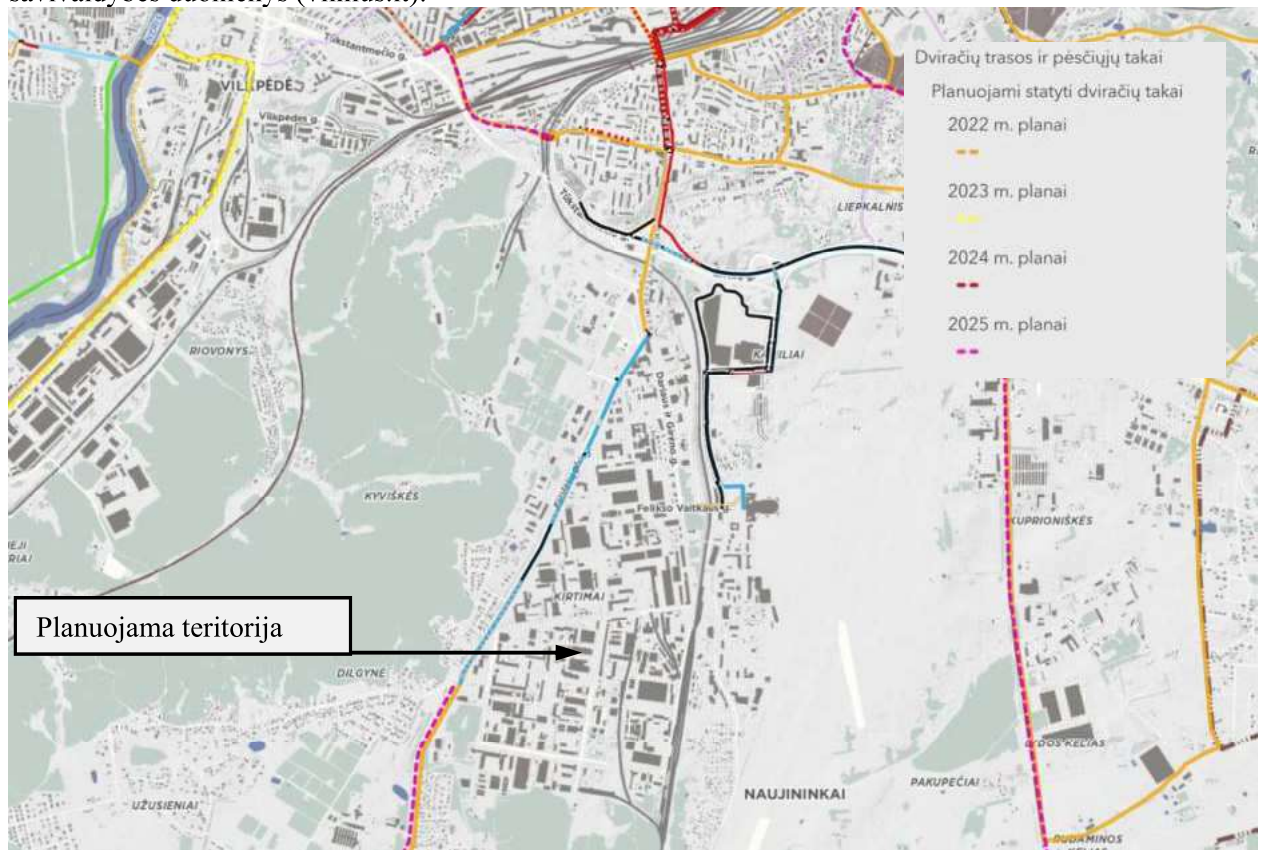
Metalo gatvė yra viešojo transporto gatvė, kuria pravažiuoja vienas privežamasis intensyvus autobuso maršrutas. Į planuojamos teritorijos ribas patenka viešojo transporto stotelė („Katilinė“, šaltinis vilnius.lt):



Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nei esamų nei planuojamų dviračių trasų nenumatyta (žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema, šaltinis vilnius.lt):

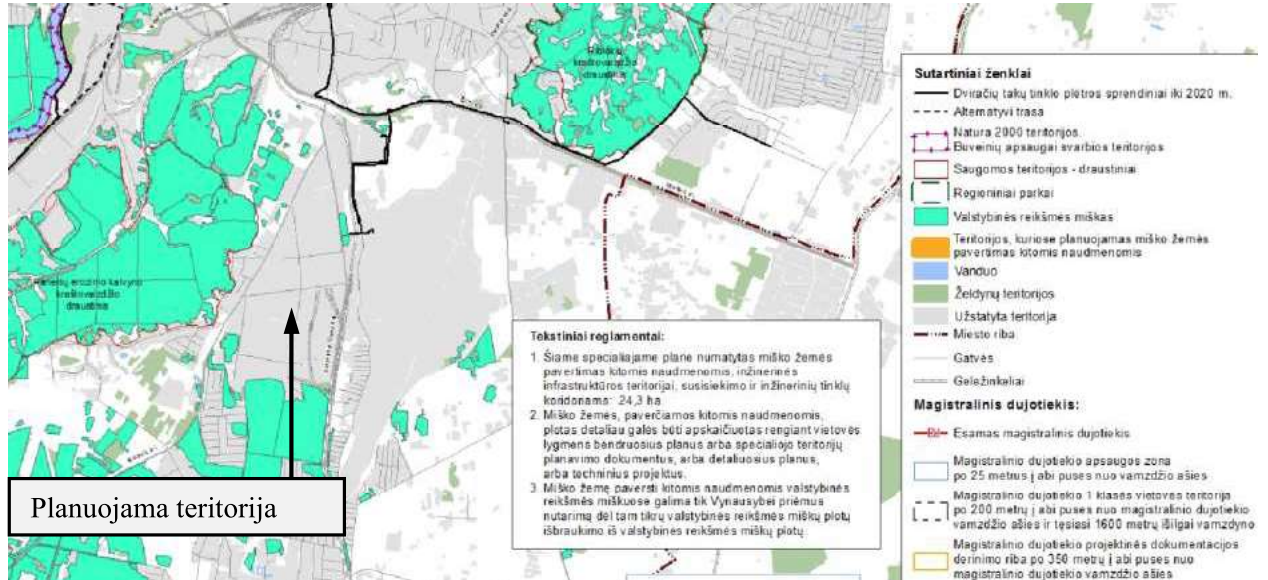


Žemiau pateikiama esamų ir planuojamų dviračių takų sistema, šaltinis Vilniaus miesto savivaldybės duomenys (vilnius.lt):



Artimiausios esamos dviračių trasos yra prie Eišiškių plento ir prie oro uosto. Pagal Darnaus judumo planą iki 2030 m. numatoma tarprajoninės dviračių trasos prie Eišiškių plento plėtra. Nuo planuojamos teritorijos numatytą dviračių trasą prie Eišiškių plento galima pasiekti Metalo ir Geologų gatvėmis ~800 m.

Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (reg. Nr. T00072197) sprendiniuose dviračių takų plėtra planuojamoje ar greta planuojamos teritorijos nenumatyta (šaltinis tpdr.lt):



3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023 m. kovo 08 d. įsakymas Nr. A30-895/23 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2023 m. kovo 21 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-45/23, išduotomis planavimo sąlygomis.

Detaliojo planavimo tikslas: pakoreguoti esamas ir suformuoti naujas gatvės raudonąsias linijas, nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir žemės naudojimo būdo ir esant galimybei pagal teisės aktus pakeisti žemės sklypų Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611), Metalo g. 15 (kadastro Nr. 0101/0079:1498) ir Metalo g. 15C (kadastro Nr. 0101/0079:1122) ribas bei plotus prijungiant prie sklypų įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus. Planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

3.1. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IR KITŲ GALIOJANČIŲ PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis ir atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-08), Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (T00072197, 2014-07-11), Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR registracijos Nr. T00075982) ir kitų aukštesnio lygmens planavimo dokumentų sprendinius.

Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi pagal bendrojo plano sprendinius, numatytus funkciniai zonavai KIR-5-1.

Leidžiamasis pastatų aukštų skaičius ir pastatų aukštis (metrais) nustatomi vadovaujantis miesto bendrojo plano sprendinių tekstiniais reglamentais:

- Vadovaujantis bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento I skyriaus Antro skirsnio „BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti miesto erdvinės struktūros formavimo ir teritorijos naudojimo reikalavimai“ 6 punkto reikalavimais („...*Žemiau išvardinti BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose nėra privalomi, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus: 6.1. didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių...*“) bei urbanistinio integralumo principu atlikus urbanistinio konteksto analizę (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių 3.2.), nustatomas pastatų aukštų skaičius.
- Vadovaujantis bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento I skyriaus Trečio skirsnio „Teritorijos naudojimo reikalavimų tikslinimas nekeičiant BP sprendinių“ 21 punkto reikalavimais („...*Tais atvejais, kai pramonės ir sandėliavimo, inžinerinės infrastruktūros zonose, taip pat Krašto apsaugos sistemos valdomuose sklypuose dėl technologinių poreikių reikalingas didesnis inžinerinių statinių ir pastatų aukštis nei nurodytas BP, jis gali būti padidintas, įvertinant poveikį kraštovaizdžiui, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų bei kitų teisės aktų reikalavimus...*“) nustatant, kad dėl technologinių poreikių reikalingas didesnis pastatų aukštis, įvertinus poveikį kraštovaizdžiui (miestovaizdžiui), ir kitus teisės aktų reikalavimus (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių 3.2.), nustatomas leidžiamasis pastatų aukštis metrais.

Planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritorijas.

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai keičia Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinius.

3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS URBANISTINIS INTEGRALUMAS IR NUSTATOMI AUKŠČIO REGLAMENTAI

Urbanistinis ir gamtinis kontekstas (žiūrėti ir aiškinamojo rašto esamos būklės analizės skyrių) nagrinėjamas ir sprendiniai pagrindžiami keliais analizės „lygmenimis“:

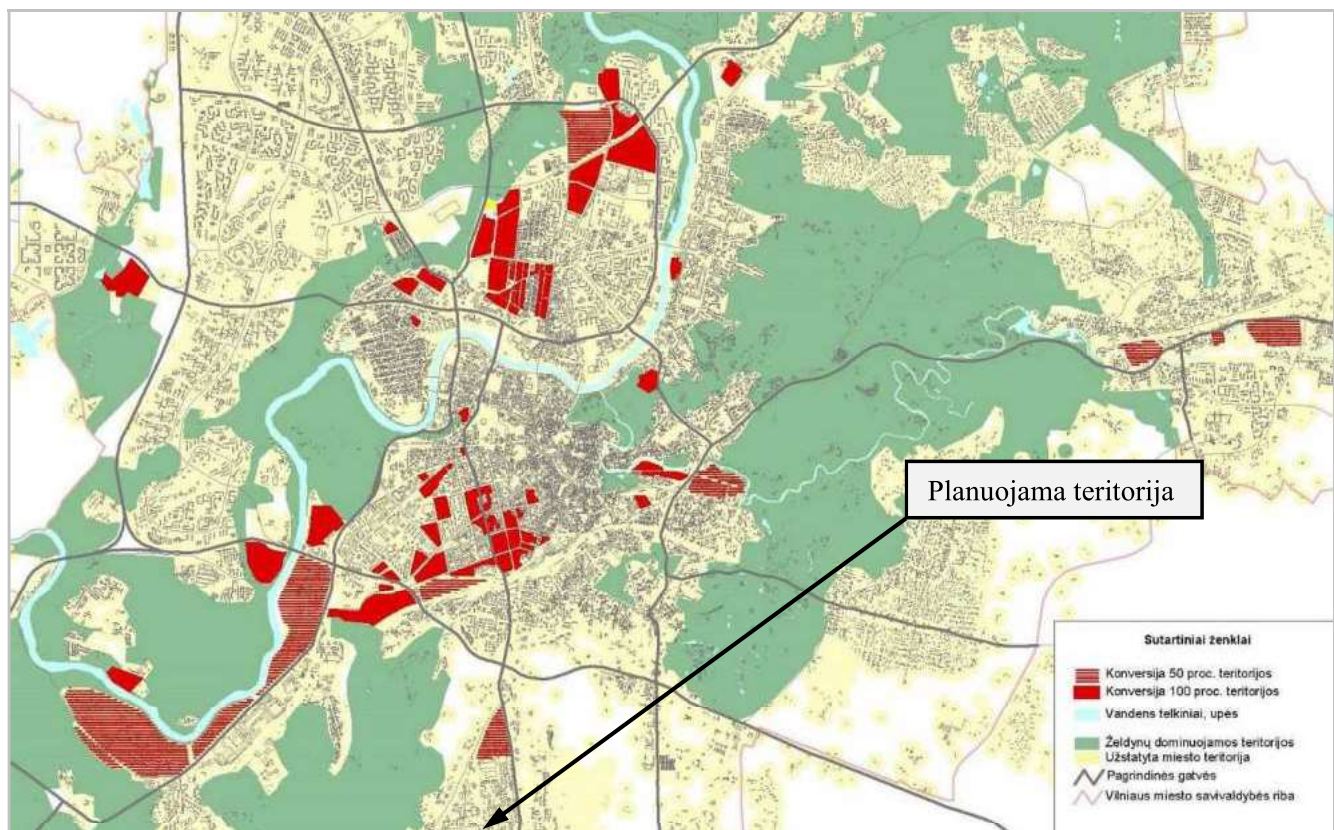
I. Urbanistinė ir gamtinė analizė atliekama ir sprendiniai pagrindžiami Kirtimų pramonės rajono ir platesniame miesto kontekste.

II. Urbanistinė ir gamtinė analizė atliekama ir sprendiniai pagrindžiami **Nagrinėjamos teritorijos** ribose pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymą 2023-03-08 Nr.A30-895/23.

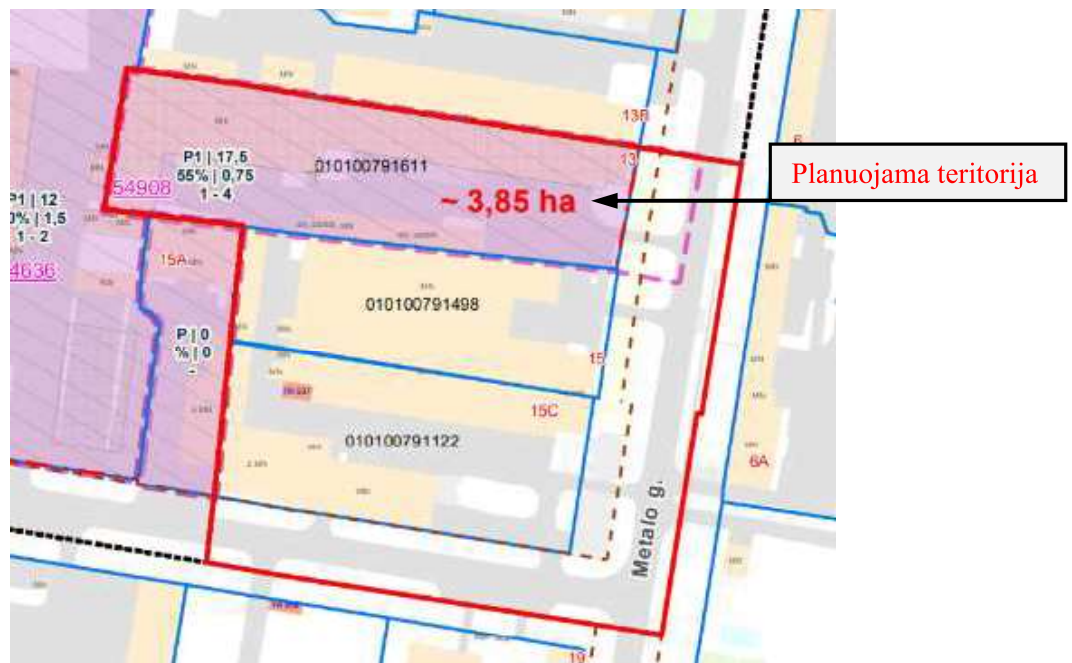
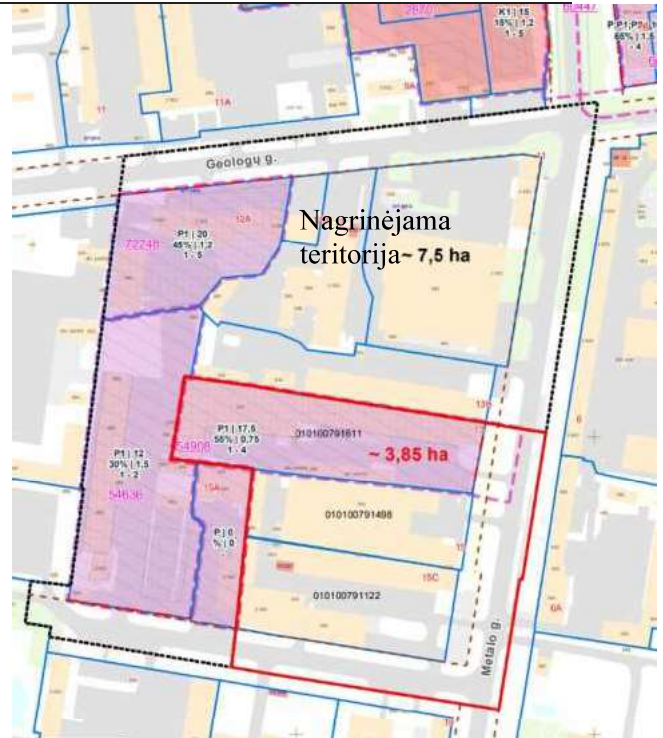
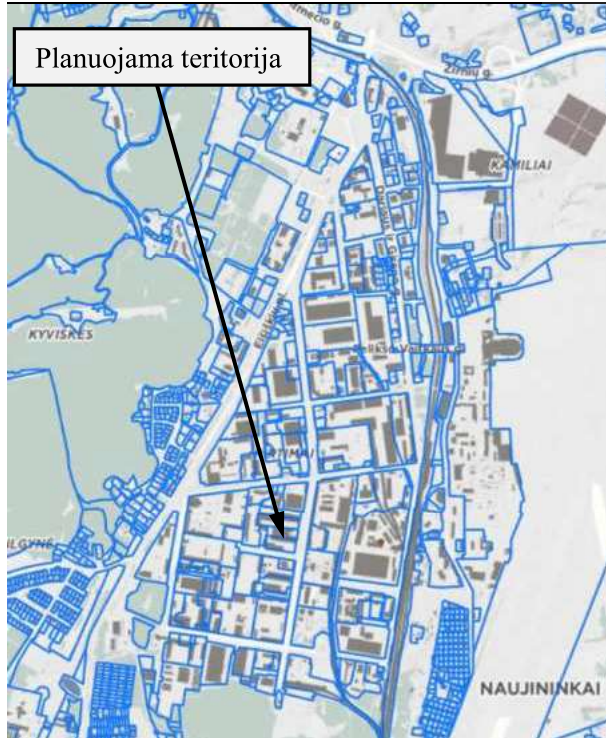
III. Urbanistinė ir gamtinė analizė atliekama ir sprendiniai pagrindžiami **Planuojamos teritorijos** ribose pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymą 2023-03-08 Nr.A30-895/23. (T.y. esamuose apjungiamuose sklypuose Metalo g. 13, 15 ir 15c ir naujai formuojamame sklype prie Metalo gatvės raudonosios linijos ir apibrėžtoje infrastruktūros teritorijoje).

3.2.1. URBANISTINIS KONTEKSTAS

Kirtimų pramonės rajonas miesto urbanistiniame kontekste suvokiamas, kaip vienas iš daugelio miesto pramoninių teritorijų, kurios formavosi sovietmečiu. Pasikeitus politinei, ekonominei ir socialinei šalies situacijai, pramonės vystymo technologinėms galimybėms ir urbanistiniams principams, daugelis pramoninių teritorijų neteko savo svarbos, prasidėjo jų nykimo procesai, atsirado poreikis jas pertvarkyti, renovuoti, konvertuoti. Kirtimų pramonės rajonas padalintas į šiaurinę, esančią prie Vilniaus oro uosto, dalį, kuri pagal miesto bendrąjį planą konvertuojama į miesto dalies centro zoną, ir pietinę - pramonės ir sandėliavimo zoną.

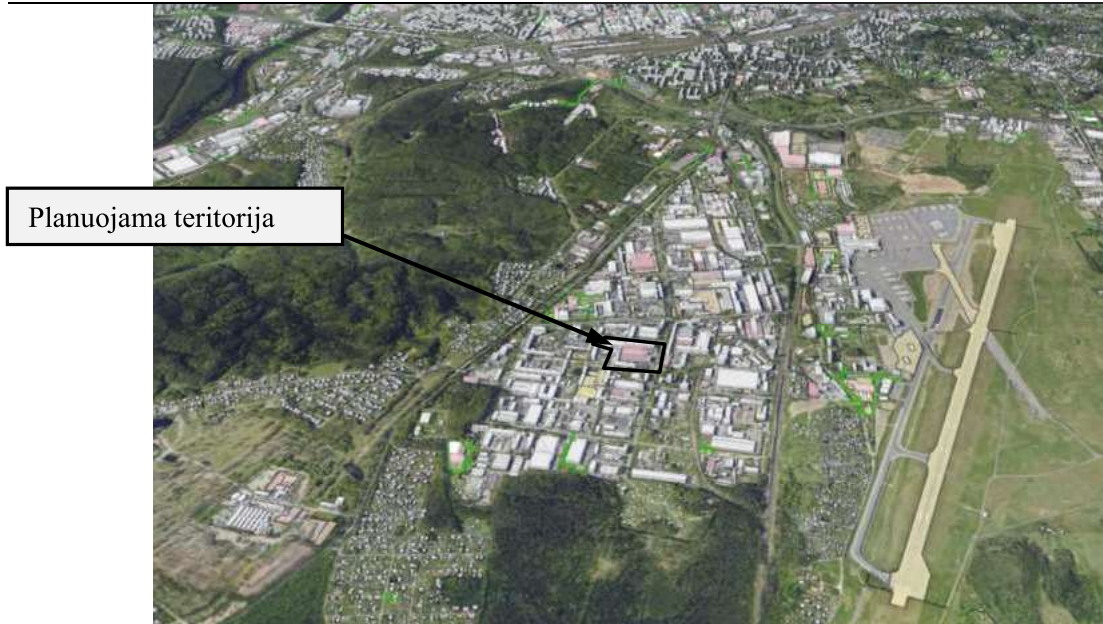


Vertinant artimesnį nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos urbanistinį kontekstą, teritorija yra intensyviai užstatytoje verslo, gamybos ir sandėliavimo įmonių zonoje. Nagrinėjama ir projektuojama teritorijos yra antrosios zonos centre prie rajono struktūrinės Metalo gatvės, netoli svarbiausios Metalo ir Geologų gatvių sankryžos (žiūrėti žemėlapių, schemų ištraukas žemiau):

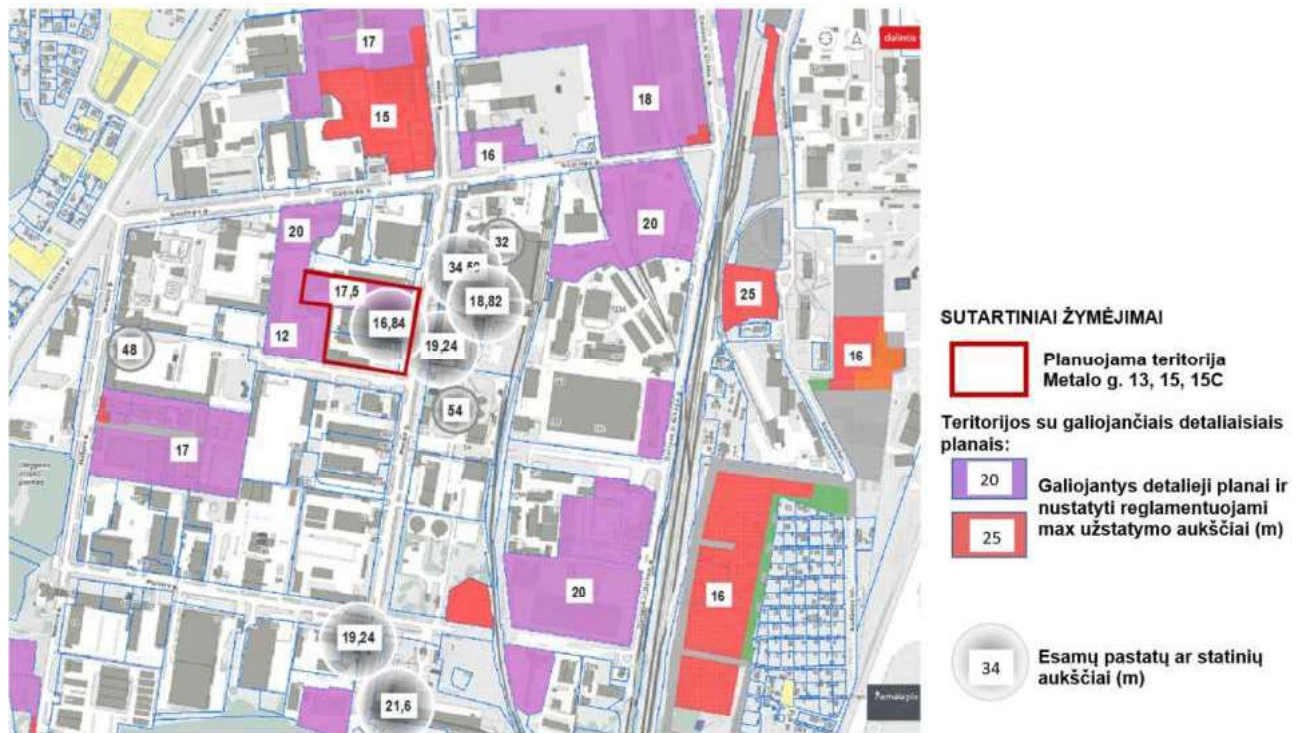


Reikšmingiausias ir vertingiausias rajono struktūrinis darinys yra gatvių tinklas ir jų erdvinė sistema su ryškiai išsiskiriančiu Metalo ir Geologų gatvių vidiniu tinklu tarp išorinių Dariaus ir Girėno gatvės ir Eišiškių plento. Metalo ir Geologų gatvių sankryža, jos urbanistinis apstatymas galėtų būti tas branduolys, apie kurį formuotųsi tam tikras urbanistinis kompozicinis mazgas. Metalo ir Geologų gatvių erdviniai koridoriai, susikirsdami iš esmės pramonės rajono centre, yra tarsi viso rajono kompozicinės struktūros epicentras. Metalo ir Geologų gatvėmis tolstant nuo šios sankryžos, urbanistinė struktūra pasipildo šalutinėmis vidinėmis gatvėmis. Tokiu būdu formuojamas viso rajono ortogonalinis gatvių tinklas. Atstumas tarp rajono gatvių apie 500 metrų.

Grafinė 3D planuojamos teritorijos urbanistinio konteksto analizės medžiaga rodo tipingą sovietinio laikmečio pramonės rajono vaizdą su neišraiškingu vienerūšiu užstatymu, neturinčiu reikšmingesnės kompozicinės erdvinės struktūros, tūrių išraiškos. Vaizduose nėra reikšmingesnio objekto ar kompozicinio sprendimo, galinčio tapti teritorijos ženklu (žemiau ištrauka iš Vilniaus 3D žemėlapiu, šaltinis vilnius.lt):



Tiek planuojamoje teritorijoje, tiek teritorijoje tarp Geologų, Metalo gatvių dominuoja gamybos, sandėliavimo bei komercinės paskirties pastatai, kuriems būdingas Metalo bei Darius ir Girėno gatvių atžvilgiu perimetris, pramoninis, didelių tūrų užstatymo morfotipas. Metalo gatvės pramonės ir sandėliavimo įmonių sklypai ir gatvių išsklotinės formuojamos daugumoje administracinių, prekybinių bei buitinių pastatų, kurių aukštingumas yra didesnis (nuo 11 iki 19 m.) nei giliau sklypuose esančių gamybinių ar sandėliavimo pastatų foninis aukštis. Taip pat planuojamos teritorijos gretimybėse, prie Metalo gatvės yra technologinių statinių, kurių aukštis gerokai viršija aplinkinį kontekstą: sandėliavimo bokštai – 34,50 m, kaminas – 53,50 m. Žemiau pateikiama schema su pažymėtomis teritorijomis, kuriose galioja detalieji planai nustatyti aukščio reglamentai:

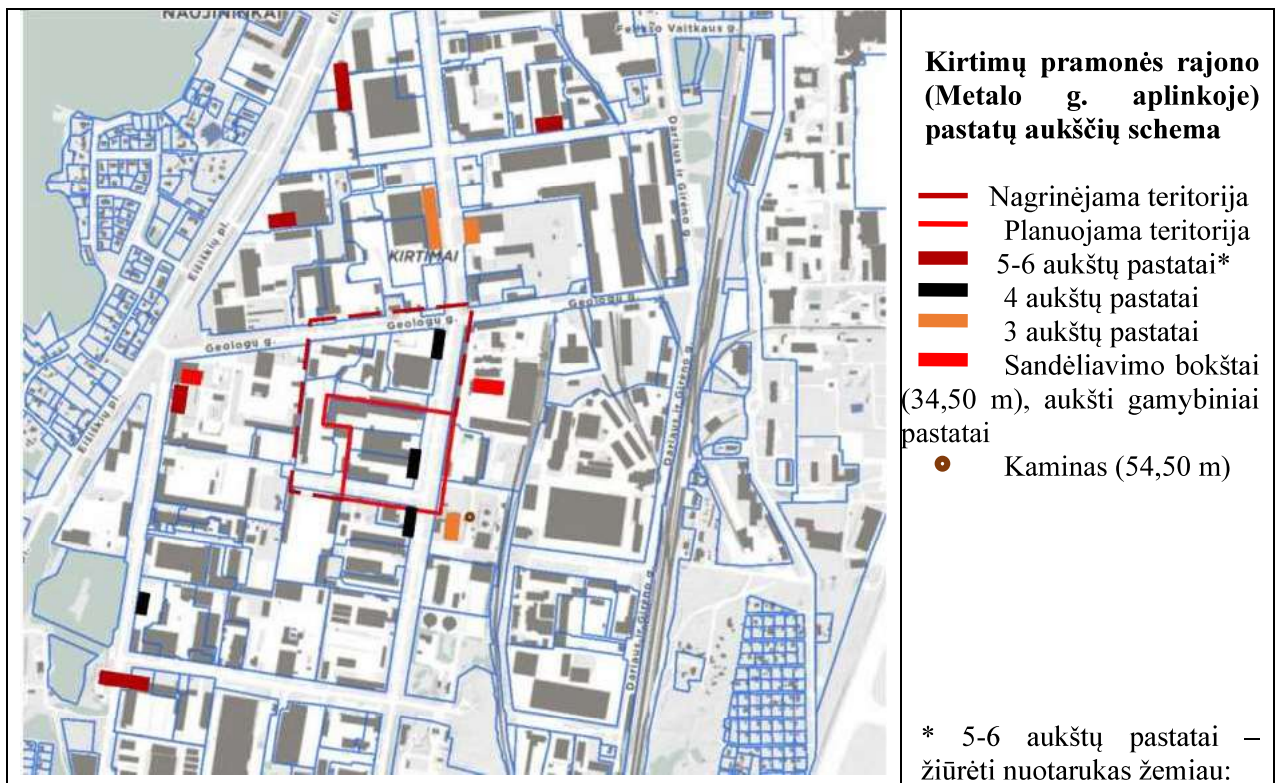


Šaltinis – interaktyvus Vilniaus žemėlapis – vilnius.lt
TPS vartai – planuojustatau.lt

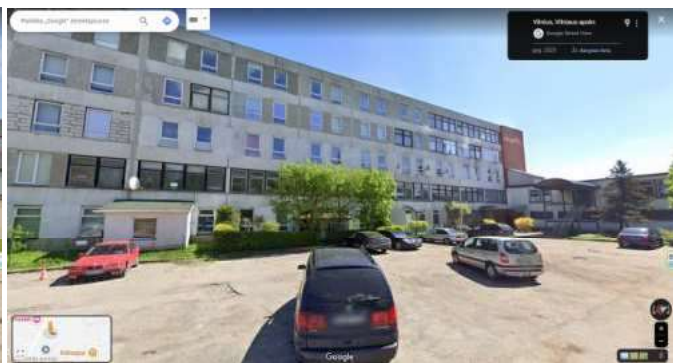
Planuojamoje teritorijoje galioja detalusis planas, kuriame patvirtintas 17,5 m pastatų aukštumas. NAGRINĖJAMOJE teritorijoje galioja detalieji planai, kuriais nustatyti max pastatų aukščiai – 12 m ir 20m.

Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

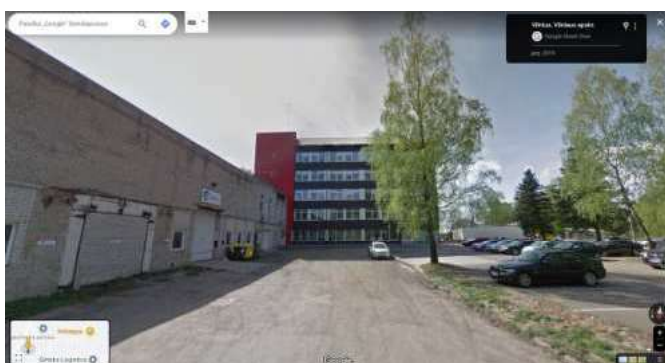
Prie gatvių suformuoti pramonės ir sandėliavimo įmonių sklypai, kurių gylis į kvartalo vidų siekia apie 200-250 m. Sklypuose prie gatvių statomi daugumoje atvejų administraciniai, laboratoriniai, prekybiniai, buitiniai pastatai. Jų aukštingumas įvairuoja nuo 2 iki 4 ar net 5 aukštų. Gamybinės ar sandėliavimo sklypų zonos daugumoje atvejų žemesnės, vyrauja 1 aukšto gamybiniai pastatai.



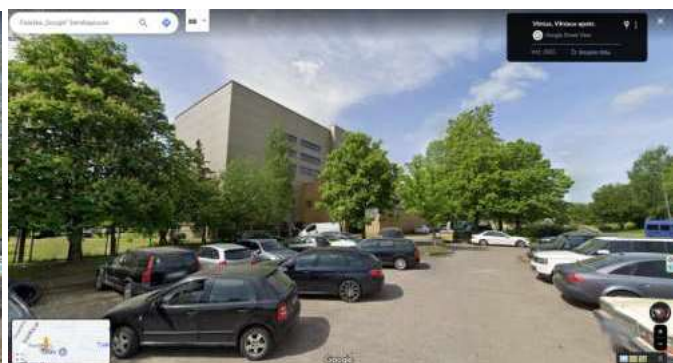
J. Dobkevičiaus 8 (5-6 aukštai)



Eišiškių pl. 26 (5 aukštai)



Eišiškių pl. 34 (5 aukštai)



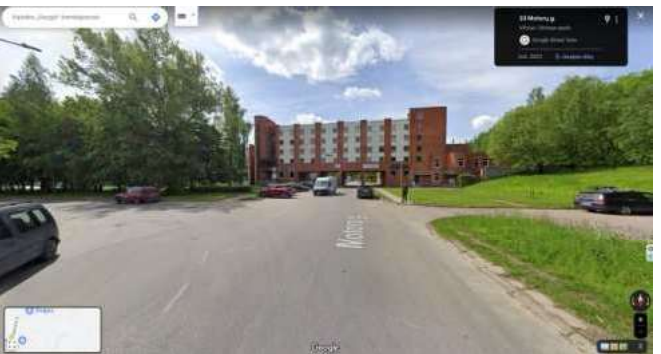
Motorų g. 2 (6 a. gamybinis pastatas)



Motorų g. 2 (4-6 aukštai)



Motorų g. 8 (4 aukštai)



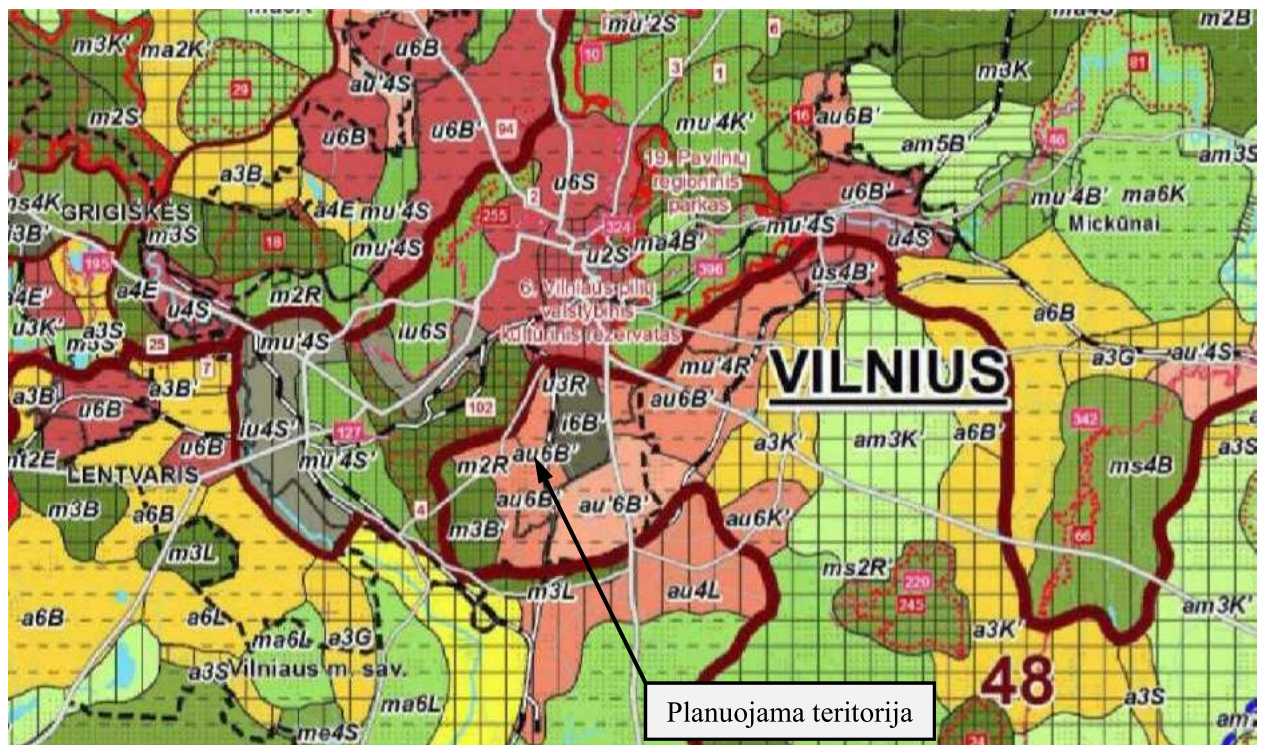
Meistrų g. 16 (6-7 aukštai)

Išvados. Atlikus urbanistinio konteksto analizę, suformuluotos išvados:

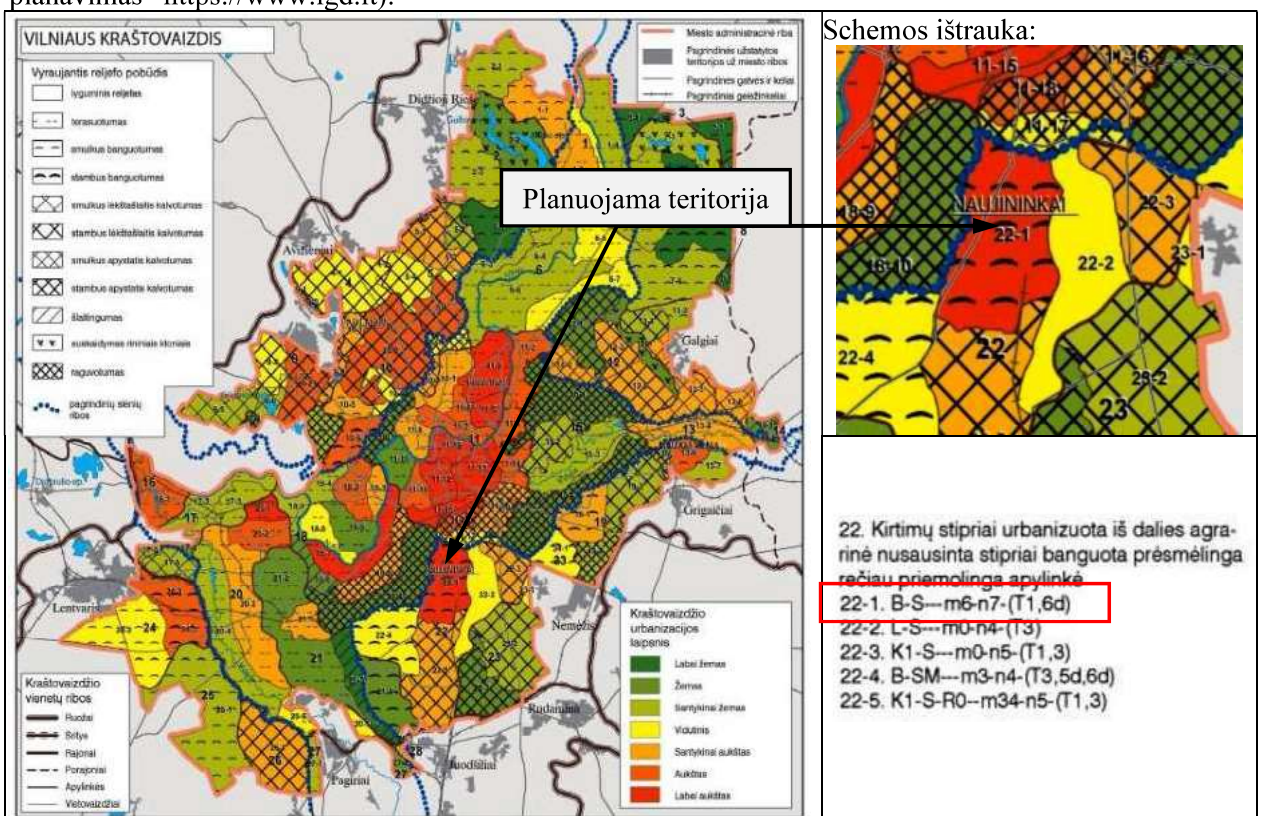
1. Kirtimų pramonės rajono teritorija, tai tipinė sovietinė pramonės rajono teritorija. Ji neturi kokių nors reikšmingesnių kompozicinių principų ir bruožų, tačiau fragmentais galima išskirti gatves formuojantį perimetro užstatymą svarbesniais aukštesniais reprezentaciniais pastatais.
2. Pramonės rajono teritorijoje vyrauja 1-4 aukštų pastatai. Gamybos ir sandėliavimo pastatų aukšto aukštis dažnu atveju yra didesnis nei administracinių pastatų, todėl ir 1-2 aukštų gamybiniai sandėliavimo pastatai dažnu atveju yra didesnio aukščio. Pramonės rajono teritorijoje, neskaitant teritorijos šiaurinės dalies, kurioje pagal miesto bendrojo plano sprendinius numatyta konversija į miesto dalies centro teritoriją, yra atskirų didesnio aukštingumo pastatų. 5-6 aukštų pastatai teritorijoje išsidėstę prie J.Dobkevičiaus, Eišiškių pl., Motorų, Meistrų gatvių.
3. Nagrinėjama teritorija būdama pramonės rajono centre, prie Metalo ir Geologų gatvių sankryžos, akivaizdžiai turi didesnę potencialą vystytis ir suteikti impulsą viso rajono pertvarkai. Šioje teritorijoje siūlomas didesnis pastatų, formuojančių gatvių išklotines, aukštingumas. Gatvių išklotinių ir užstatymo linijų formavimo principai Metalo gatvės ruože ir Geologų gatvės ruože yra skirtingi. Metalo gatvės užstatymą formuojantys pastatai yra lygiagretūs gatvei, užstatymo linija atskiruose sklypuose Metalo g. 15B, 15, 13, 13B ir 11 varijuoja, tačiau išlaiko perimetrinio užstatymo charakterį. Geologų gatvės užstatymo linija, dėl pastatų įstrižos krypties gatvės atžvilgiu sklypuose Metalo g. 11, Geologų g. 12 ir 12A, yra „karpyta“. Šiuo atveju prieš pastatus, formuojančius išklotinę, yra žymiai didesnės ir įvairesnės erdvinės „kišenės“, kurių formavimas ir tvarkymas turėtų būti sprendžiamas individualiai.

3.2.2. GAMTINĖ APLINKA

Kraštovaizdis. Pagal Lietuvos Respublikos Nacionalinį kraštovaizdžio tvarkymo planą, integruotas kraštovaizdžio tvarkymo zonas (4 pav.), nagrinėjamoje teritorijoje išskirta agrarinio **urbanizuoto, intensyvaus naudojimo**, molingos banguotos pakilumos kraštovaizdžio (au6B⁺) tvarkymo zona. Šioje kraštovaizdžio tvarkymo zonoje rekomenduojamas intensyvus teritorijos naudojimas (žemiau ištrauka iš Nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo plano, patvirtinto 2015-10-02 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-703, sprendinių brėžinio „Kraštovaizdžio tvarkymo zonos, šaltinis <https://e-seimas.lrs.lt>):

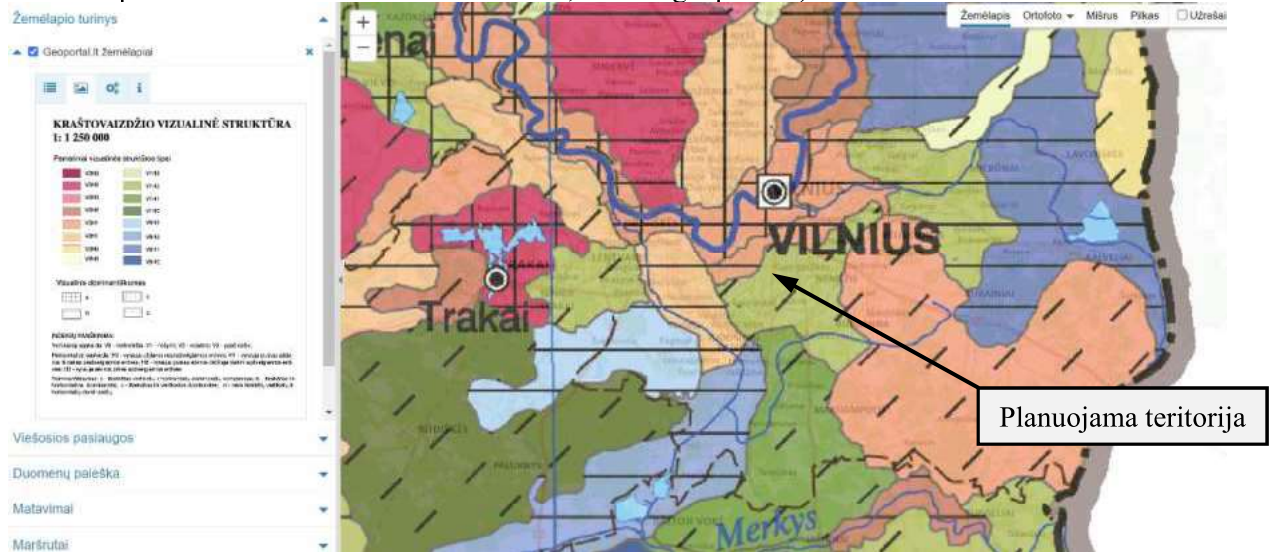


Vadovaujantis Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinio rajonavimo kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje schema (P. Kavaliauskas, 2011), planuojama teritorija patenka į **labai aukšto (miestų centrai, senamiesčiai, pramoniniai rajonai) urbanizacijos laipsnio teritoriją** (n7) – Kirtimų stipriai urbanizuotą iš dalies agrarinę nusausintą stipriai banguotą priemėlingą rečiau priemėlingą apylinkę (žiūrėti schemos ištrauka žemiau, šaltinis P.Kavaliauskas „Kraštovaizdžio samprata ir planavimas“ <https://www.lgd.lt>):



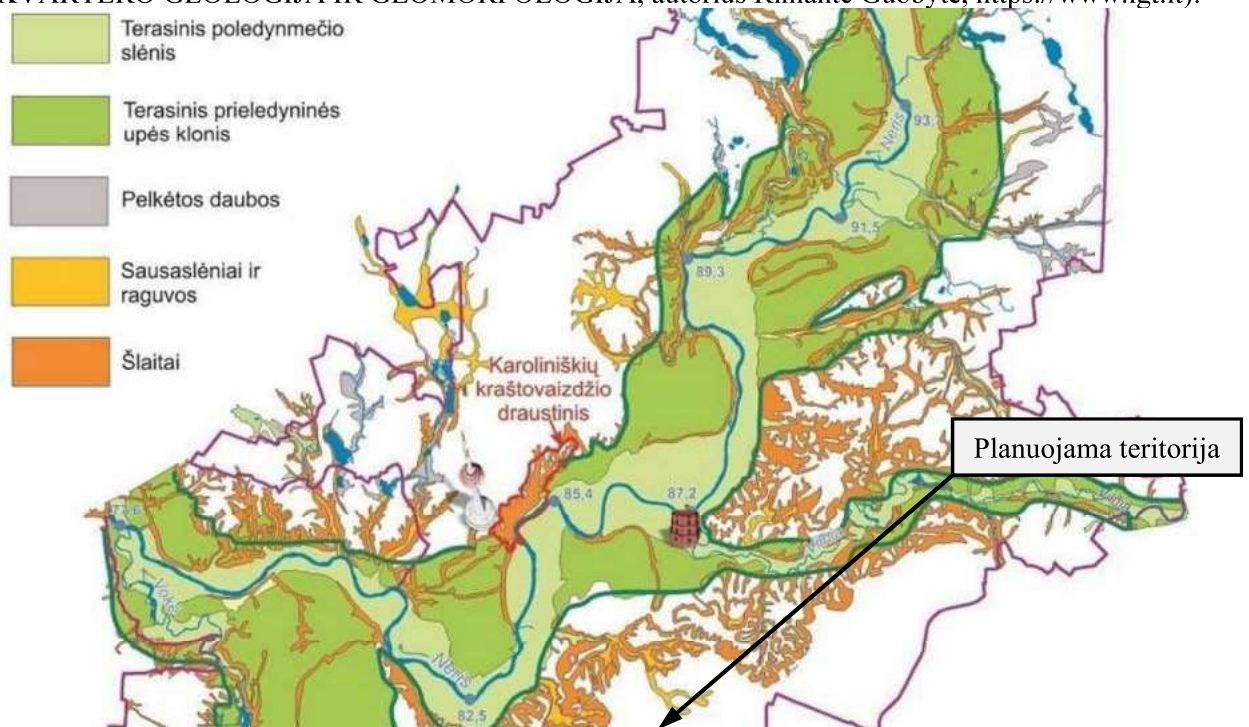
Tai stambiai banguoto reljefo (B), priemėlingo grunto (S), smulkialapinių želdynų (m6), naujausių laikų modernaus laisvo planavimo erdvinio tipo užstatymo (T1) teritorija.

Vadovaujantis LR kraštovaizdžio erdvinės struktūros įvairovės ir jos tipų identifikavimo studija, planuojama teritorija priskiriama V1H2-d tipui (vertikaloji sąskaida V1 – nežymi; horizontalioji sąskaida H2 – vyraujančių pusiau atvirų didžiąja dalimi apžvelgiamų erdvių kraštovaizdis; vizualinis dominantiškumas d - kraštovaizdžio erdvinėje struktūroje nėra išreikštų vertikalinių ir horizontalių dominančių). Estetiniu požiūriu tai mažai vaizdingo kraštovaizdžio vizualinės struktūros (žemiau ištrauka iš žemėlapių Kraštovaizdžio vizualinė struktūra, šaltinis geoporta.lt):

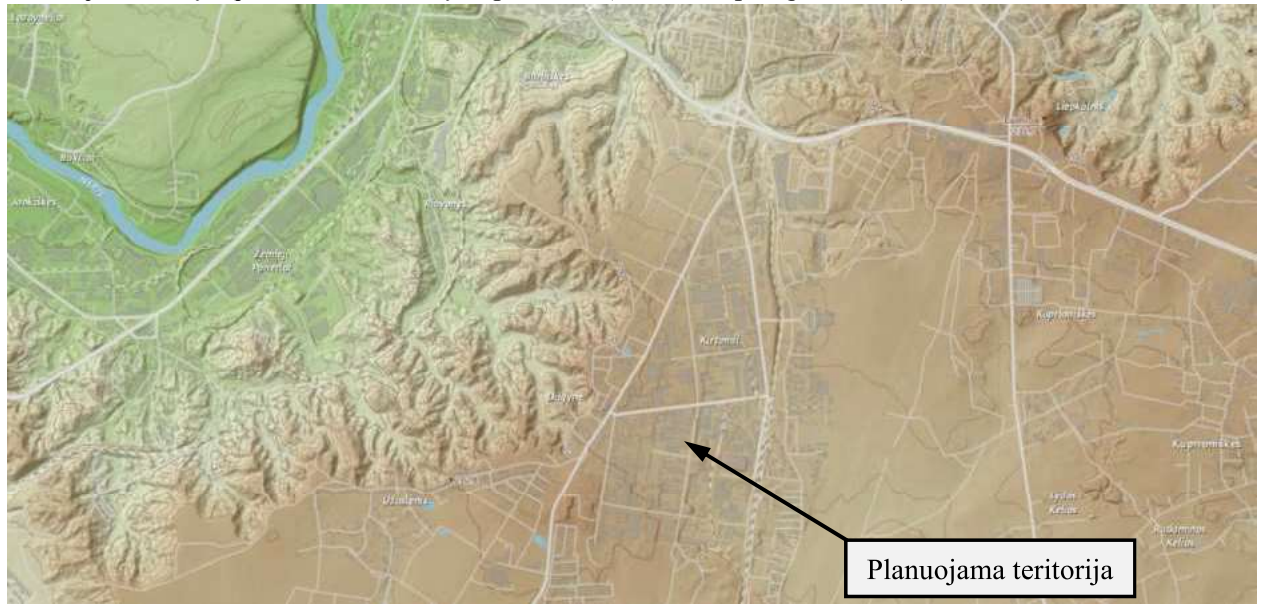


Gamtinis karkasas. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, artimiausiai esanti gamtinio karkaso teritorija yra už maždaug 500 m į pietvakarius.

Reljefas. Nemuno vardu pavadintas paskutinysis ledynas, atslinkęs į Lietuvą maždaug prieš 25-21 tūkst. metų ir apdengęs storu ledo šarvu beveik visą Lietuvą, sustojo ties Vilniumi, neįveikęs aukštai iškilusio Medininkų kalvyno. Šio paskutiniojo ledyno pakraščio ruože susiformavo Vilniaus reljefas. Vilniaus teritoriją žemėvaizdžiai pasižymi kontrastingomis reljefo formomis palyginti kompaktiškoje teritorijoje. Reljefo formų požiūriu išskiriami - stačiais šlaitais izoliuotas erozinis kalvynas (Sapieginė); terasuoti pakopiškai žemėjantys Neris ir Vilnios suformuoti šlaitai, sudarantys natūralų amfiteatrą (Senamiestis); plynaukštė (Naujamiestis); Vilnios kanjonas (Paplauja su kaimyninėmis Rasomis ir Užupiu); iš pietų ir vakarų miestą juosia moreninės aukštumos. Tokia įvairovė suteikė atskiroms miesto erdvėms tik joms būdingas savybes. Žemiau pateikiamas Žeimenos–Neris–Vokės–Merkio prieledyninės upės („urtromo“) suformuoto senslėnio fragmentas Vilniuje (šaltinis leidinys VILNIAUS MIESTO KVARTERO GEOLOGIJA IR GEOMORFOLOGIJA, autorius Rimantė Guobytė, <https://www.lgt.lt>):

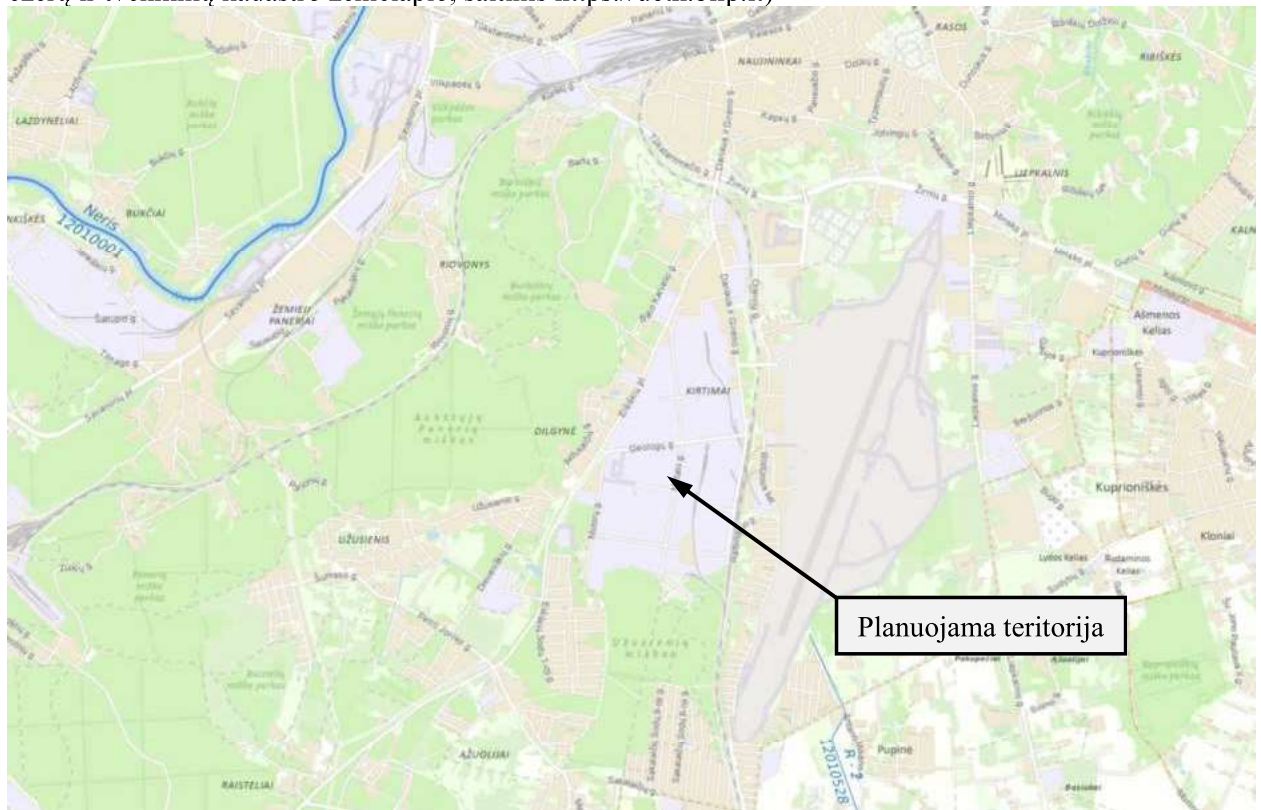


Planuojama teritorija yra banguotoje lygumoje, Panerių erozinis kalvynas nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 1 km, Ribiškių – apie 4 km (šaltinis <https://geodata.lt>):

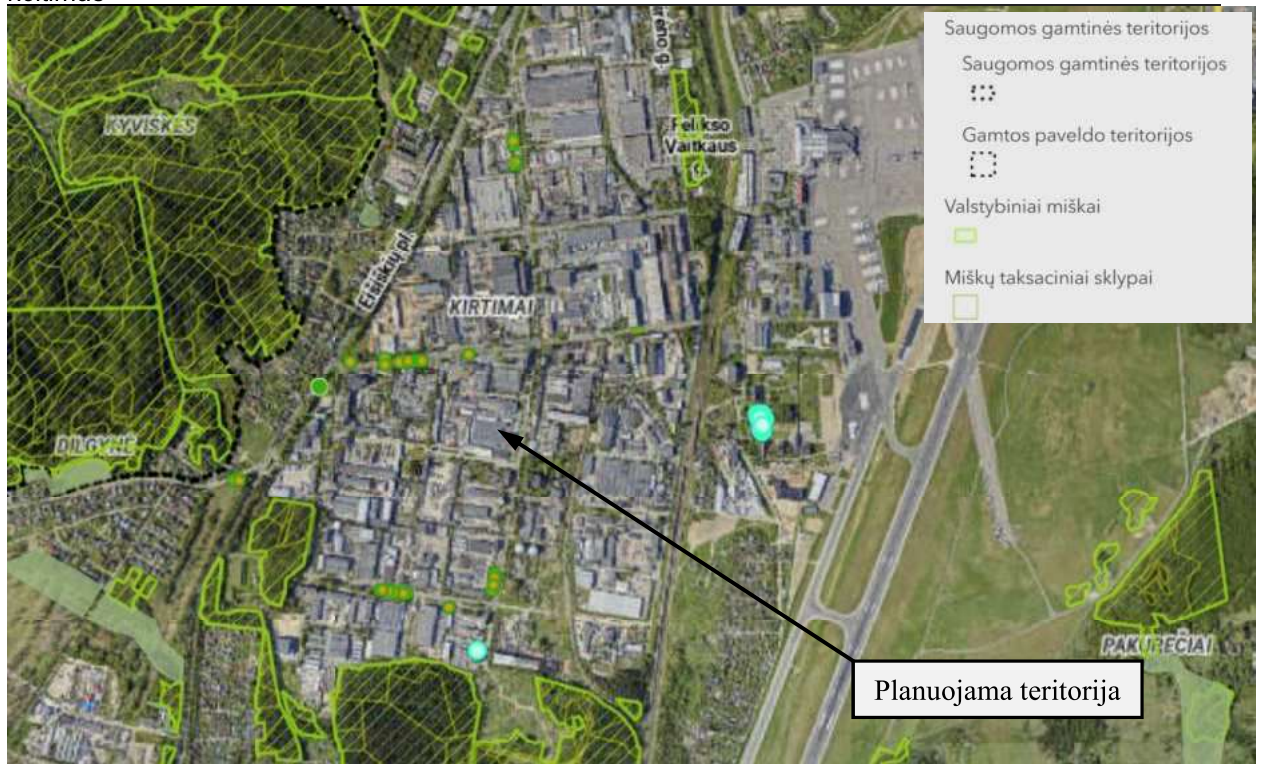


Planuojamos teritorijos reljefas yra lygus, altitudės svyruoja maždaug apie 191 altitudę.

Paviršinis hidrografinis tinklas. Hidrologiniu požiūriu planuojama teritorija priklauso Neries upės pabaseiniui. Planuojamoje teritorijoje ir artimoje aplinkoje registruotų paviršinių vandens telkinių nėra. Nuo planuojamos teritorijos iki Neries upės yra ~3,5 kilometrų (žemiau ištrauka iš Lietuvos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapių, šaltinis <https://uetk.biip.lt>)

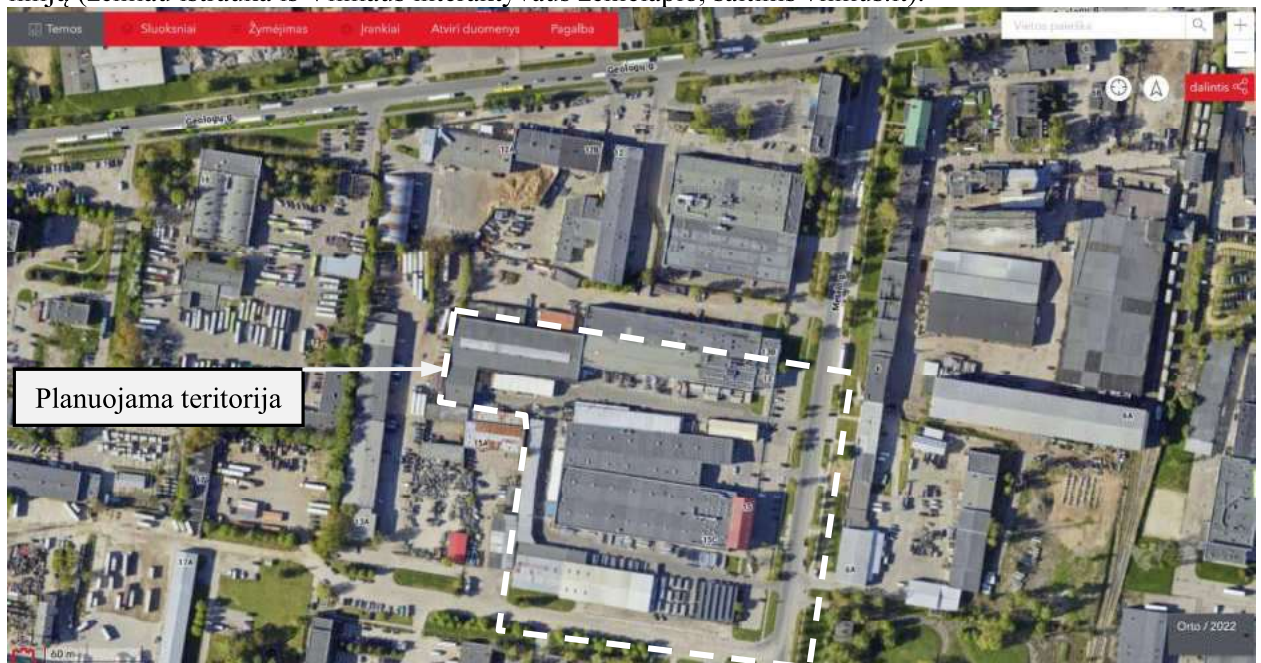


Želdynai ir želdiniai. Kirtimų pramoniniame rajone nėra išskirtų atskirųjų želdynų teritorijų. Miškų teritorijų pramoniniame rajone nėra, miškų teritorijos yra vakarų ir pietų pusėse už pramoninio rajono (žemiau ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapių su pažymėtomis valstybinių miškų teritorijomis, šaltinis vilnius.lt):



Visose iš esmės uždaroje pramonės įmonių teritorijose yra pavienių medžių, tvarkomų didesnių ar mažesnių priklausomųjų želdynų plotų. Pramonės rajono žalią įvaizdį kuria medžiai ir medžių eilės gatvių infrastruktūros teritorijų koridoriuose.

Planuojamoje teritorijoje yra pavieniai medžiai ir medžių eilės gatvių raudonosiose linijose. Esamuose planuojamoje teritorijoje sklypuose yra du esami medžiai, trys medžiai yra įsiterpusioje iki raudonųjų linijų valstybinės žemės teritorijoje, visi kiti medžiai yra teritorijoje tarp gatvių raudonųjų linijų (žemiau ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapiu, šaltinis vilnius.lt):



Pagal 2023-06-22 atliktą medžių inventurizaciją esamuose planuojamoje teritorijoje sklypuose yra du klevai 25-27 cm kamieno skersmens. Įsiterpusioje tarp planuojamų sklypų ir gatvės raudonųjų linijų valstybinėje žemėje yra trys medžiai – du klevai (17-24 cm) ir robinija (46 cm). Gatvės raudonųjų linijų planuojamoje teritorijoje yra 25 liepos, 22 kaštonai, 2 beržai, 1 klevas, 1 eglė.

Išvados. Atlikus gamtinio kraštovaizdžio konteksto analizę, suformuluotos išvados:

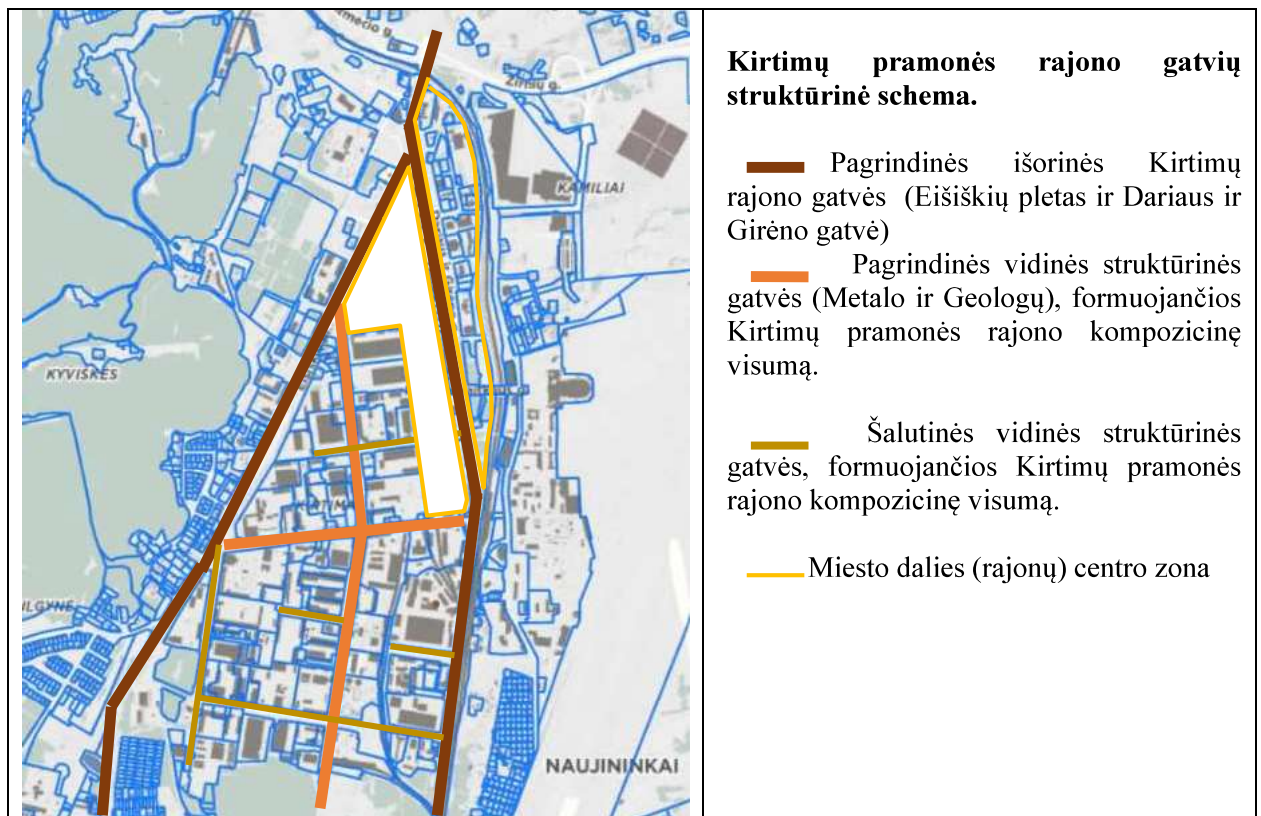
1. Vadovaujantis Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinio rajonavimo kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje schema, Kirtimų pramonės rajono teritorija - tai labai aukšto (miestų centrai, senamiesčiai, pramoniniai rajonai) urbanizacijos laipsnio teritorija.
2. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, artimiausiai esanti gamtinio karkaso teritorija yra už maždaug 500 m į pietvakarius. Planuojamos teritorijos, kaip iš esmės viso Kirtimų pramoninio rajono, reljefas iš esmės yra lygus (apie 191 altitudę), paviršinio vandens telkinių nėra, miškų nėra, yra pavieniai esami geros būklės medžiai, paskelbtų saugomais planuojamoje teritorijoje medžių nėra.
3. Pramonės rajono žalią įvaizdį kuria medžiai ir medžių eilės gatvių infrastruktūros teritorijų koridoriuose.

3.2.3. POVEIKIO KRAŠTOVAIZDŽIUI, GAMTINEI IR URBANISTINEI APLINKAI VERTINIMAS

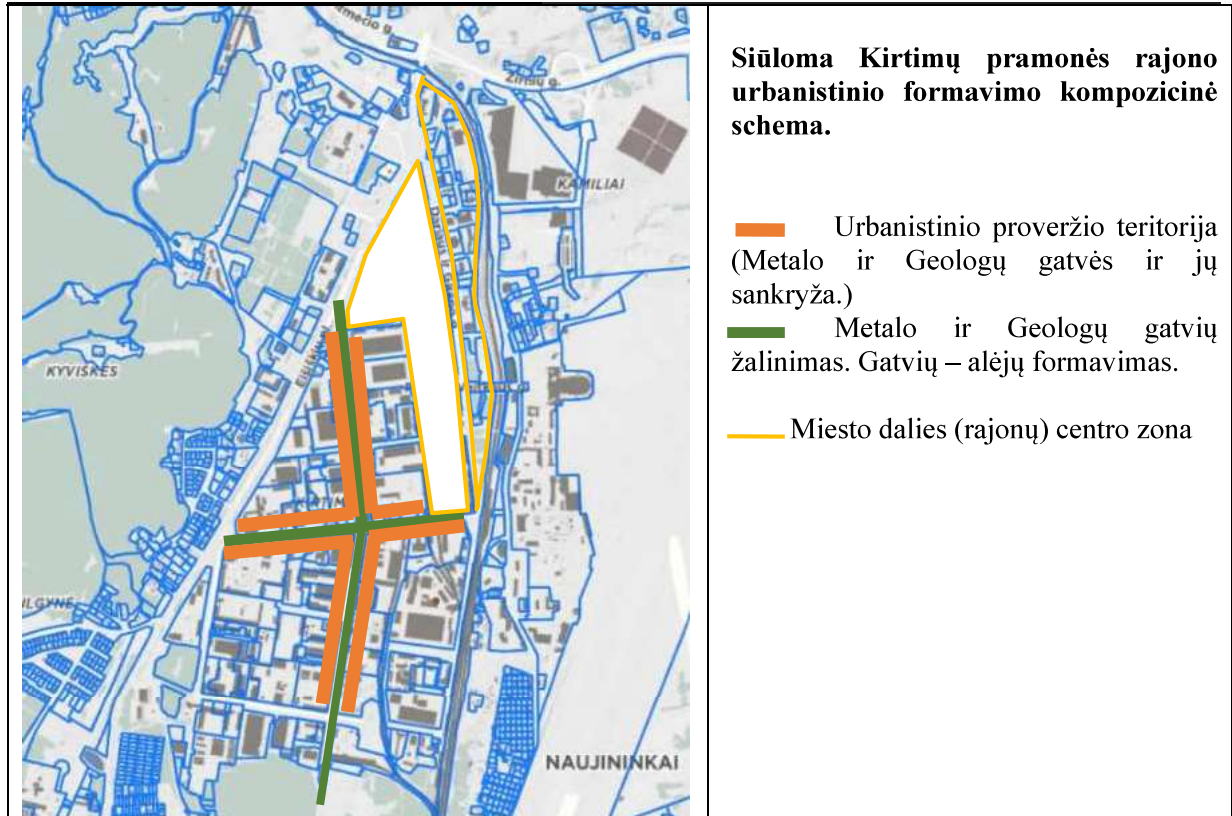
Planuojamos teritorijos artimiausios supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio estetinė vertė nėra didelė. Tai stipriai urbanizuota pramoninė teritorija, neturinti kokių nors reikšmingesnių kompozicinių principų ir bruožų, tik fragmentais galima išskirti gatves formuojantį perimetro užstatymą svarbesniais aukštesniais reprezentaciniais pastatais.

Remiantis kraštovaizdžio, gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ir išvadomis, siekiant pagerinti pramonės rajono urbanistinę kokybę yra siūloma:

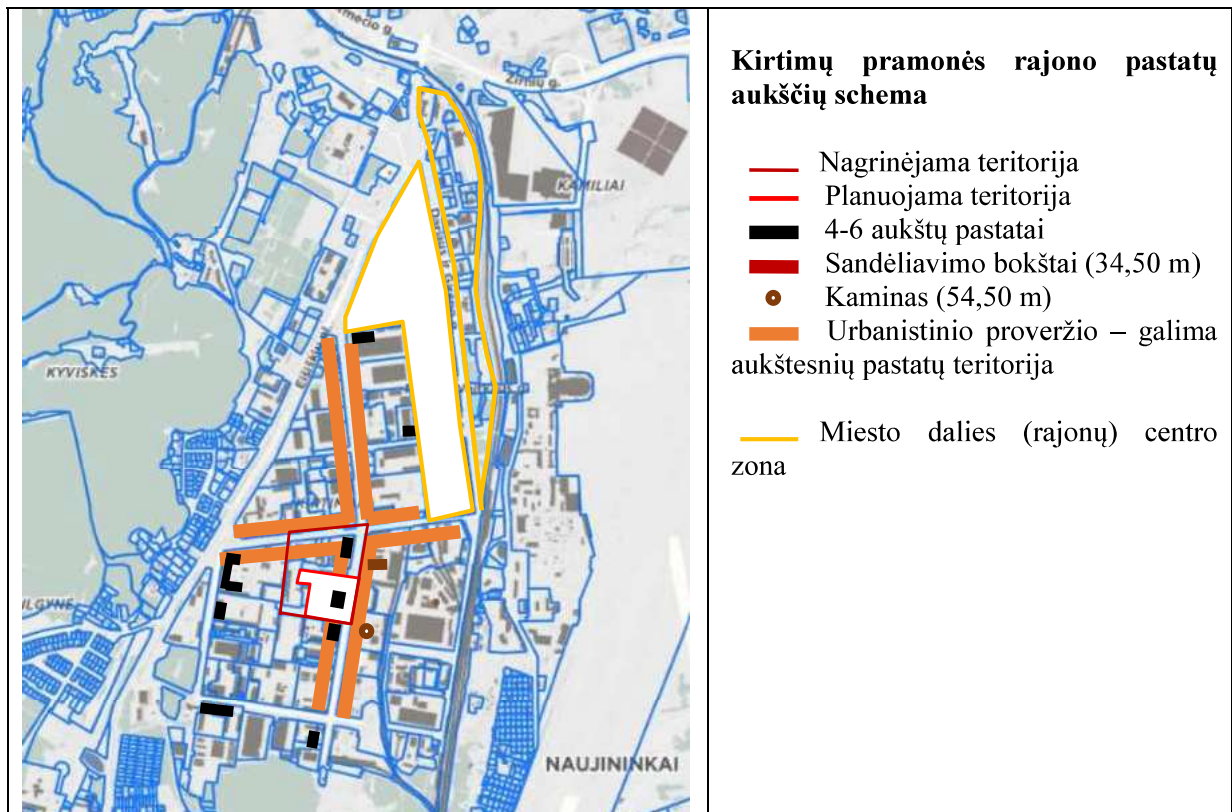
1. Akcentuoti ir išryškinti Metalo ir Geologų gatvių ir jų sankryžos kompozicinę svarbą. Prie šių gatvių potencialiai galėtų būti intensyvinamas užstatymas:



2. Gatvių erdvės turi būti gyvybingos, humanizuotos, automobilių stovėjimo aikštelės ir vietas prieš gatvių išklotines, gatves želdinant ir tvarkant erdves prieš pastatus. Metalo ir Geologų gatvės galėtų būti formuojamos kaip gatvės – alėjos, siekiant užtikrinti gatvių, ne tik kaip tranzito, bet ir plačiąja prasme suprantamų viešųjų erdvių kokybę, kuriant saugų ir patogų visų eismo dalyvių judėjimą, darnią ir visapusišką aplinką:



3. Intensyvinant užstatymą didinti Metalo ir Geologų gatves ir sankryžą formuojančio perimetrinio užstatymo aukštingumą ir aukštį, kurti naują įvairesnį rajono siluetą, vidinėse kvartalų dalyse paliekant iš esmės foninį gamybinio ir sandėliavimo užstatymo aukštingumą. Naujai projektuojamiems ir statomiems administracininiams, laboratoriniams ar kitiems pastatams, formuojantiems gatvių išklotines turėtų būti keliami aukšti kokybiniai architektūriniai reikalavimai:



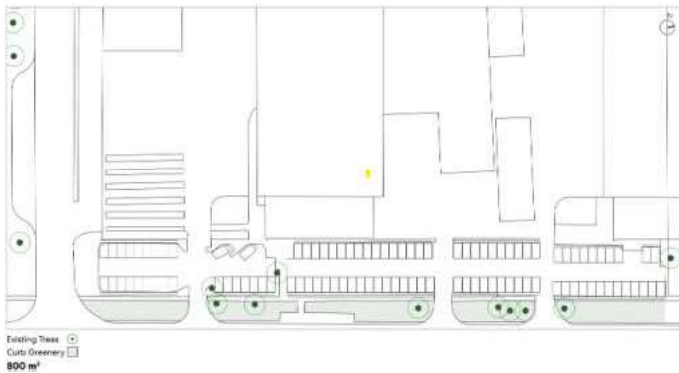
Siūlomos priemonės turėtų kurti geresnį viso rajono įvaizdį, keistų sustabarėjusį sovietinio pramonės rajono veidą, darytų teigiamą poveikį miestovaizdžiui (kraštovaizdžiui).

Planuojamos teritorijos numatomo užstatymo formavimas remiasi urbanistinio konteksto analize ir atitinka siūlomo viso pramoninio rajono urbanistinio erdvinio formavimo principus.

Planuojamoje teritorijoje veikia UAB „Staticus“ ir UAB „Staticus GROUP“ įmonės. Planuojamos teritorijos užstatymo idėja pagal teritorijos užstatymo projektinius pasiūlymus „*Greening the Gray. Office Oasis in Kirtimai*“ („Pilko žalinimas. Biuras Oazė Kirtimuose“), kuriuos rengia danų architektų biuras „schmidt/hammer/lassen/architects“, grindžiama, kokybiškų darbo erdvių kūrimu, paremtu į ekologiją orientuotais principais, derinant žaliuosius gamtinius sprendimus su novatorišku dizainu.

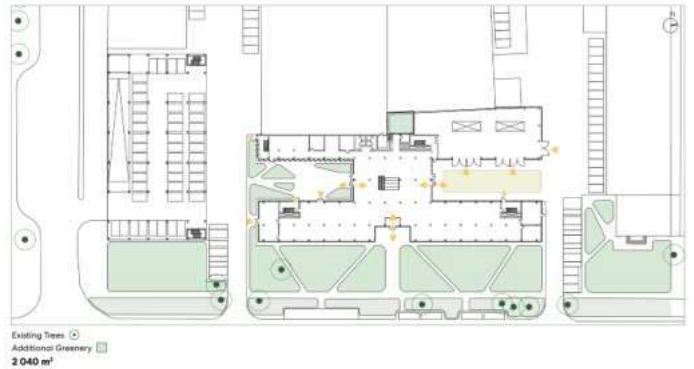
Išsaugomi visi planuojamoje teritorijoje esantys medžiai, o siekiant plėtoti Metalo gatvės „žaliąjį“ įvaizdį numatoma pertvarkyti esamas automobilių stovėjimo aikšteles prie sklypų Metalo g. 13, 15, 15C, teritoriją apželdinant, kuriant „žaliąją oazę“ Kirtimų rajone, kuri turėtų paskatinti keisti ir aplinkinių sklypų užstatymą. Planuojamoje teritorijoje numatomas daugiaaukštis automobilių parkingas su „žaliais“ fasadais. Žemiau pateikiamos ištraukos iš esamos situacijos ir numatomų sklypo sutvarkymo ties Metalo gatve sprendinių:

Existing Plaza Plan
Greenery Analysis



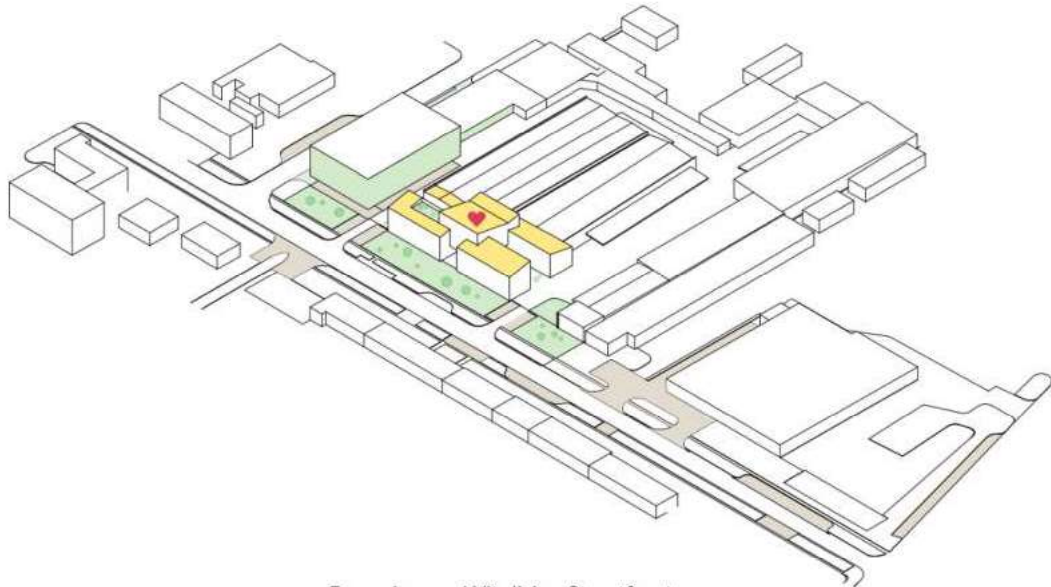
Esama būklė

Proposed Plaza Plan
Green and Plaza Access Analysis



Planuojami sprendiniai

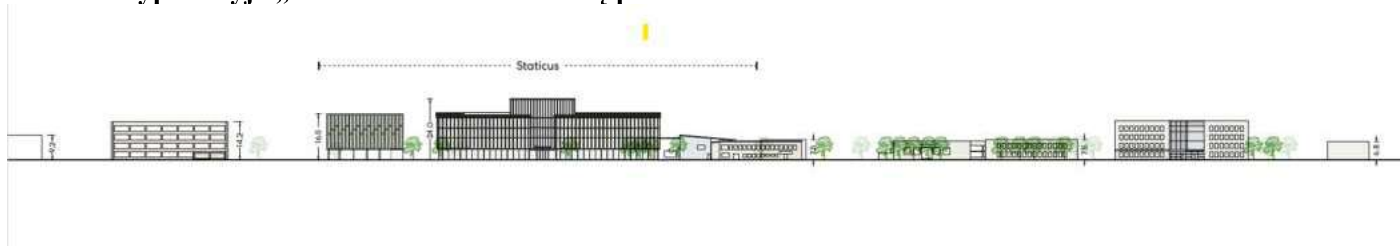
Projektiniai pasiūlymai siūlo intensyvuoti UAB „Staticus“ ir UAB „Staticus GROUP“ įmonių užstatymą, ypač Metalo gatvės perimetru siūlomas didesnis pastatų aukštis ir aukštingumas:



Engaging and Vitalizing Streetfront

Formuojamas naujas Metalo gatvės siluetas ties planuojama teritorija - vadovaujantis bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento I skyriaus Antro skirsnio 6 punkto reikalavimais ir gamtinio bei urbanistinio konteksto analizės išvadomis, nustatomas aukštesnis nei bendrojo plano

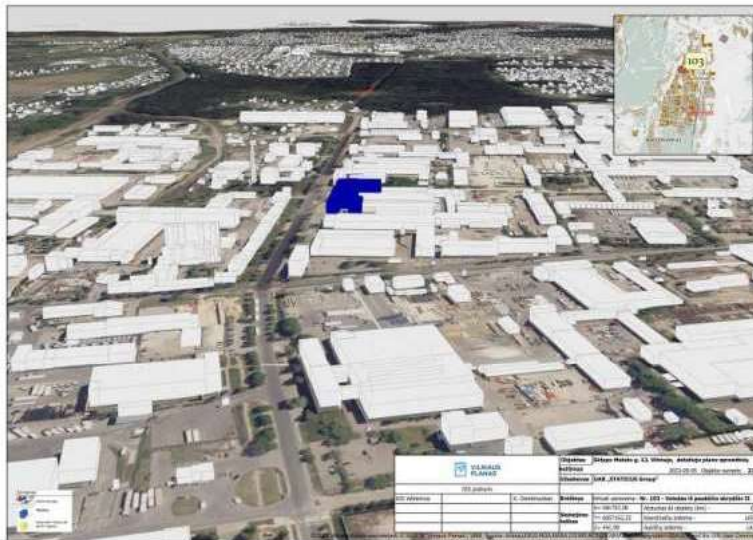
sprendinių reglamentų lentelėje nurodytas pastatų aukštingumas – išskirtoje reglamentinėje zonoje sklypo dalyje „1A“ numatomas 6 aukštų pastatas:



Poveikio kraštovaizdžiui vertinimas. Planuojamoje teritorijoje numatomas esamų pramoninių ir administracinių pastatų rekonstravimas arba nauja statyba, griauinant dalį esamų pastatų. Planuojamos teritorijos aplinkoje nėra saugomų gamtos ar urbanistinių užstatymo objektų, kuriuos savo auštesniu tūriu galėtų užgožti planuojamas užstatymas. Numatoma, kad kraštovaizdyje atsiradę nauji objektai nepažeis bendro kraštovaizdžio charakterio, ypatybių, vertingų savybių, o kaip tik praturtins ir įsilies į kraštovaizdį. Tam, kad patikrinti galimą vizualinį poveikį kraštovaizdžiui, buvo parengtos charakteringos miesto 3D modelio panoramos su numatomo užstatymo tūriais – lokalsios ir bendrosios iš „paukščio skrydžio“. Lokalių panoramų fiksuota dvi – iš Metalo gatvės perspektyvos link projektuojamo objekto, „paukščio skrydžio“ – dvi iš aukštesnių ir tolimesnių Metalo gatvės taškų, viena nuo oro uosto pusės ir viena nuo formuojamo Kirtimų rajono centro pusės (žiūrėti žemiau ir aiškinamojo rašto priedą 3, rengėjas SĮ Vilniaus planas):

1.	Lokali panorama nuo Metalo ir Geologų gatvių sankryžos žvelgiant link projektuojamo objekto. Projektuojamas užstatymas įsikomponuoja į gatvės užstatymo tūrinę erdvinę visumą. Projektuojamų pastatų tūriai atitinka aplinkinio užstatymo masteliškumą. Pastato aukštis gatvės perspektyvoje nedominuoja.
2.	Lokali panorama nuo Metalo gatvės 10A žvelgiant link projektuojamo objekto. Projektuojamas užstatymas įsikomponuoja į gatvės užstatymo tūrinę erdvinę visumą. Projektuojamų pastatų tūriai atitinka aplinkinio užstatymo masteliškumą. Pastato aukštis gatvės perspektyvoje nedominuoja. Projektuojamų pastatų tūriai gatvės perspektyvoje dengiami esamų pastatų tūriais.

3.



“Paukščio skrydžio” Metalo gatvės panorama nuo Eišiškių plento pusės.

Projektuojami pastatai paskęsta pramoninio rajono užstatyme. Panoramoje išsiskiria siūlomi intensyvinti Metalo ir Geologų gatvių erdviniai koridoriai. Išsaugomas ir stiprinamas Metalo gatvės žalios alėjos įvaizdis, taip pat ir formuojant reprezentacinę žaliąją erdvę prieš projektuojamus pastatus.

4.



“Paukščio skrydžio” Metalo gatvės panorama nuo Kirtimų rajono pietinės pusės link miesto centro.

Projektuojami pastatai paskęsta pramoninio rajono užstatyme. Projektuojamo pastato talpinimas gatvės išklotinėje atitinka pulsuojančią pramoninio užstatymo perimetrinį charakterį. Panoramoje išsiskiria siūlomas intensyvinti Metalo gatvės erdvinis koridorius.

5.



“Paukščio skrydžio” panorama nuo oro uosto pusės.

Labai reikšmingas panoraminis vaizdas atvykstant į Vilnių lėktuvu. Projektuojami pastatai paskęsta pramoninio rajono užstatyme, tuo pačiu jį praturtindami.

6. 	“Paukščio skrydžio” panorama nuo formuojamo Kirtimų rajono centro pusės. Projektuojami pastatai paskęsta pramoninio rajono užstatyme. Panoramoje išsiskiria siūlomi intensyvinėti Metalo ir Geologų gatvių erdviniai koridoriai.
--	--

Išvada. Sprendinių įgyvendinimas turės teigiamą poveikį bendram Vilniaus miesto pramoninės teritorijos įvaizdžiui ir jo miestiškajam kraštovaizdžiui, Kirtimų pramonės rajono patrauklumui ir prieinamumui.

Taip pat konkreti planuojamos teritorijos veiklos specifika ir technologiniai poreikiai (fasadinių sistemų projektavimas, testavimas ir ilgalaikiai tyrimai realiomis sąlygomis) iššaukia didesnę nei nurodytas BP reglamentų lentelėje pastato aukštį, kuris yra galimas įvertinus poveikį kraštovaizdžiui (miestovaizdžiui) bei specialiųjų žemės naudojimo sąlygų bei kitų teisės aktų reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje veiklą vykdo įmonės „Staticus“ ir „Staticus group“, kurios teikia visą pastatų fasadų projektavimo, testavimo, gamybos, montavimo ir įrengimo paslaugų spektrą. Fasadų sistemų testavimas ir tyrimai yra svarbūs etapai, griežtėjant pastatų atitvarų sandarumo reikalavimams, ir ne tik ieškant būdų, kaip padaryti fasadų sprendimus, atsparius įvairioms klimato sąlygoms ir apkrovoms, bet ir būdų, kaip tai padaryti ekonomiškai. Testuojamas tikras fasado sistemos pavyzdys, kurio dydis priklauso nuo konkrečių fasadinių sistemų pasirinkimo ir gali būti vieno, dviejų ar kelių aukštų. Testavimo įrangai sumontuoti reikalingi papildomi patalpų gabaritai. Be to dažniausiai STATICUS projektuojami statiniai yra aukštybiniai, todėl tam, kad įvertinti fasadinių konstrukcijų veikimą, yra labai svarbūs ilgalaikiai fasadinių sistemų tyrimai, duomenų kaupimas ir analizė. To pasiekti galima tiriant realų 6 aukštų 20-25 m pastatą - tokią fasadinės sistemos („nekarpytos sijos“) tyrimų schemą įgyvendinti siekiama nuosavame pastate. Tai būtų didelis ir tikslingas žingsnis į tvarią ir aplinkai draugišką STATICUS ateities fasadų statybą ir projektavimą (žiūrėti aiškinamojo rašto Priedą 2).

Įvertinus poveikį kraštovaizdžiui, atsižvelgiant į teritorijai taikomų Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo punktų reikalavimus (žiūrėti aiškinamojo rašto 3.3. skyrių), teritorijoje yra galima detaliojo plano sprendiniuose numatoma aukštesnių, nei miesto bendrojo plano sprendinių reglamentų lentelėje nurodytas aukštis, pastatų statyba. **Todėl vadovaujantis bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento I skyriaus Trečio skirsnio 21 punkto reikalavimais**, nustatant, kad dėl technologinių poreikių reikalingas didesnis pastatų aukštis, įvertinus poveikį kraštovaizdžiui (miestovaizdžiui), ir kitus teisės aktų reikalavimus (žiūrėti aukščiau), **nustatomas aukštesnis nei bendrojo plano sprendinių reglamentų lentelėje nurodytas leidžiamasis pastatų aukštis metrais – išskirtoje reglamentinėje zonoje sklypo dalyje „1A“ numatomas 25 metrų pastatų aukštis.**

3.3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS, PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI REGLAMENTAI

Žemės sklypų formavimas. Sklypas Nr.1 - esami žemės sklypai, kadastro Nr. 0101/0079:1611, kadastro Nr. 0101/0079:1498 ir kadastro Nr. 0101/0079:1122, pertvarkomi sujungimo būdu suformuojant vieną žemės sklypą, prie jo prijungiant formuojamą įsiterpusios valstybinės žemės sklypą. Tarp gatvių raudonųjų linijų planuojamos teritorijos ribose suformuojamas naujas žemės sklypas Nr.2.

Pastaba: Nesutampa esamų sklypų juridiniai ir grafiniai plotai. Detaliojo plano rengimo metu pertvarkomų sujungimo būdu esamų žemės sklypų grafinis plotas nustatomas mažesnis nei juridinių plotų suma. Sklypų grafinį plotą ir koordinates tikslinti kadastrinių matavimų metu.

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1:

Sklypas Nr. 1 formuojamas sujungimo būdu pertvarkant apjungiant žemės sklypus kadastro Nr. 0101/0079:1611, 0101/0079:1498, 0101/0079:1122 suformuojant žemės Sklypą Nr. 1.1. ir prie jo prijungiant formuojamą įsiterpusį Sklypą Nr. 1.2. Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, žemės sklypui nustatoma konkreti žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas.

Sklypas Nr. 1.1. Privalomieji reglamentai:

1. Sklypo plotas 26923 m².
2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
3. Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtas skirsnis).

Sklypas Nr. 1.2. Privalomieji reglamentai:

1. Sklypo plotas 1900 m².
2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
3. Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtas skirsnis).

Detaliajame plane projektuojamas žemės sklypas Nr. 1.2., kurio plotas 1900 m², yra įsiterpęs tarp formuojamo žemės sklypo Nr. 1.1., kurio plotas 26923 m², ir esamos susisiekiimo komunikacijos – Metalogatvės raudonųjų linijų. Detaliuoju planu numatomas sklypo Nr. 1.1. ir įsiterpusio sklypo Nr. 1.2. sujungimas, formuojant vieną sklypą Nr. 1 28823 m² ploto. Detaliuoju planu po sujungimo formuojamam sklypui Nr. 1 nustatomi privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Įsiterpusio sklypo Nr. 1.2. formavimas ir jo sujungimas su pagrindiniu besiribojančiu sklypu Nr. 1.1. atitinka Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimu Nr. 692, 2.15 papunktyje nurodytus kriterijus:

- sklypas Nr. 1.2. yra įsiterpęs tarp formuojamo sklypo Nr. 1.1. ir gatvės raudonųjų linijų ribos;
- įsiterpęs sklypas Nr. 1.2. pagal savo konfigūraciją faktiškai bus naudojamas patekimui (įvažiavimams ir išvažiavimams) į besiribojantį pagrindinį sklypą Nr. 1.1. ir planuojamus pastatus, t.y. skirtas pagrindiniam sklypui Nr. 1.1. aptarnauti, todėl įsiterpusiame žemės plote nėra galimybės suformuoti racionalių ribų ir dydžio žemės sklypą, kuriame galėtų būti vykdoma atskira ūkinė veikla;
- įsiterpusio žemės ploto dydis 1900 m² neviršija teritorijai, kuriai nustatytas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdas, maksimalaus leidžiamo įsiterpusio žemės ploto dydžio – 0,5 ha;
- įsiterpusio sklypo Nr. 1.2. plotas (1900 m²) yra mažesnis nei pagrindinio sklypo Nr. 1.1. (26923 m²) plotas.

Privalomieji ir papildomi sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai:

- žemės sklypo plotas – 28823 m²;
- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;

- **žemės naudojimo būdas** – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P);
- **leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis** – 80%;
- **leidžiamasis žemės sklypo tūrio tankis*** – 12,8* (**leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas** – 2,5);
- **leidžiamasis pastatų aukštis***** – 25,00 m ***;
- **statinio aukščio altitudė** – 216,0 m;
- **pastatų aukštų skaičius**** – 1-6** aukštai;
- **priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - 10 %;
- **užstatymo tipas** – perimetrisinis pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pr_u, pr_a, ko);
- **statinių paskirtys** – negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės, sandėliavimo pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.

* Leidžiamasis tūrio tankis nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose.

** Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendinių tekstinio reglamento 6.1 punktu, 1A reglamentinėje zonoje nustatomas aukštų skaičius 1- 6 aukštai.

*** Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendinių tekstinio reglamento 21 punktu 1A reglamentinėje zonoje leidžiamasis pastatų aukštis didesnis nei 16,0 m iki 25,0 m nustatomas dėl technologinių poreikių, kurie konkretizuojami sekančiose projektavimo stadijose.

Pastatų aukštis atskirose aukštingumo reglamentinėse zonose nustatomas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatyme apibrėžta sąvoka – tai aukštis, matuojamas metrais nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Nustatomos reglamentinės zonos sklype pastatų aukštingumui:

- **Nr.1A** – aukštų skaičius 1- 6 aukštai; leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus didesnis nei 16,0 m iki 25,00 m, leistina aukščio altitudė didesnė nei 207,0 iki 216,0 m, nustatomi dėl technologinių poreikių, kurie konkretizuojami sekančioje projektavimo stadijoje;
- **Nr.1B** – aukštų skaičius 1- 4 aukštai; leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 16,00 m, leistina aukščio altitudė iki 207,0 m.

Didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Maksimalus nelaidžių dangų plotas – didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą). Viršijus nurodytą kiekį – projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės.

Statybos riba sklypo rytinėje pusėje nustatoma atitraukiant nuo gatvių raudonųjų linijų per 10 m, siekiant realizuoti statytojo planus įrengti reprezentacinius želdynus bei atsižvelgiant į pulsuojančią gatvės atžvilgiu Metalo gatvės užstatymą.

Servitutai sklype:

1. Planuojamas servitutas sklype S1 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 222, plotas 124 m². Pagal AB "ESO" išduotas planavimo sąlygas į planuojamą teritoriją patenkančio esamo gamtinių dujų skirstomojo tinklo naudojimui užtikrinti (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje).
2. Planuojamas servitutas sklype S2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 222, plotas 28 m². Pagal UAB "Vilniaus vandenys" išduotas planavimo sąlygas į planuojamą teritoriją patenkančio esamo vandentiekio naudojimui užtikrinti (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje). Servitutai kitų UAB „Vilniaus vandenys“ tinklų infrastruktūros apsaugos zonoms, patenkančioms po esamu užstatymu ar į statinių statybos zoną, bus nustatomi planuojamų pastatų statybos/rekonstravimo techninių darbo projektų rengimo metu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtas skirsnis).

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 2:

Sklypas Nr. 2 formuojamas naujas patenkantis į planuojamos teritorijos ribas tarp gatvių raudonųjų linijų. Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, žemės sklypui nustatoma konkreti žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas.

Privalomieji ir papildomi sklypo Nr. 2 naudojimo reglamentai:

- **žemės sklypo plotas** – 9628 m²;
- **konkretus teritorijos naudojimo tipas** – Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija (TK);
- **žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė;
- **žemės naudojimo būdas** – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2);
- **leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis** – ;
- **leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas** – ;
- **leidžiamasis pastatų aukštis** – ;
- **statinio aukščio altitudė** – ;
- **pastatų aukštų skaičius** – ;
- **priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** – ;
- **užstatymo tipas** – ;
- **statinių paskirtys** – .

3. Servitutai nenustatomi.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtas skirsnis).

Detaliajame plane nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jų plotai papildomai tikslinami statinių statybos metu, parengus techninius projektus ir baigus statybos darbus (rengiamos išpildomosios geodezinės nuotraukos, inžineriniai tinklai ir jų apsaugos zonos registruojami nustatyta tvarka).

Kiti reikalavimai sklypuose:

1. Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtintu žemėlapiu (<https://eseimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu>), planuojamoje teritorijoje draudžiama projektuoti ir statyti VE (vėjo elektrines), planuojama teritorija patenka į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) 135 str. minimą teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zoną. Planuojamoje teritorijoje vėjo jėgainių statyba nenumatoma, todėl plano brėžinyje ir žemės nuosavybės dokumentuose neįrašoma, kad sklypuose galioja minėta apsaugos zona ir yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
2. Planuojama teritorija patenka į SŽNSĮ 119 str. 2 dalyje minimą karinių radiolokatorių apsaugos zoną, todėl plano brėžinyje ir žemės nuosavybės dokumentuose būtina įrašyti, kad sklypuose galioja minėta apsaugos zona ir yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neplanuoti

veiklos ir statinių ar įrenginių, galinčių kelti elektromagnetinius trukdžius LR Karinių oro pajėgų radiolokacinio posto radiolokatoriaus darbui;

3. Planuojama teritorija patenka į aerodromų apsaugos zonas (žr. SŽNSĮ 15 str. 5 dalį (plano brėžinyje ir žemės nuosavybės dokumentuose būtina įrašyti, kad sklypuose galioja minėta apsaugos zona)) ir yra po paviršiais (plokštumomis), ribojančiais kliūtis, todėl joje ribojamas statinių aukštis. Teritorijoje planuojamų statyti statinių ir įrenginių galimas didžiausias ribojamas aukštis (altitudė) nurodytas planavimo sąlygose turi neviršyti 226 metrų (altitudės).

Planuojama veikla nepatenka į aerodromo triukšmo apsauginėse zonose ribojamas veiklas, todėl aerodromo triukšmo apsauginės zonos apribojimai nenustatomi. Greta planuojamos teritorijos 400 m atstumu krašto apsaugos objektų nėra, todėl planuojamoje teritorijoje nenustatoma krašto apsaugos objektų apsaugos zona.

- Antžeminių ir požeminių statinių statyba, mažesniu nei norminiu atstumu nuo besiribojančių kaimyninių žemės sklypų, galima tik gavus pastarųjų žemės sklypų savininkų ir valdytojų rašytinį sutikimą. Reikalavimai statinių statybai nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211, reikalavimais. Visi esami planuojamoje teritorijoje medžiai saugomi. Statinio statybos projekto stadijoje turi būti atliktas medžių vertinimas - esamų želdinių vertinimą atlikti vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“), grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“: <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSA-Medziu-inventorizavimo-lentele-25.04.2022.pdf>. Medžių tvarkymo ir išsaugojimo klausimas turi būti sprendžiamas techninio projekto metu;
- Įvažiavimų / išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų 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.
- Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš žemės sklypo.
- Statiniai sklype išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą, projektuojami I ugniataisparumo pastatai, konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis ir atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto patvirtintų Teritorijų planavimo sąlygų 2023-04-04 Nr. REG271243 reikalavimus:

Planavimo sąlygų reikalavimas	Atitikimas pateiktiems reikalavimams
1) įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;	<i>gretimybės įvertintos AR skyriuje 2.3. GRETIMYBĖS;</i>
2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes;	<i>įvertinta AR skyriuje 1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA – nei želdynų nei žaliųjų jungčių, nei viešų erdvių planuojamuose pramonės ir sandėliavimo objektų sklypuose nėra, vieša gatvių struktūra yra esama ir pakankama;</i>

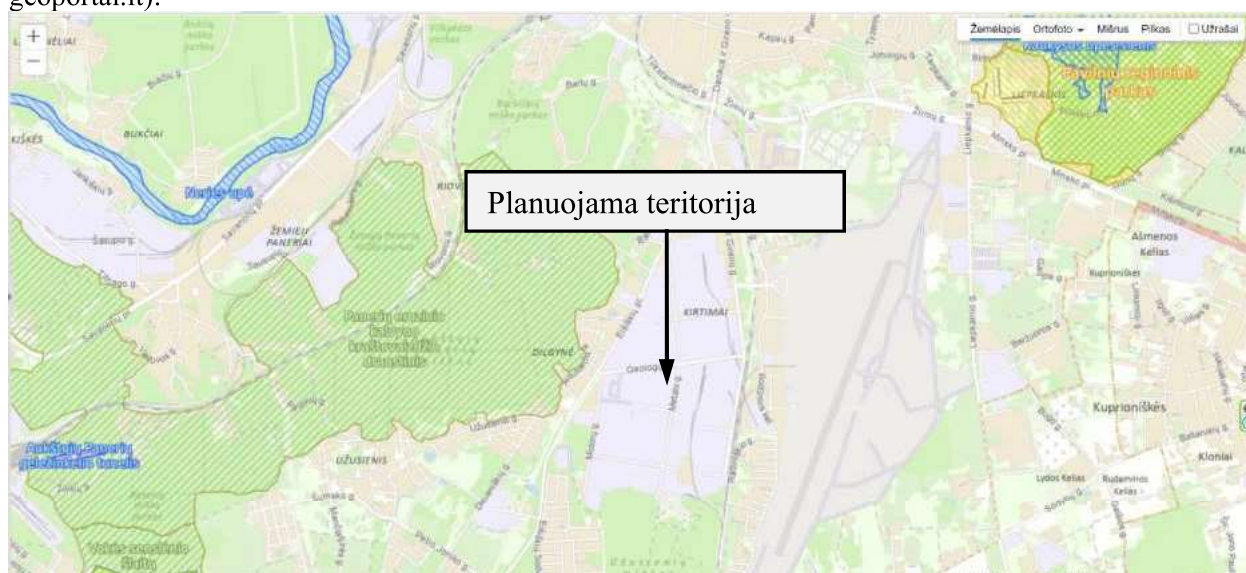
Sklypo Metalo g. 13 (kadastr. Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją;	<i>medžių taksacija atlikta ir pateikiama TPD sudėtyje kaip AR priedas;</i>
4) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;	<i>planuojamoje teritorijoje yra esama ir pakankama pėsčiųjų ir autotransporto judėjimui skirta infrastruktūra – gatvės, planuojamuose pramonės ir sandėliavimo objektų sklypuose nenumatoma bendramiestinių pėsčiųjų, dviratininkų ar autotransporto ryšių, akligatviai neformuojami;</i>
5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;	<i>įvertinimas aprašytas AR skyriuose 2.1. URBANISTINIS KONTEKSTAS, 3.2.1. URBANISTINIS KONTEKSTAS, vertinimas atliktas ir kitimo galimybės numatytos skyriuje 3.2.3. POVEIKIO KRAŠTOVAIZDŽIUI IR URBANISTINEI APLINKAI VERTINIMAS;</i>
6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;	<i>viešų erdvių – gatvių parametrai yra esami ir pakankami, papildomai numatoma formuojamame pramonės ir sandėliavimo objektų sklype prie Metalo gatvės įrengti priklausomuosius želdynus kaip viešus reprezentacinius želdynus (žr. AR skyrių 3.4.);</i>
7) siekti teritorijos naudojimo daugiavfunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;	<i>planuojamoms veikloms sanitarinė apsaugos zona nereikalinga, formuojamame sklype numatoma pramonės ir sandėliavimo veikla (administravimas, projektavimas, testavimas, tyrimai, gamyba);</i>
8) nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;	<i>aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis sprendiniai aprašyti AR skyriuose 3.7. ir 3.8., o taip pat pavaizduoti Susisiekimo ir inžinerinių tinklų suvestinėje schemeje;</i>
9) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus;	<i>Esami įvažiavimai į formuojamą sklypą yra penki, išlaikomi esami trys įvažiavimai, jie yra iš ribojančių gatvių (žiūr. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų suvestinėje schemeje);</i>
10) eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio 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(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;	<i>šie reikalavimai įrašyti AR 3.7. skyriuje;</i>
11) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;	<i>Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;</i>
12) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;	<i>asmenų teisės ir teisėti interesai nepažeidžiami, reikalavimai išdėstyti šio skyriaus punktuose „Kiti reikalavimai“;</i>
13) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;	<i>detaliojo plano sprendiniai atitinka LR TPI ir kitų teisės aktų nuostatas;</i>
14) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;	<i>teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas bendra tvarka, baigus sprendinių viešinimo procedūras,</i>

	viešai pateikiama parengta viešo svarstymo ataskaita;
15) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;	AR 3.8. skyriuje rašoma: „Detaliojo plano sprendiniuose numatoma, kad vadovaujantis „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo“ dokumente nurodytomis išimtimis ir reikalavimais, planuojamas užstatymas bus šildomas naudojant ekologiškus šilumos šaltinius (šilumos siurbiai, geoterminis šildymas ar pan.)“;
16) teritorijų planavimo dokumente nagrinėti ir aprašyti aplinkinių gatvių struktūrą ir susisiekimo sprendinius.	Gatvių struktūra nagrinėjama ir sprendiniai aprašomi AR skyriuose 3.2. bei 3.7.

3.4. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI

Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Saugomų registruotų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir su planuojama teritorija nesiriboja. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis geoportal.lt):



Planuojamoje teritorijoje miškų nėra. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR valstybės miškų kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis kadastras.amvmt.lt):



Planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją. Žemiau pateikiama ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis vilnius.lt):



Artimoje aplinkoje jokio paviršinio vandens telkinio nėra. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR valstybės upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis uetk.biiip.lt):



Esamų medžių vertinimas (taksacija) pateikiama aiškinamojo rašto Priede 1. Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo; Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211, reikalavimais. Numatoma, kad visi planuojamoje teritorijoje esantys medžiai yra saugotini ir bus išsaugoti. Planuojamame pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklype yra penki medžiai ir visi jie bus išsaugomi ne pabloginant, bet tik pagerinant jų augimo sąlygas. Kiti medžiai yra formuojamame inžinerinės infrastruktūros koridorių tarp gatvės raudonųjų linijų sklype, jie taip pat visi išsaugomi. Statinio statybos projekto stadijoje turi būti atliktas medžių vertinimas - esamų želdinių vertinimą atlikti vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“), grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“:

<https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSA-Medziu-inventorizavimo-lentele-25.04.2022.pdf>

Konkretūs medžių tvarkymo ir išsaugojimo klausimai turi būti sprendžiami techninio projekto metu.

Detaliojo plano sprendiniais nebus pažeista kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, bus palaikoma ir didinama kraštovaizdžio įvairovė. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje, kurios plotas yra apie 3,8459 ha, žaliųjų plotų yra apie 0,1656 ha, tai sudaro apie 4,3 proc. visos teritorijos. Įgyvendinant detaliojo plano

sprendinius numatoma plėsti žaliuosius plotus, priklausomieji želdynai sudarys ne mažiau nei 10 proc. planuojamo pramonės ir sandėliavimo objektų sklypo teritorijos ploto.

Planuojamos teritorijos užstatymas yra ir rekonstruojant bus prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, esama ūkinė veikla taršos aplinkai nesukelia ir planuojamas ūkinės veiklos plėtojimas taršos aplinkai nesukels.

Detaliojo plano sprendiniai numato, kad atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus (gali būti požeminius ar pusiau požeminius įleidžiamus) konteinerius. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą planuojamame sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Konteineriai ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

3.5. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis 2023-05-03 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG275363 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

- Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla nepatenka į ūkinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių 3.3. **Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas, privalomieji ir papildomi reglamentai**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Numatoma, kad planuojami objektai išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių 3.3. paragrafą **Reikalavimai žemės sklypams ir planuojamam užstatymui**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Esamas užstatymas yra ir planuojamas užstatymas numatomas pajungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių, paviršinių nuotekų, šildymo ir kt.), todėl bus užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimas, buitinių nuotekų, o taip pat ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.
- Automobilių parkavimas numatomas antžeminėse ir / ar daugiaaukštėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Sekančioje projektavimo stadijoje, rengiant techninius projektus, projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles, būtina vadovautis detaliojo plano sprendiniuose nurodytais reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto 3.3. skyrių paragrafą **Reikalavimai žemės sklypams ir planuojamam užstatymui**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinę veiklą, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytos planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, sąrašą.

Transporto triukšmo tarša yra vertinama, remiantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse ir keliuose, taikytas HN 33:2011 1 lentelės 3 punktas, planuojamos veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1 lentelės 4 punktas. HN 33:2011 1 lentelės 3 ir 4 punktai pateikti lentelėje:

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (LAeqT), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (LAFmax), dBA
Gyvenamųjų pastatų ir	6–18	65	70

Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

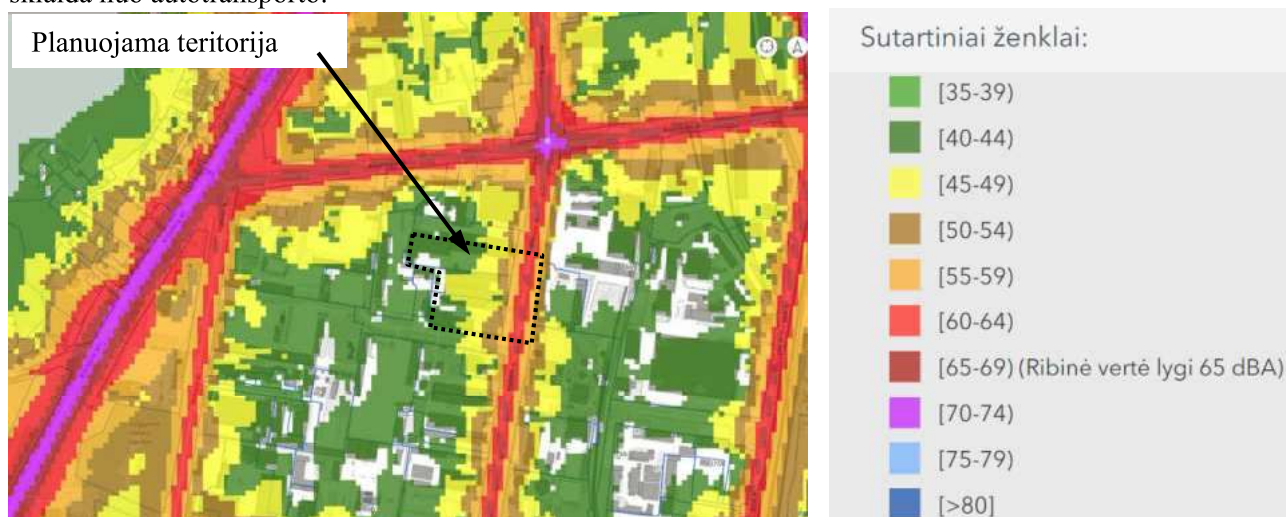
visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo (3 punktas)	18–22	60	65
	22–6	55	60
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje ūkinės komercinės veiklos (4 punktas)	6–18	55	60
	18–22	50	55
	22–6	45	50

Pastaba. Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (Ldienos), vakaro triukšmo rodiklio (Lvakaro) ir nakties triukšmo rodiklio (Lnakties) apibrėžtyse.

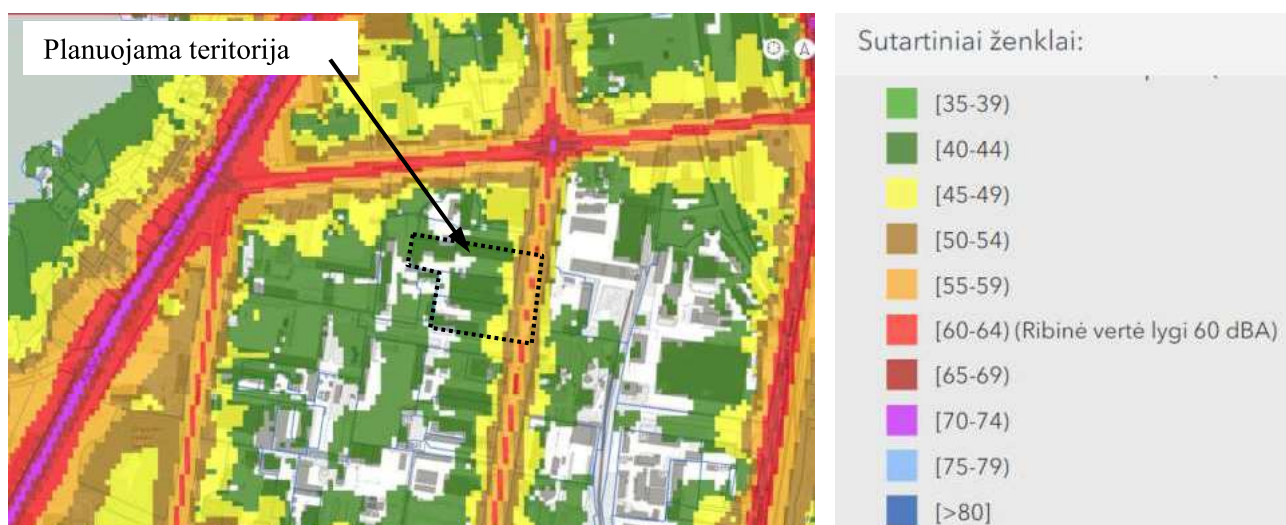
Autotransporto sukeliamas triukšmo lygis vertinamas tik gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje. Vadovaujantis triukšmo kartografavimo žemėlapiams, esamoje situacijoje triukšmo ribinės vertės nėra viršijamos ties sklypais prie Metalo, Geologų gatvių ir planuojamame sklype. Planuojamoje teritorijoje ties planuojamo užstatymo sklypo riba triukšmo lygis siekia:

- Dienos metu iki 55-59 dBA (ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis 65 dBA),
- Vakaro metu iki 50-54 dBA (ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis 60 dBA),
- Nakties metu iki 45-49 dBA (ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis 55 dBA).

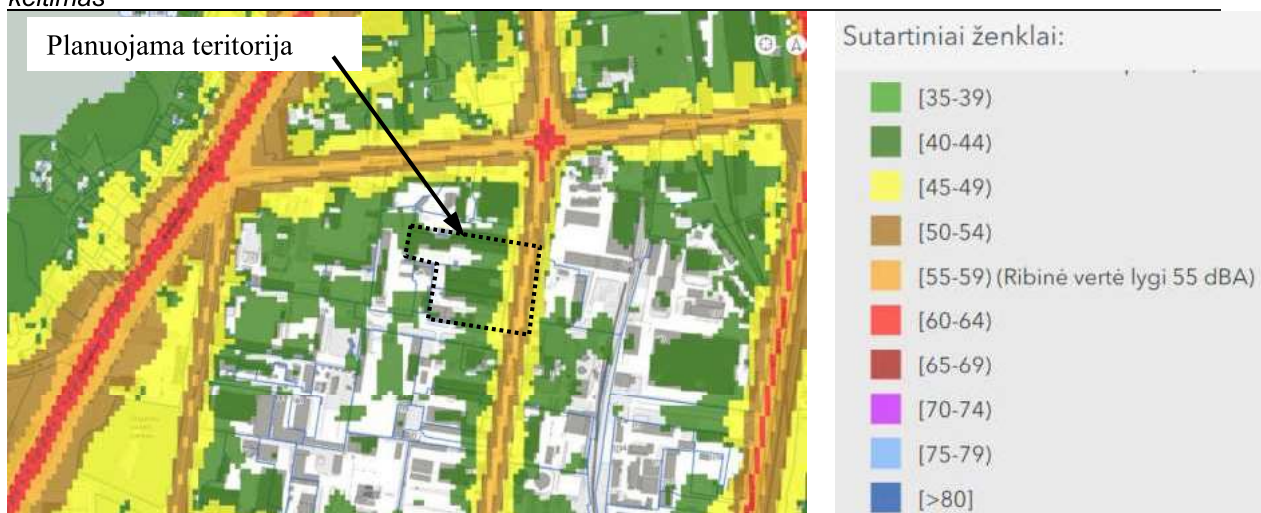
Artimiausios planuojamai gyvenamosios teritorijos yra už Eišiškių plento, nutolusios maždaug 400 m atstumu. Žemiau pateikiamos ištraukos iš Vilniaus aplinkos interaktyvaus žemėlapių triukšmo sklaida nuo autotransporto:



1 pav. Triukšmas nuo autotransporto (dienos), šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>



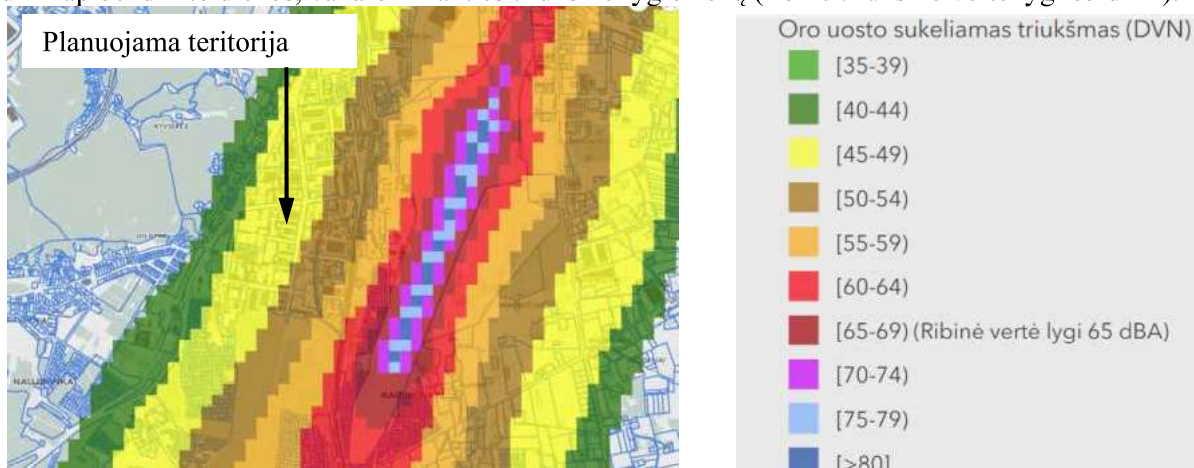
2 pav. Triukšmas nuo autotransporto (vakaro), šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>



3 pav. Triukšmas nuo autotransporto (nakties), šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>

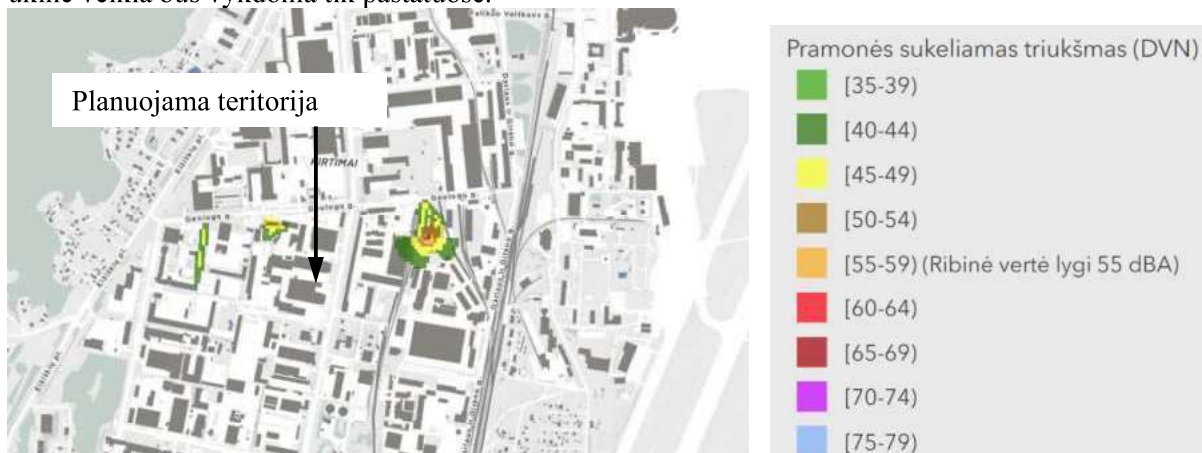
Esamoje būklėje planuojamoje teritorijoje formuojamame sklype autotransporto triukšmo vertės nei dienos, nei vakaro, nei nakties metu neviršija ribinių dydžių. **Išvada.** Kadangi dėl planuojamo užstatymo didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai realizuojant detaliojo plano sprendinius triukšmo dydžiai esminiai nepasikeis, nebus viršijami nei planuojamuose pastatuose, nei gretimose aplinkoje.

Triukšmo sklaida nuo oro uosto neviršija ribinių reikšmių – Planuojama teritorija patenka į 45-49 dBA apibendrinto dienos, vakaro ir nakties triukšmo lygio zoną (ribinė triukšmo vertė lygi 65 dBA):



4 pav. Apibendrinti dienos, vakaro, nakties triukšmo rodikliai Planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje (šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>)

Plečiant įmonės veiklą planuojamame sklype numatoma, kad triukšmo lygis sklype ir gretimose aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių. Esama, o ateityje ir išplečiama administracinė, sandėliavimo ūkinė veikla bus vykdoma tik pastatuose.



5 pav. Pramonės sukiamas triukšmas (šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>)

Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

Šioje planavimo stadijoje teritorijoje neplanuojami jokie triukšmo šaltiniai, viršijantys gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje leidžiamus triukšmo ribinius dydžius. Projektuojant techninio projekto stadijoje, esant būtinybei, privalu numatyti kompensacines apsaugos priemones, kad triukšmo lygis neviršytų leidžiamų lygių.

Planuojamoje teritorijoje nėra ir nėra planuojamų PAV, SPAV, PVSV triukšmo vertinimo objektų (šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>):



Sutartiniai ženklai:

Aplinkosauginiai sluoksniai:

Leidimai (triukšmas)

Įmonės, objektai su PAV, SPAV, PVSV triukšmo ištrauka

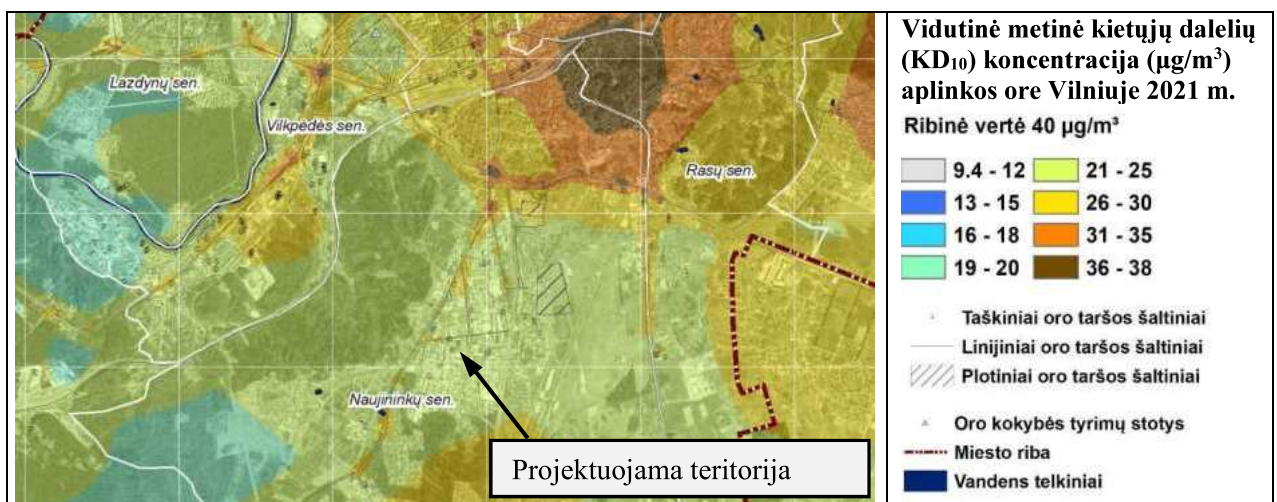


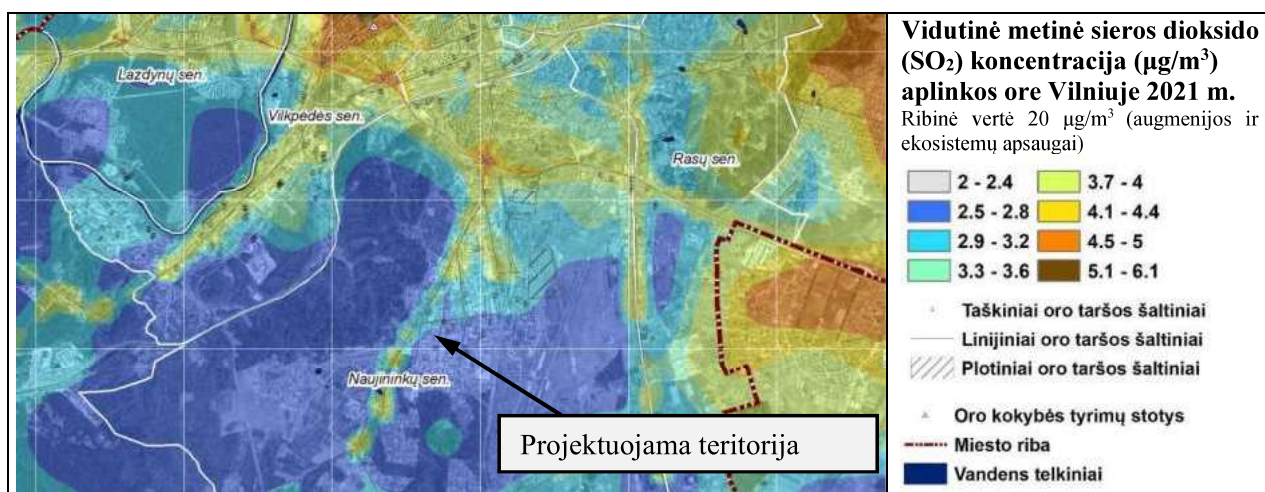
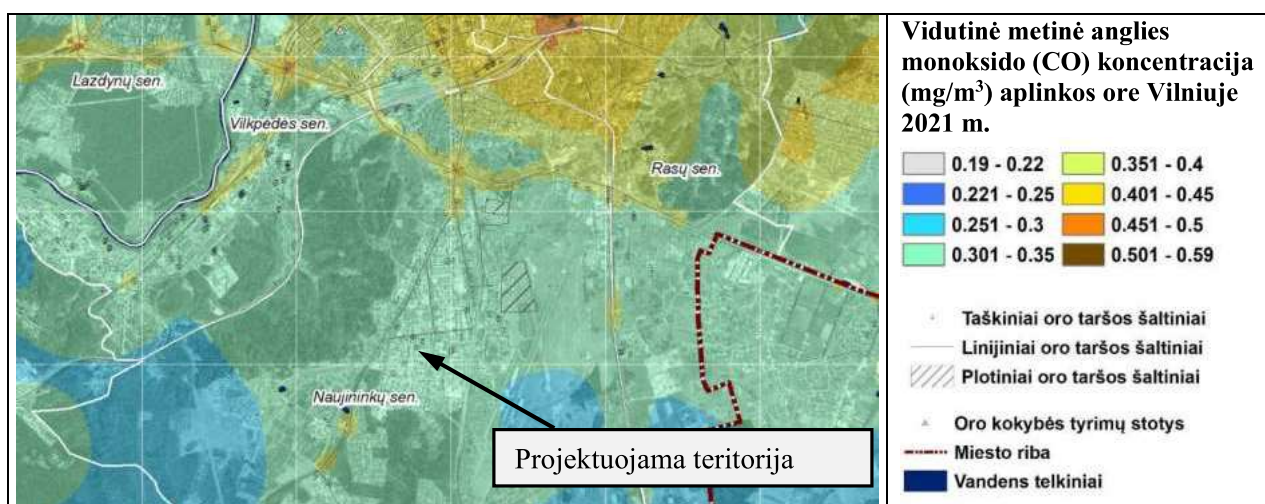
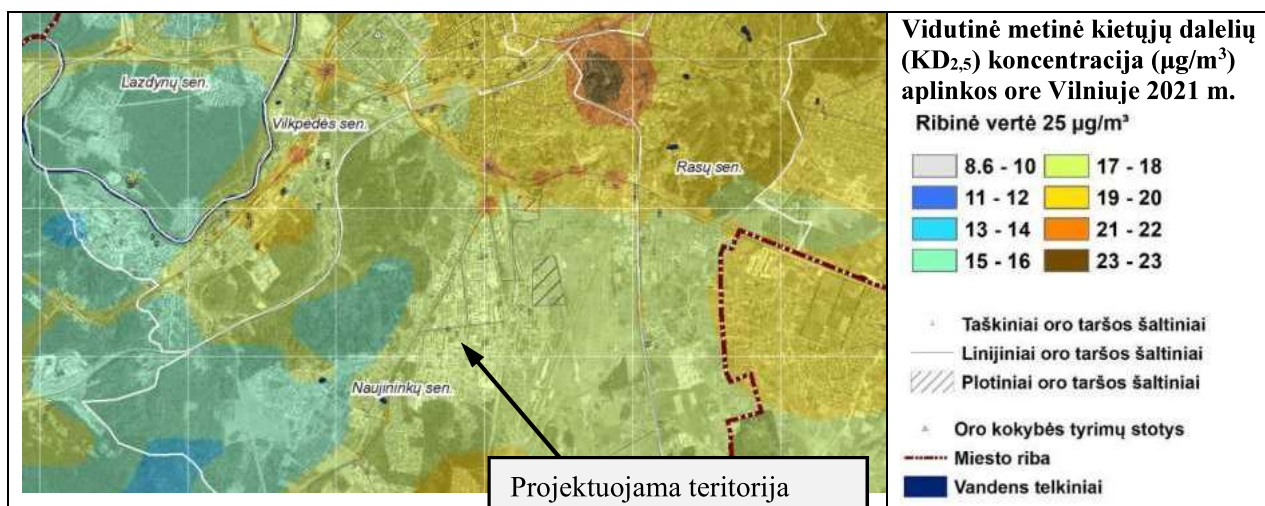
Įmonės su TIPK triukšmo ištrauka

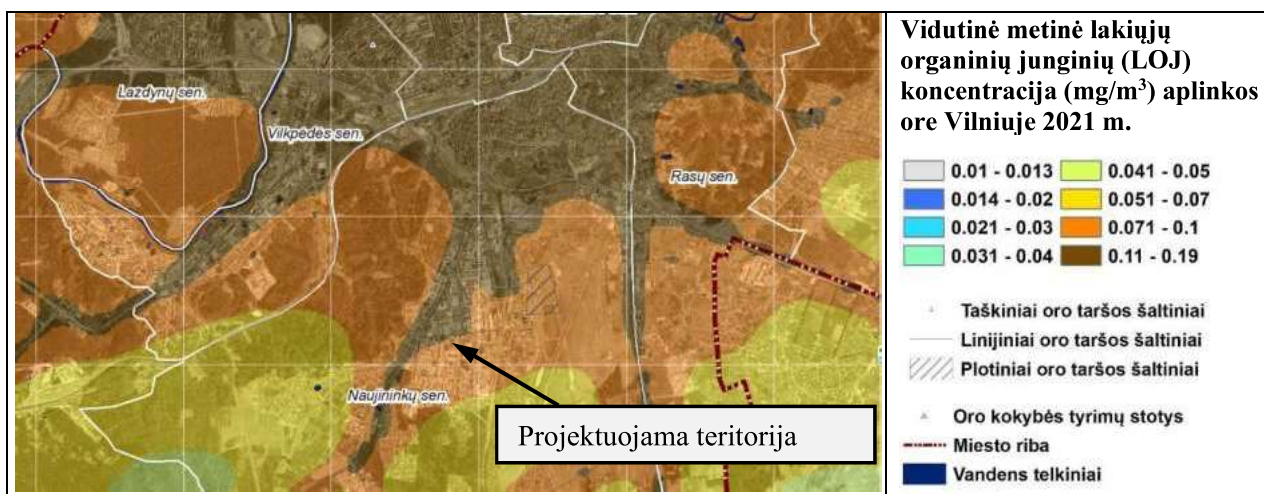
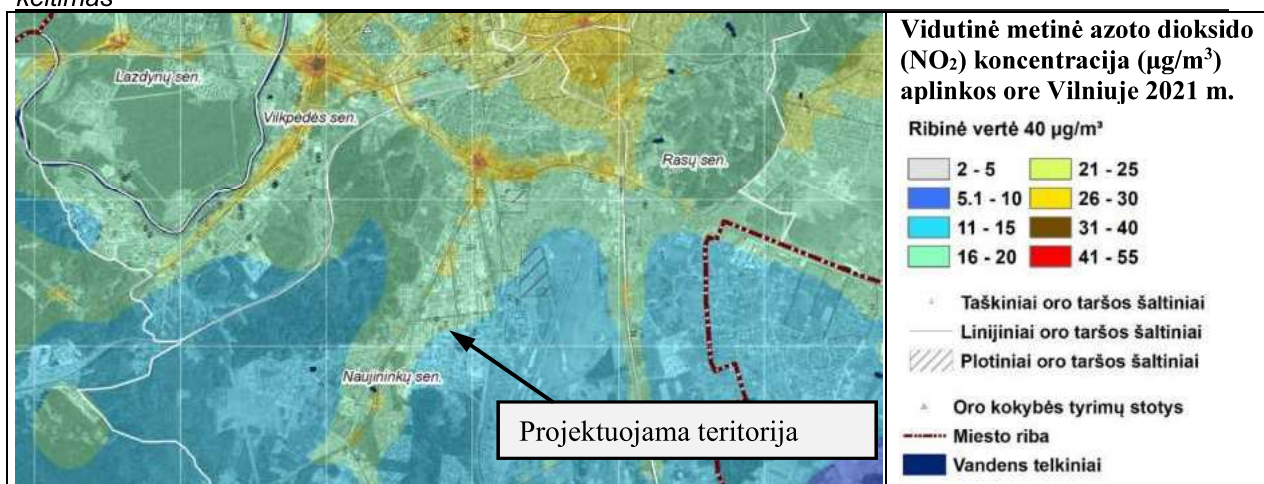


Aplinkos oro užterštumas vertinamas pagal Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytus aplinkos oro užterštumo žemėlapius (ADMS-Urban 3.4, Didžioji Britanija). Remiantis Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytų oro užterštumo žemėlapių duomenimis, planuojamoje teritorijoje prie Neries g. aplinkoje, nagrinėtų aplinkos oro teršalų: kietųjų dalelių (KD_{10} ir $KD_{2,5}$), anglies monoksido (CO), sieros dioksido (SO_2), azoto dioksido (NO_2), lakiųjų organinių junginių (LOJ) ir benz(a)pireno (BaP) koncentracijos neviršijo atitinkamo laikotarpio ribinių aplinkos oro užterštumo verčių, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ (Žin., 2010, Nr.82-4364) ir 2006 m. balandžio 3 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. D1-153/V-246 „Dėl aplinkos oro užterštumo arsenu, kadmiu, nikeliu ir benzo(a)pirenu siektinų verčių patvirtinimo“ (Žin., 2006-04-13, Nr. 41-1486).

Žemiau pateikiamos ištraukos iš Aplinkos apsaugos agentūros parengtų teminių žemėlapių (<http://oras.gamta.lt/cms/index?rubricId=07c2cc60-2f42-4afb-8f3b-1e1f6452800f>) su pažymėta planuojama teritorija:







Išvados. Aplinkos oro teršalų koncentracijos, nustatytos oro tyrimų stotelės duomenų rinkimo bei kompiuterinio modeliavimo būdu, planuojamos teritorijos prie Metalų g., Vilniaus mieste aplinkoje bei gretimose visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršija ir dėl planuojamos ūkinės veiklos (neesminio automobilių skaičiaus padidėjimo) prognozuojama neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 106-3827; TAR, 2017, Nr.12015).

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla nesukels dirbtinių veiksnių, dėl kurių poveikio atsirastų rizika gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai. Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukelia ir nesukels.

3.6. GAISRINĖ SAUGA

Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiesiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams

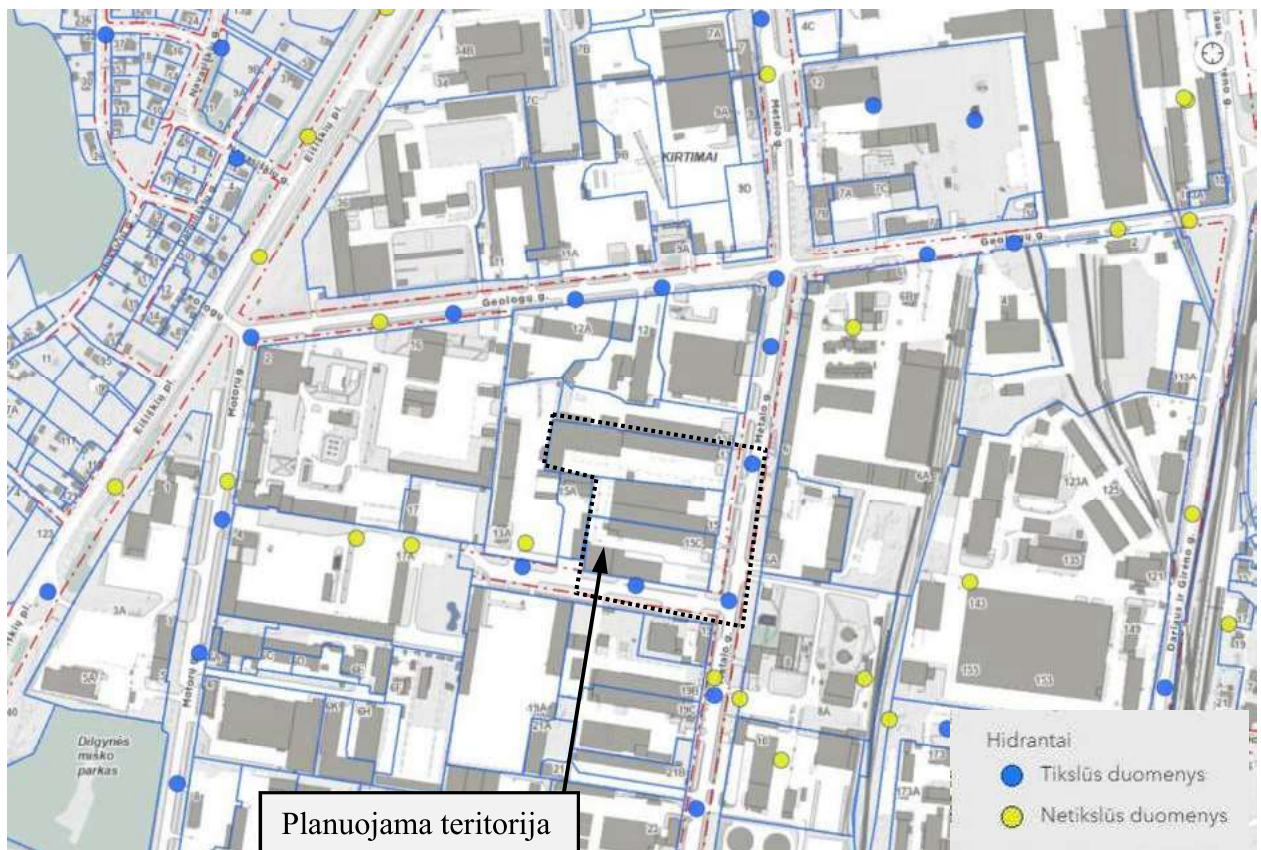
Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisrinio hidranto. Detaliojo plano sprendiniai šioje stadijoje nenumato konkrečių pastatų gabaritų. Rengiant techninius konkrečių statinių projektus turi būti numatoma gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus.

Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija yra gerai aprūpinta vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami iš esamų hidrantų Metalų gatvėje, esamų greta planuojamo užstatymo – žiūrėti žemiau pateikiamą situacijos schemą su išdėstytais esamais hidrantaais (šaltinis vilnius.lt):



3.7. SUSISIEKIMO DALIS

Gatvių tinklas, gatvių raudonosios linijos.

Metalo (D kategorija) gatvės raudonosios linijos planuojamoje teritorijoje nustatomos pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose nustatytos Inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos (Metalų gatvės) ribas, žemiau pateikiama ištrauka iš bendrojo plano sprendinių brėžinio su pažymėta planuojamos teritorijos riba, šaltinis vilnius.lt:

SUTARTINIAI ŽENKLAI

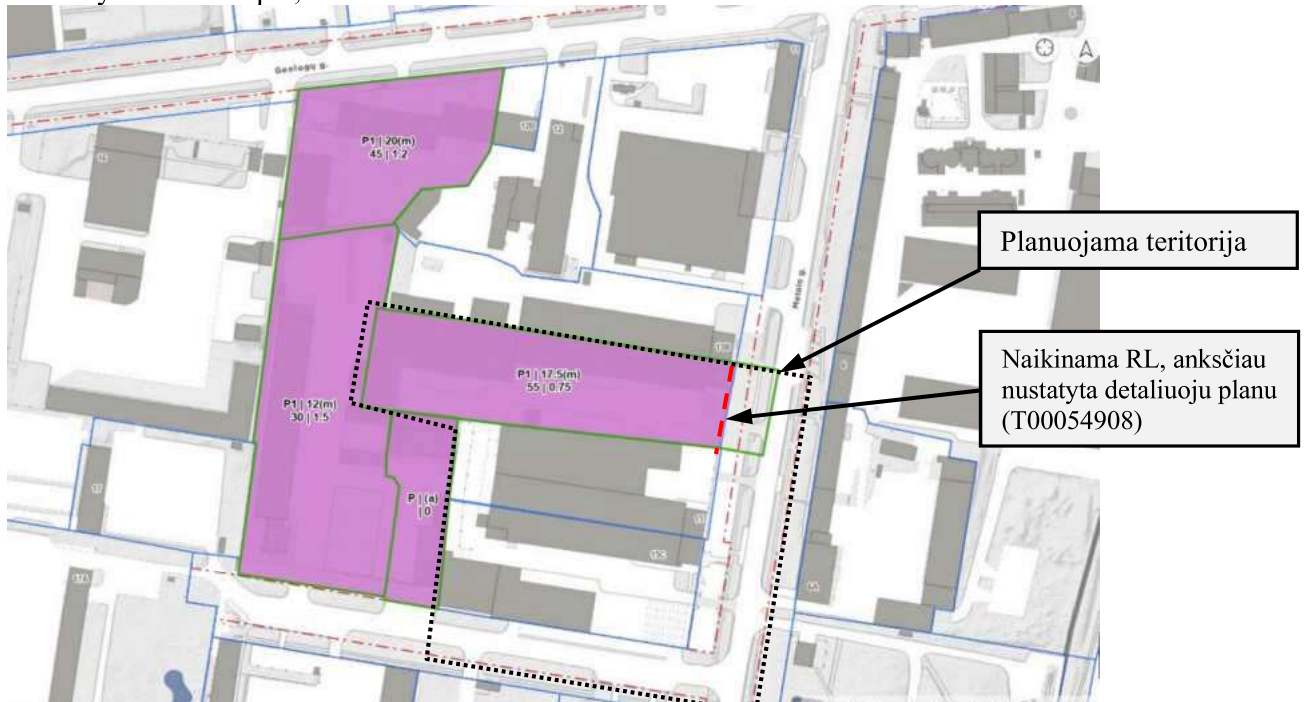
- Esamas / planuojamas magistralinis kelias
- Esamas / planuojamas krašto kelias
- Užmiesčio magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė
- Magistralinio geležinkelio linija
- Esama / planuojama statyti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervaža, tiltas, perėja
- Esamas / planuojamas transporto tiltas
- Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas
- Esamas / planuojamas transporto viadukas ar tunelis pravažavimais
- Esama / planuojama geležinkelio estakada
- Transporto tunelis
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

1 Lentelė. Ribojančių gatvių techniniai parametrai (planuojamoje teritorijoje)

Galiojančio Sklypo Metalo g. 13 detaliojo plano (registro Nr. T00054908), kurio sprendiniai yra keičiami rengiamu detaliuoju planu, sprendiniuose nustatyta Metalo gatvės raudonosios linijos (toliau –

Sklypo Metalo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0079:1611) detaliojo plano (registro Nr. T00054908) sprendinių keitimas

RL) dalis ties sklypu Metalo g. 13 sutampa su sklypo riba. Tai aiškiai neatitinka miesto bendrojo plano sprendinių ir siekiant išlaikyti Metalo g. RL tolygų plotį, apimančią visus gatvės elementus, ji naikinama, nustatant naują Metalo gatvės RL planuojamos teritorijos dalyje. Žemiau pateikiama ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio, šaltinis vilnius.lt:



Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje ir Susisiekimo ir inžinerinių tinklų suvestinėje schemoje gatvių raudonųjų linijų žymėjimai grafiškai atskirti:

- 1) naujai nustatomos RL, t. y. RL patenkančios į planuojamos teritorijos ribas, kurios anksčiau nebuvo suplanuotos detalioju planu (registro Nr. T00054908) ar kitu teritorijų planavimo dokumentu;
- 2) naikinama RL, t. y. RL, kuri buvo nustatyta detalioju planu (registro Nr. T00054908).

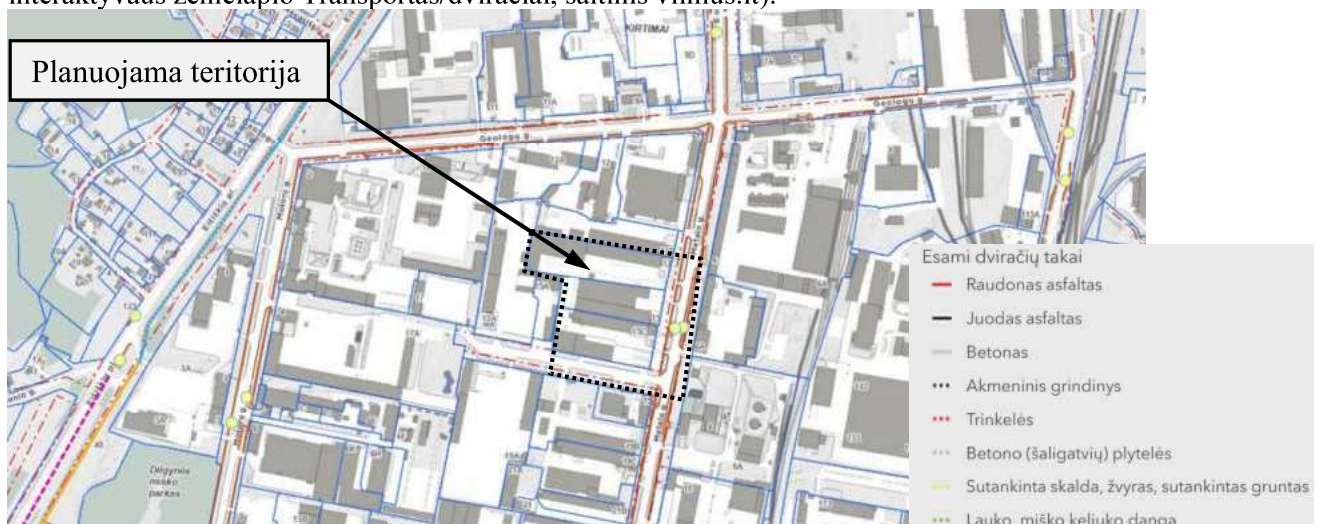
Esamas Metalo gatvės važiuojamosios dalies plotis siekia apie 11,35 m. Esami gatvės elementai yra gatvės RL ribose, jų parametrai nekeičiami arba gali būti keičiami pagal rengiamus statybos projektus.

Viešasis transportas, pėsčiųjų ir dviračių takai

Viešojo transporto judėjimas vyksta Metalo gatve, planuojamoje teritorijoje yra autobusų stotelės, įrengtos abiejose judėjimo kryptyse (ir vienoje ir kitoje Metalo gatvės pusėje).

Įrengti esami ir numatomi plėtoti dviračių takai artimiausioje aplinkoje yra Eišiškių plente. Kirtimų pramoniniame rajone dviračių takų plėtros nėra numatyta.

Pėsčiųjų judėjimas vyksta įrengtais šaligatviais visose pagrindinėse pramoninio rajono gatvėse. Planuojamoje teritorijoje vykdant užstatymo plėtrą gali būti numatomas pėsčiųjų takų šaligatvių plėtojimas ar naujų įrengimas pagal parengiamus statybos projektus (žemiau ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio Transportas/dviračiai, šaltinis vilnius.lt):



Įvažiavimai į sklypą, automobilių stovėjimo vietos

Įvažiavimai, išvažiavimai į / iš sklypo paliekami esami du iš Metalo gatvės ir du iš pravažiavimo (žiūrėti brėžinius). Įvažiavimų / išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius vienas esamas (vidurinis) įvažiavimas / išvažiavimas į / iš planuojamo žemės sklypo Nr.1 iš Metalo g. naikinamas įgyvendinant detaliojo plano sprendinius. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos numatomos planuojamo žemės sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Projektuojamuose pastatuose įrengiant skirtingų paskirčių patalpas, statiniui reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas sumuojant kiekvienos paskirties patalpoms reikalingą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nustatytą pagal STR nurodytus normatyvus įvairių paskirčių statiniams. Skaičiuojamas poreikis apie 368 automobilių stovėjimo vietos. Esamos 104 automobilių stovėjimo vietos pertvarkomos, naujos automobilių stovėjimo vietos numatomos planuojamame sklype antžeminėse aikštelėse ir 4 aukštų automobilių parkinge. Parkavimo aikštelės gali būti įrengiamos visoje pagrindiniame brėžinyje parodytoje statybos zonoje antžeminėse aikštelėse. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimais - turi būti išlaikomi reglamente nurodyti atstumai nuo planuojamų atvirojo tipo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų į garažą ir ventiliacijos šachtą. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

Sekančiose projektavimo stadijose eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuoti vadovaujantis Kelio 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(2.1.1E- TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

3.8. INŽINERINIAI TINKLAI

Lietaus nuotekų tinklai.

Pagal UAB „Grinda“ sąlygas 2023-05-05 Nr. REG275943, naujai sukuriamam lietaus nuotekų kiekiui (nauji stogų/dangų plotai) būtina suprojektuoti debito reguliavimo infiltracinį įrenginį, apribojant į Metalą g. esančius d 500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 proc. nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Įvertinus naujų stogų/dangų plotą siūloma skelti šiuos įrenginius į du atskirus (kiekis per pusę) ir išdėstyti vieną iš vienos rekonstruojamo pastato pusės, kitą iš kitos (atitinka sąlygas).

Vandentiekis.

Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG275708, išduotas 2023-05-04, nurodyta:

- Išlaikyti projektuojamo/esamo objekto atstumus iki esamų vandentiekio tinklų sklype/šalia sklypo, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir STR.

- Esamiems vandentiekio tinklams sklype išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jei nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 06 06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

- Vandens tiekimą numatyti nuo esamų vandentiekio tinklų d100 mm Metalą g. per esamus įvadus.

- Nereikalingus tinklus išmontuoti, užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams.

Detaliojo plano sprendiniuose numatoma vandenį tiekti per esamus įvadus. Planuojamame sklype Nr.1 planuojamas servitutas S2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas

(tarnaujantis), kodas 222, plotas 28 m² - pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas planavimo sąlygas į planuojamą teritoriją patenkančio esamo vandentiekio naudojimui užtikrinti (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje). Servitutai kitų UAB „Vilniaus vandenys“ tinklų infrastruktūros apsaugos zonoms, patenkančioms į statinių statybos zoną, bus nustatomi planuojamų pastatų statybos/rekonstravimo techninių darbo projektų rengimo metu.

Buitinių nuotekų tinklai.

Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG275708, išduotas 2023-05-04, nurodyta:

- Išlaikyti projektuojamo/esamo objekto atstumus iki esamų nuotekų tinklų sklype/šalia sklypo, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir STR.
- Esamiems nuotekų tinklams sklype išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jei nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 06 06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.
- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus nuotekų tinklus d500 mm Metal. g.

Detaliojo plano sprendiniuose numatoma buitines nuotekas išleisti per esamus išvadus. Planuojamame sklype Nr.1 servitutai buitinių nuotekų UAB „Vilniaus vandenys“ tinklų infrastruktūros apsaugos zonoms, patenkančioms po esamu užstatymu ar į statinių statybos zoną, bus nustatomi planuojamų pastatų statybos/rekonstravimo techninių darbo projektų rengimo metu.

Šilumos tinklai.

Planuojama teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai pagal „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą“ patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525. Pagal AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG275115, išduotas 2023-05-02, ir prie jų pridėtą schemą planuojamas užstatymas siūlomas prijungti prie kanalinių šilumos tiekimo tinklų Ø325 mm tarp ŠK07101 ir ŠK07101-05 (privažiavimo nuo Metal. g. RL).

Planavimo sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.
2. Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams.
3. Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas.
4. Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.
5. Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).
6. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Šilumos tinklų planuojamame pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklype nėra. Detaliojo plano sprendiniuose numatoma, kad vadovaujantis „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo“ dokumente nurodytomis išimtimis ir reikalavimais, planuojamas užstatymas bus šildomas naudojant ekologiškus šilumos šaltinius (šilumos siurbiai, geoterminis šildymas ar pan.), o pramonės paskirties objektai, naudojantys gamtines dujas technologinėms reikmėms, naudoja ir naudos gamtines dujas ir patalpų šildymui. Centralizuotos šildymo sistemos šaltinio atveju prisijungimo taškas, pagal VŠT, AB teritorijų planavimo sąlygas - kanaliniai šilumos tinklai Ø325 mm tarp ŠK07101 ir ŠK07101-5.

Elektros tinklai.

Pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG275289, išduotas 2023-05-03, nurodyta:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).
2. Išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų

apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

3. Esant būtinybei planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

4. Naujai statomų objektų visoje planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Numatomų konkrečių objekto prijungimui planuojamoje teritorijoje bei elektros energijos poreikiui užtikrinti numatyti žemos įtampos elektros skirstomuosius tinklus nuo transformatorinės TR-937, esant būtinumui, išskirti žemės sklypą ar jo dalį bei numatyti reikiamus servitutus esamos transformatorinės TR-937 pakeitimui į didesnio gabarito transformatorinę arba numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės statybos ir eksploataavimo ir vidutinės įtampos elektros kabelių linijų tiesimo nuo esamos 10/0,4 kV transformatorinės TR-937 10 kV skirstyklos, numatyti žemos įtampos elektros skirstomuosius tinklus nuo suplanuotos 10/0,4 kV transformatorinės, bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki kiekvieno konkretaus sklypo.

6. Įgyvendinant šias Planavimo sąlygas nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

7. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniuose numatoma, kad naudojamas bus esamas elektros tiekimas. Techninio projekto rengimo metu patikslinus konkretaus objekto poreikius bus vertinamas poreikis naujai transformatorinei sklype statyti pagal konkrečias AB „ESO“ technines sąlygas.

Dujotiekis.

Esamas užstatymas sklype turi dujų tiekimą. Greta planuojamo pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypo ribos Metalų gatvės RL yra esamas skirstomasis dujotiekio tinklas, kurio apsaugos zonos ribose planuojamame sklype numatomas servitutas S1, plotas 124 m², pagal AB "ESO" išduotas planavimo sąlygas į planuojamą teritoriją patenkančio esamo gamtinių dujų skirstomojo tinklo naudojimui užtikrinti (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje).

Telekomunikacijos, ryšiai.

Planuojami pastatai prie telekomunikacinių tinklų yra prijungti nuo Metalų gatvėje esamo kanalizacijos šulinio.

Ruošiant techninį projektą, būtina gauti iš tinklus eksploatuojančių organizacijų prisijungimo technines sąlygas.

Pastabos:

1. Viesiems tinklams numatomi servitutai ir/ar apsaugos zonos.
2. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose – rengiant statybos projektą pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas sąlygas ir kitus techninius reikalavimus.
3. Pertvarkant inžinerinius tinklus būtina nepažeisti kaimyninių sklypų visų inžinerinių tinklų įvadų, apskaitos prietaisų, nepabloginti jų vartojimo sąlygų.
4. Projektuojamame sklype statant statinius ir pastatus, būtina užtikrinti visas saugos priemones, kad nepablogintų kaimyninių sklypų pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės būklės buvusios iki statybų pradžios.