

TERITORIJOS LAURŲ G. 28 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE LAURŲ G. 28C IR GRETA ESANČIOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2023 m. kovo mėn. 31 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano sprendinius sklype Laurų g. 28C ir greta esančioje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-1295/23 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir detaliojo plano koregavimo uždaviniai:

sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su besiribojančiu žemės sklypu Laurų g. 28C (kadastro Nr. 0101/0003:2248), pakeisti sklypo ribas ir plotą, nustatyti teritorijos naudojimo būdą ir reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG295520, 2023-09-18 (A676-159/23(2.15.1.21E-TPP), 2023-09-08);
2. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG296809, 2023-09-26;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG297028, 2023-09-27;
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG296477, 2023-09-25;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299354, 2023-10-30;
6. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299365, 2023-10-27;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309354, 2024-01-03;
8. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG297933, 2023-10-24;
9. Nacionalinės žemės tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299378, 2023-10-28 (Nr. 49PL-98-(14.49.95 E.), 2023-10-27).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

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

Planuojama teritorija sudaro vienas žemės sklypas ir įsiterpęs nesuformuotas laisvos valstybinės žemės plotas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilniaus m. sav., Laurų g. 28C (kad. Nr. 0101/0003:2248)	Kita/ naudojimo būdas neįregistruotas	2042 kv.m.
2	Vilnius	Nesuformuotas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas	apie 279 kv.m.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Yra pradėtas teismo procesas dėl sklypo Laurų g. 28C - Regionų administracinio teismo Vilniaus rūmų administracinė byla Nr. eI3-2009-561/2024 pagal UAB „S...“ (statytojo) prašymą teismui pratęsti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos nustatytą terminą įvykdyti 2023-01-04 privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius Nr. PNSSP-20-230104-00003 ir nugriauti dalį statinio žemės sklype. Patvirtinus rengiamo teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano sprendinius sklype Laurų g. 28C ir greta esančioje teritorijoje, statinio parametrai galėtų būti keičiami, parengus reikalingą techninę dokumentaciją bei gavus reikalingus leidimus, ko pasekoje keistųsi ir šio privalomojo nurodymo įvykdymo tvarka.

Apie 3,8 ha nagrinėjama teritorija sudaro kvartalas apribotas Laurų gatvės ir miško. Kvartalą sudaro 15 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų:



Nagrinėjamoje teritorijoje visi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra užstatyti gyvenamaisiais namais.

Planuojama teritorija atitinka susiformavusį gyvenamosios teritorijos urbanistinį kontekstą, atsižvelgiant į nagrinėjamą teritoriją. Nekeičiama, patvirtintu detaliuoju planu nustatyta, žemės sklypo paskirtis (kita), naudojimo būdas (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), užstatymo tipologija (vyrauja sodybinis užstatymas) ir jai būdingi užstatymo rodikliai: intensyvumas, tankis, aukštingumas.

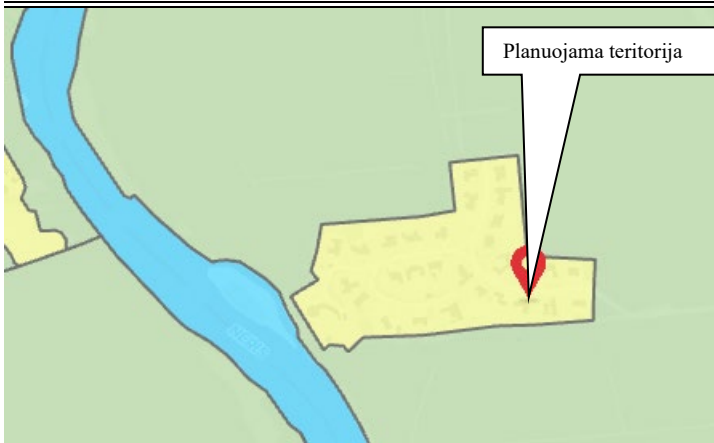
Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. VYR-1-4, kuriai taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - **GV;GM;PA;SI**. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis „foninis“ pastatų aukštis -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 20 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 1500 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 13. Nustatyti tekstiniai reglamentai:

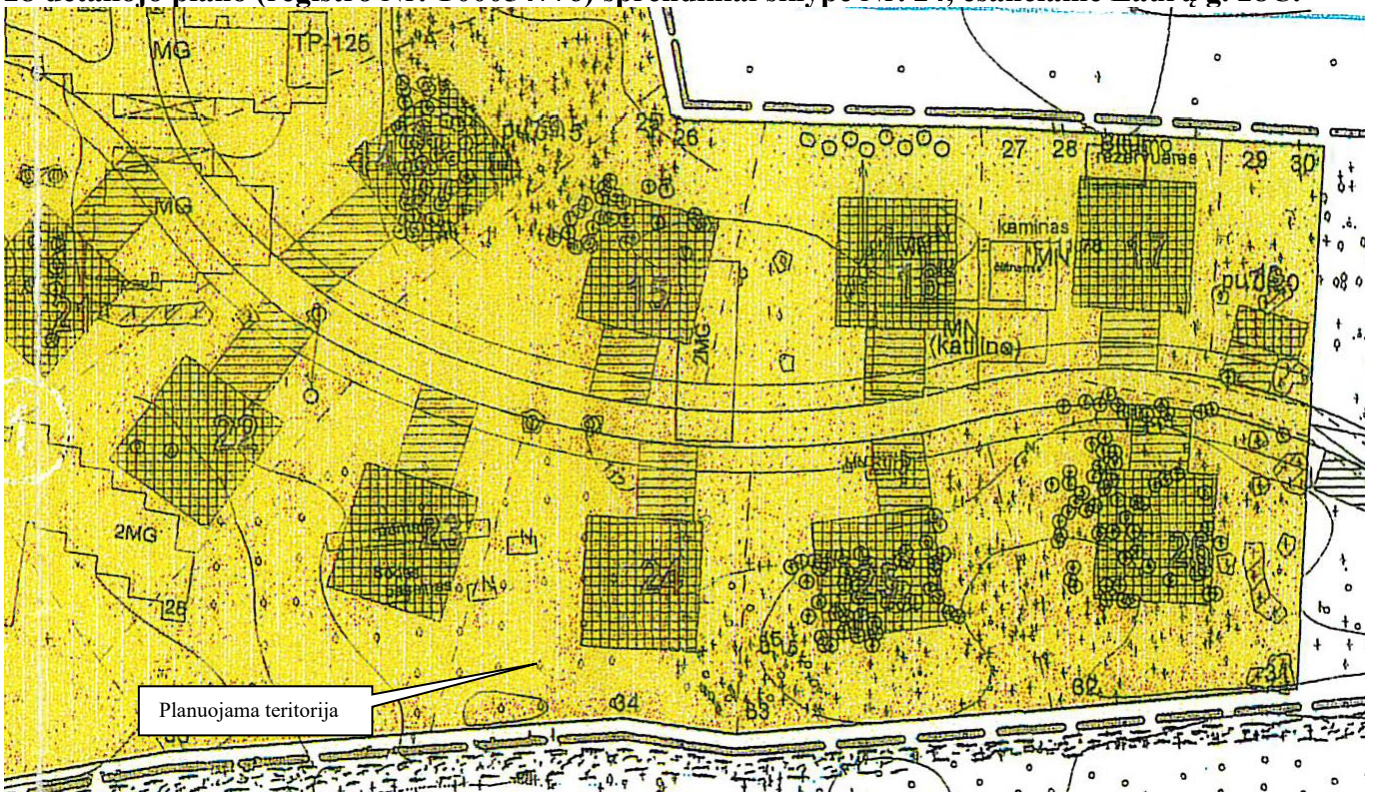
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Koreguojami Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gruodžio 03 d. sprendimu Nr. 01A-41-172 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano (registro Nr. T00054776) sprendiniai sklype Nr. 24, esančiame Laurų g. 28C.



ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brežinio

Patvirtintu detalioju planu, sklypui Nr. 24 nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, m ²	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė, m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus	Statinio aukštis iki karnizo	Kiti apribojimai
24	91	35466,08	34450,67	2041,84	G1	1-2	0,15	0,15	121	8	7	Žiūr. aiškinamąjį raštą p. 3.2.
	90	35461,06	34489,58									
	33	35416,93	34487,13									
	34	35419,68	34467,87									
	92	35417,27	34435,13									

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

prie detalioju planu suformuoto žemės sklypo Laurų g. 28C (kadastro Nr. 0101/0003:2248) prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, esantis tarp planuojamo sklypo ir miško pietinėje pusėje.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamame žemės sklype yra registruoti statiniai: 422,91 kv.m. bendro ploto vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-0813-5980), ūkio pastatas (unikalus Nr. 4400-0171:9233) ir inžinerinis statinys - baseinas (unikalus Nr. 4400-1076-2144). Tačiau šiuo metu yra tik gyvenamasis namas, kuriame šiuo metu atliekami remonto darbai.

Vadovaujantis galiojančiu detaliuoju planu, esamu, kontekstu, bei 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai numatoma galimybė sklype statyti vieną vieno buto gyvenamąjį namą su priklausiniais. Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie: „6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai.

Planuojama teritorija sudaro sklypas Nr. A, esantis Laurų g. 28C (kadastro Nr. 0101/0003:2248), plotas – 0,2042 ha ir formuojamas prie jo prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas Nr. B, Dėl prijungiamo įsiterpusio laisvos valstybinės žemės ploto, keičiama esamo žemės sklypo riba ir plotas.
Nustatomi naujai formuojamam apjungtam žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
sklypo užstatymo tankis – 20%,
užstatymo intensyvumas – 0.2,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (8 m),
Formuojamas žemės sklypo plotas (A+B) – 2321 m²,
Priklausomųjų želdynų plotas – 50 proc.
Užstatymo tipas – sodybinis.

Esamas žemės sklypas Nr. A

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
žemės sklypo plotas - 2042 m².

Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. B

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
žemės sklypo plotas – 279 m².

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Atsižvelgiant į daugumos sklypų nagrinėjamoje teritorijoje esamus užstatymo rodiklius, viršijančius nustatytus patvirtintame detaliajame plane, planuojamam sklypui, Laurų g. 28C, nustatomi maksimalūs užstatymo rodikliai (užstatymo intensyvumas ir užstatymo tankis), kurie leistini pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą.

Užstatymo aukštis – savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis. Planuojamam sklypui Nr. 1, išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 8 m (2 aukštai).

Užstatymo tipas – vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, sodybinis užstatymas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Detaliojo plano koregavimu nustatoma galimybė statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą su priklausiniais. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“.

Teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija nėra keičiama. Yra išlaikytas vientisas pastatų aukštingumas, tūriai, erdvinė kompozicija. Teritorijos naudojimo reglamentai atitinka esamą kontekstą. Žr. priedą „Nagrinėjamos teritorijos esamo užstatymo analizė“.

Statybos zona, statybos riba:

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

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

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama:

4,00 m ir 3,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 šiaurinės ribos;

4,00 m atstumu nuo vakarinės ir rytinės planuojamo sklypo Nr. 1 ribų;

15,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 pietinės sklypo ribos.

Statybos linija nenustatoma.

Statant naujus pastatus, techninio projekto metu, reikia vadovautis šiuo detaliuoju planu nustatomais reglamentais.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

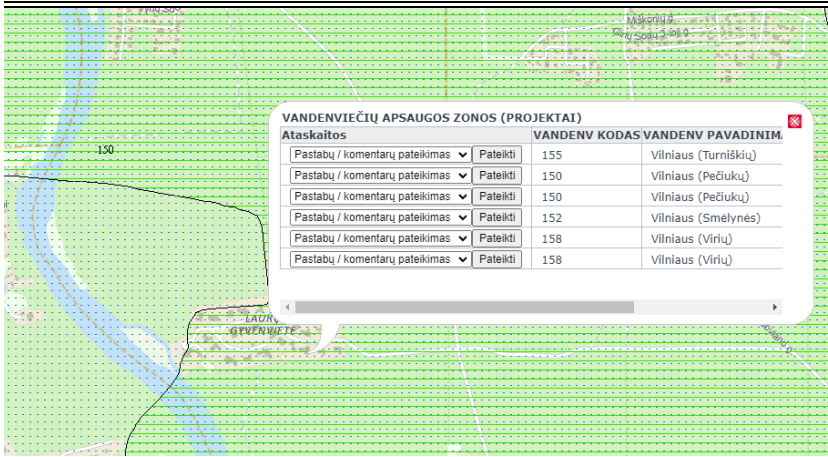
Formuojamam sklypui Nr. 1 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). S – inžinerinių tinklų servitutas (S-105 kv.m.).

Esamam sklypui Nr. A – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Įsiterpusiam sklypui Nr. B – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). S – inžinerinių tinklų servitutas (S-105 kv.m.).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją, planuojama teritorija patenka į Vilniaus Pečiukų (vandenvietės kodas 150), Vilniaus Smėlynės (vandenvietės kodas 152), Vilniaus Turniškių (vandenvietės kodas 155), Vilniaus Virių (vandenvietės kodas 158) vandenviečių apsaugos zonas, Vilniaus šiaurinė 3B ir 3A juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai.



Ištrauka iš Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapis

Planuojant statyti naujus statinius, techninio projekto metu, rekomenduojama įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamame sklype yra įvadiniai ryšių tinklai. Esamiems – išsaugomiems požeminiams ryšių tinklams, nustatomos apsaugos zonos – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 m į abi puses nuo šių laidinių linijų.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl esamo požeminių elektros tinklų, bei įvado į sklypą.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) dėl esamo vandentiekio įvado į pastatą ir esamo išvado iš pastato. Priimama, kad įvadiniai tinklai yra iki 2,5 m gylis, todėl šiems tinklams nustatoma apsaugos zonos po 2,5 m.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamų požeminių dujų tinklų – įvado į sklypą. Apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Vykdoma veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Servitutai

Naujai formuojamame žemės sklype Nr. B ir Nr. 1 yra planuojamas 105 kv.m. ploto servitutas Nr. S esamiems inžineriniams tinklams (elektros tinklams).

Servitutas Nr. S - suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S-105 m².

Susisiekimas

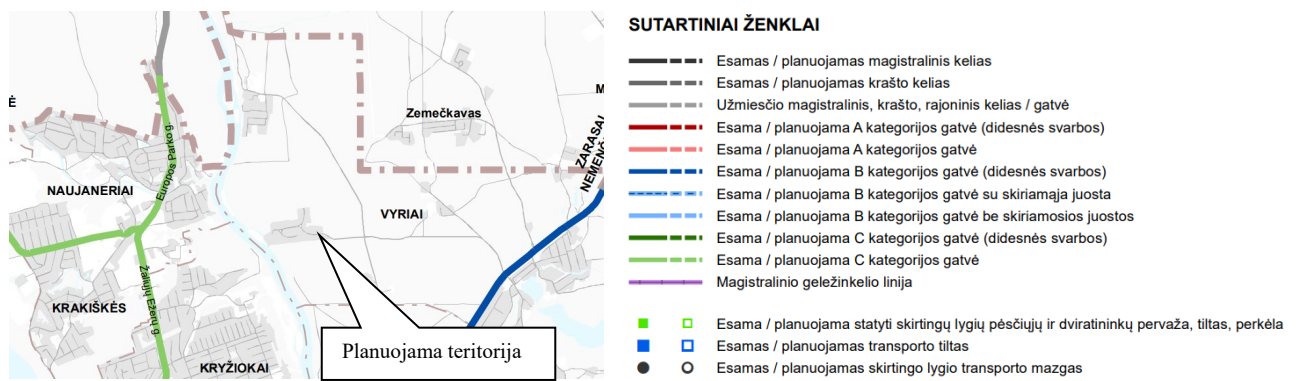
Įvažiavimas į formuojamą sklypą yra esamas iš šiaurinėje pusėje esamos asfalto dangos D kategorijos Laurų gatvės, ir yra nekeičiamas. Laurų gatvės raudonosios linijos (apie 15 m) nėra keičiamos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Laurų gatvės srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

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 sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste 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“.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

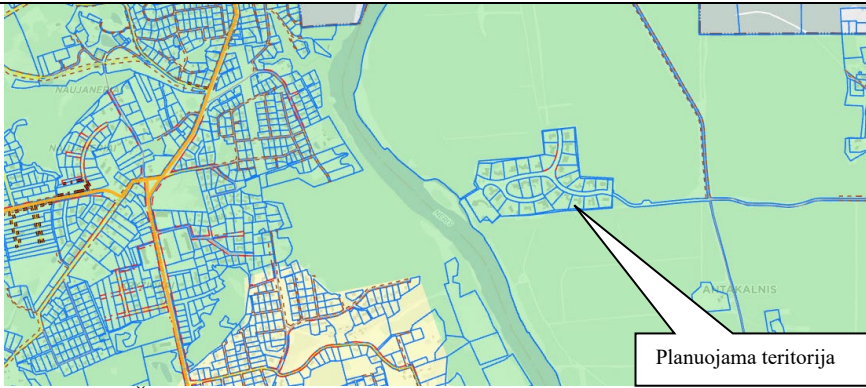
Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano koregavimu, nekeičiamas sklypo Nr. 1 esamas inžinerinis aprūpinimas. Sklypas aprūpinamas kvartalo centralizuotu vandentiekiu ir buitinių ir paviršinių nuotekų surinkimu.

Sklypas yra užstatytas, todėl esantys vandentiekio, nuotekų, elektros, dujų ir ryšių tinklai yra išsaugojami.

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone.

Šildymas yra esamas. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukurančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.



Ištrauka iš Šilumo ūkio specialiojo plano

Kadangi formuojamas sklypas Nr. 1 bus aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, bus užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas (atliekant vandens tyrimus), saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

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

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra medžių, kurie yra priskiriami saugotiniams medžiams, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus:

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4. Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje:	
4.1. mieste	ažuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 20 cm ir didesnio skersmens

Sklypo pietvakarinėje pusėje yra nukirsti du medžiai, kuriems gauti leidimai (Nr. A320-128/23, Nr. A320-129/23, 2023-11-24).

2023-12-30 želdynų vertinimą atliko draugijos „Žaliuojanti Vilnija“ pirmininkas, dendrologas A.S.:

Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m				Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
					Š	R	P	V		
1	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	20	26	2,4	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti lają
2	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	32	37	3,84	1	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
3	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	42	53	5,04	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
4	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	22	30	2,64	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
5	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	33	41	3,96	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
6	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	31	36	3,72	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
7	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	32	40	3,84	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
8	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	28	37	3,36	1	2	2	1	Gera (1)	Formuoti lają
9	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	34	41	4,08	2	2	2	2	Gera (1)	Šalinti sausas šakas

10	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	16	21	1,92	1	1	1	1	Bloga (3)	Šalinti
11	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	33	41	3,96	2	1	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
12	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	30	40	3,6	1	2	2	2	Gera (1)	Genėti sausas šakas
13	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	32	40	3,84	2	2	2	2	Gera (1)	Genėti sausas šakas
14	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	32	41	3,84	2	2	2	2	Gera (1)	Genėti sausas šakas
15	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	25	30	3	1	1	1	1	Gera (1)	Genėti sausas šakas
16	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	26	32	3,12	2	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
17	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	27	33	3,24	2	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
18	Tuja vakarinė Thuja occidentalis	12	16	1,44	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
19	Tuja vakarinė Thuja occidentalis	12	16	1,44	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
20	Tuja vakarinė Thuja occidentalis	12	17	1,44	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
21	Tuja vakarinė Thuja occidentalis	17	22	2,04	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
22	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	26	36	3,12	2	2	2	2	Vidutinė (2)	Formuoti lają
23	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	29	38	3,48	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
24	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	28	37	3,36	1	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
25	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	26	35	3,12	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
26	Kėnis europinis Abies alba	16	20	1,92	1,5	1,5	1,5	1,5	Gera (1)	Formuoti lają
27	Kėnis europinis Abies alba	15	20	1,8	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti lają
28	Klevas paprastasis Acer platanoides	20	24	2,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
29	Kukmedis Taxus baccata									Formuoti krūmą
30	Pušis kalninė Pinus mugo	6 vnt. krūmas							Vidutinė (2)	Formuoti krūmus
31	Kukmedis Taxus baccata	11 vnt. krūmas							Gera (1)	Formuoti krūmus
32	Pušis kalninė Pinus mugo	11 vnt. krūmas							Bloga (3)	Šalinti
33	Pušis juodoji Pinus nigra	18	22	2,16	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
34	Pušis juodoji Pinus nigra	22	27	2,64	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
35	Pušis juodoji Pinus nigra	22	29	2,64	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
36	Pušis juodoji Pinus nigra	12	17	1,44	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti lają
37	Pušis kalninė Pinus mugo	1 vnt. krūmas							Gera (1)	Formuoti krūmą

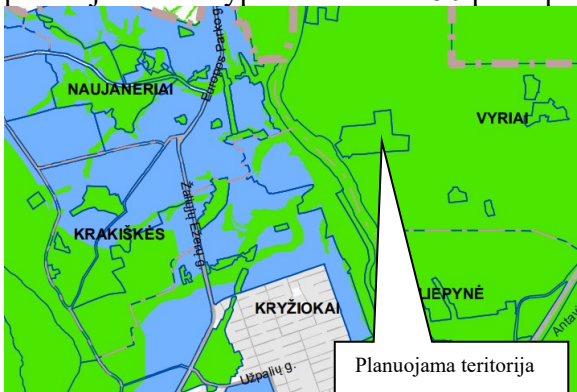
38	Pušis juodoji Pinus nigra	5	8	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	Bloga (3)	Šalinti
39	Pušis juodoji Pinus nigra	10	14	1,2	1	1	1	1	Bloga (3)	Šalinti
40	Pušis juodoji Pinus nigra	10	16	1,2	1	1	1	1	Bloga (3)	Šalinti
41	Pušis kalninė Pinus mugo	1 vnt. krūmas							Vidutinė (2)	Šalinti sausas šakas

Atlikti siūlymai:

1. Medžiai, kurių diametras didesnis nei 20 cm, yra saugotini. Jų kirtimui reikalingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos leidimas.

Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne mišku ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas, bei gamtinio karkaso nuostatus. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl planuojamam sklypui numatoma 50 proc. priklausomųjų želdynų norma.



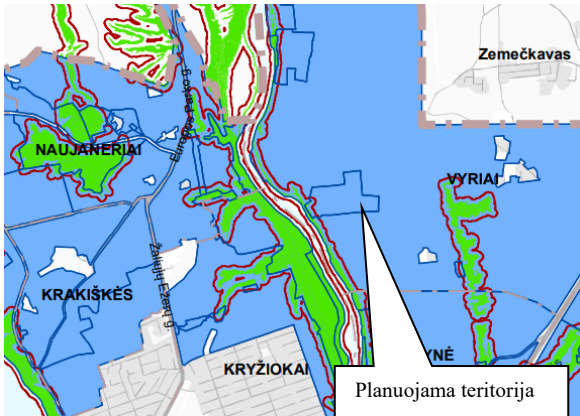
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. VYR-1-4, kuriai taikomas 33 tekstinis reglamentas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10⁰, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, „nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona“ nutolusi nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 200 m, todėl šis reglamentas nėra taikomas. Planuojamos

teritorijos reljefas yra beveik lygus, nežymiai žemėjantis nuo šiaurinės pusės link pietinės pusės. Aukščių perkritimas nuo 112,15 m iki 111,46 m.

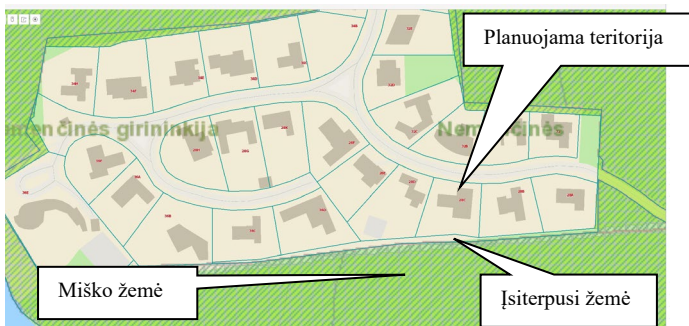


SUTARTINIAI ŽENKLAI

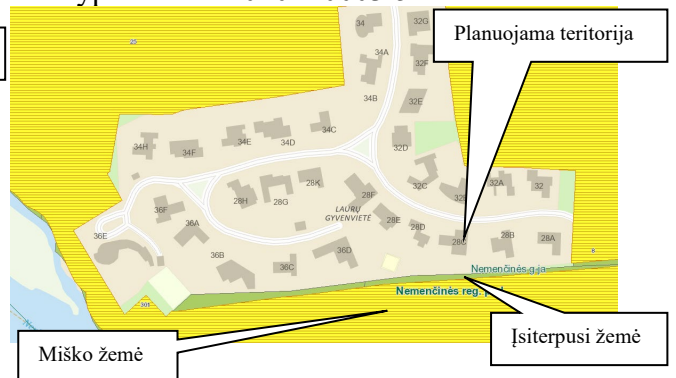
- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamenta
- Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
- Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

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

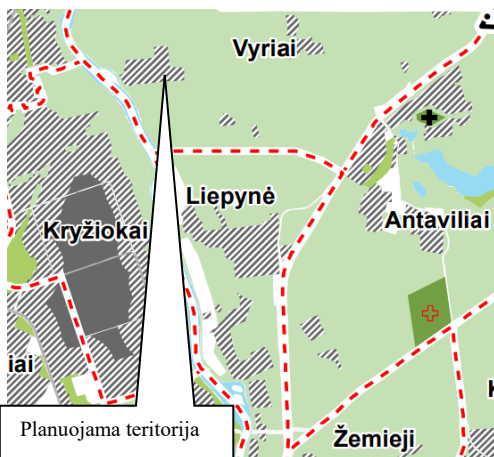
Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypu kad. Nr. 0101/0003:511. Detaliojo plano koregavimu, numatoma prisijungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą tarp planuojamo sklypo Laurų g. 28C ir miškų ūkio paskirties sklypo kad. Nr. 0101/0003:511.



Ištrauka iš www.regia.lt



Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



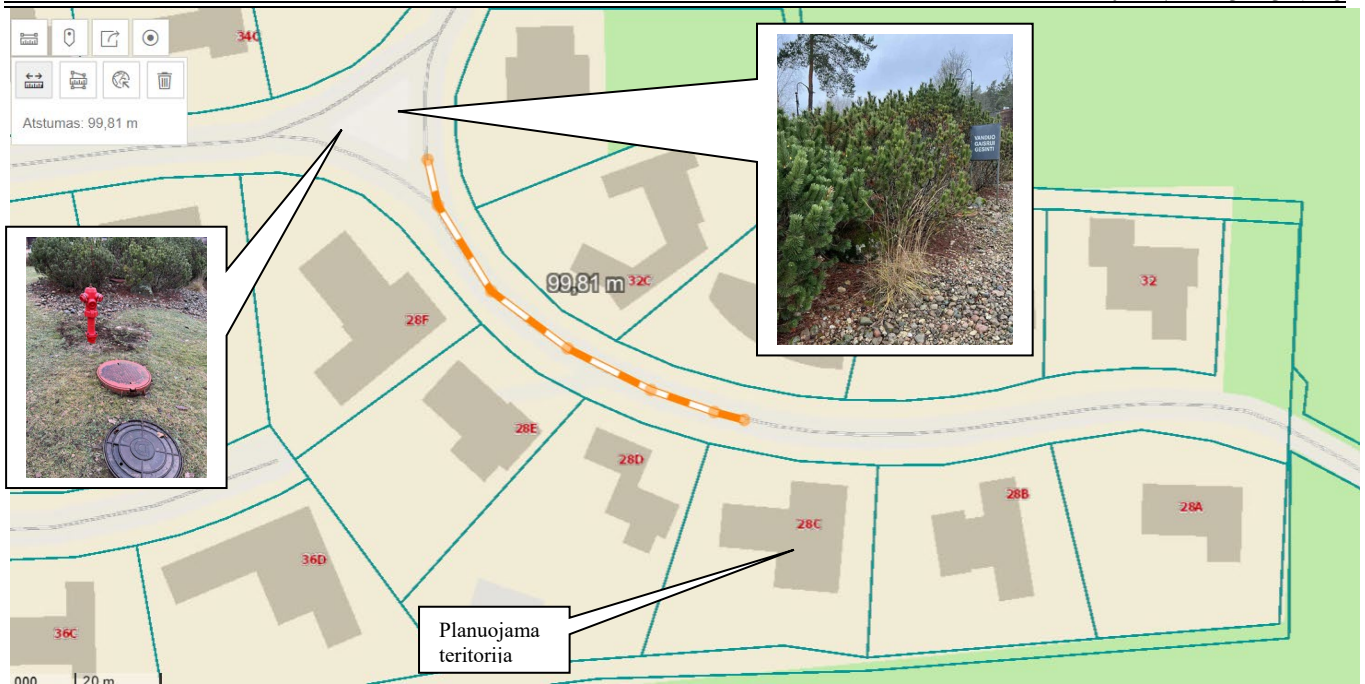
- Vilniaus miesto riba
- Mikrorajonų ribos
- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
- Intensyviai naudojami želdynai
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*

*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:
 •iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;
 •iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažame užstatymo intensyvumui.

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

Priešgaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas yra esamas nuo Laurų gatvės raudonųjų linijų zonoje esančio priešgaisrinio hidranto ir požeminio rezervuaro, esančių už apie 100 m, šiaurės vakarinėje pusėje.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie formuojamo sklypo Nr. 1 asfalto dangos Laurų gatve. Besiribojančiuose sklypuose yra esami pastatai, kurie nutolę nuo planuojamos statybos ribos > 8 m, tai atitinka II ugniai atsparumo laipsnį. Statybos riba ir statybos zona projektuojama 4 m atstumu nuo sklypo vakarinės ir rytinės ribų. Norint statyti naują II ugniai atsparumo laipsnio pastatą, įvertinant kad mažiau kaip 100 m atstumu nuo planuojamos užstatymo zonos yra gaisrinis hidrantas, kur atstumai mažinami 20 proc., reikia išlaikyti 6,4 m atstumą tarp gretimuose sklypuose galimų statybos ribų.

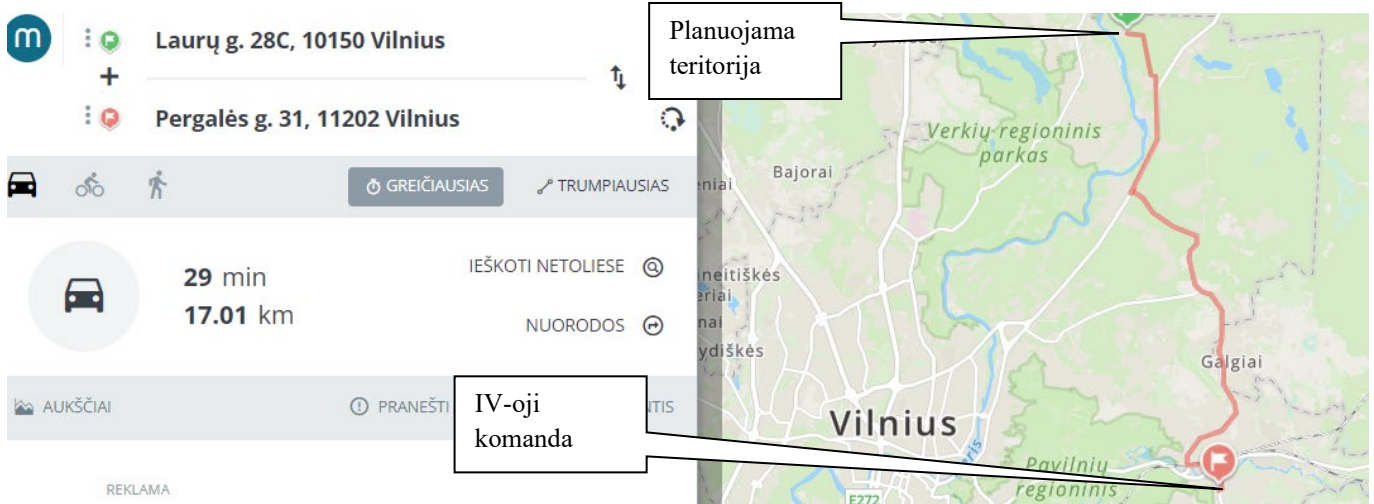
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

Jei ateityje būtų griunamas esamas pastatas ir statomas naujas, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfigūraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, IV -oji komanda, Pergalės g. 31, Vilniuje.
Atstumas – 17,01 km, atvykimo laikas – 29 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra medžių, kurie priskiriami saugotiniams, kurie atitinka LRV nutarime “Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams” Nr. 206 aprašytus požymius.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra nežymiai žemėjantis nuo šiaurinės sklypo dalies link pietinės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Esama ir planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Esamo statinio insoliacija atitinka STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

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

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

Formuojamame sklype yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

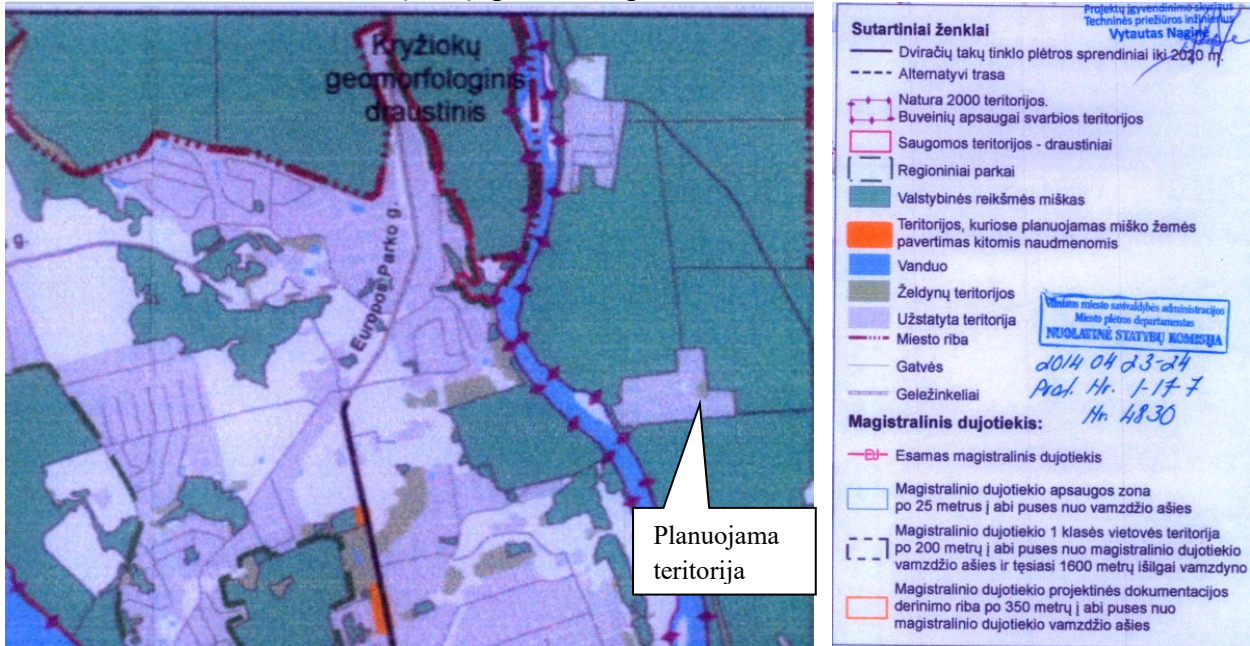
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Vykdamt visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra pastatytame kvartale.

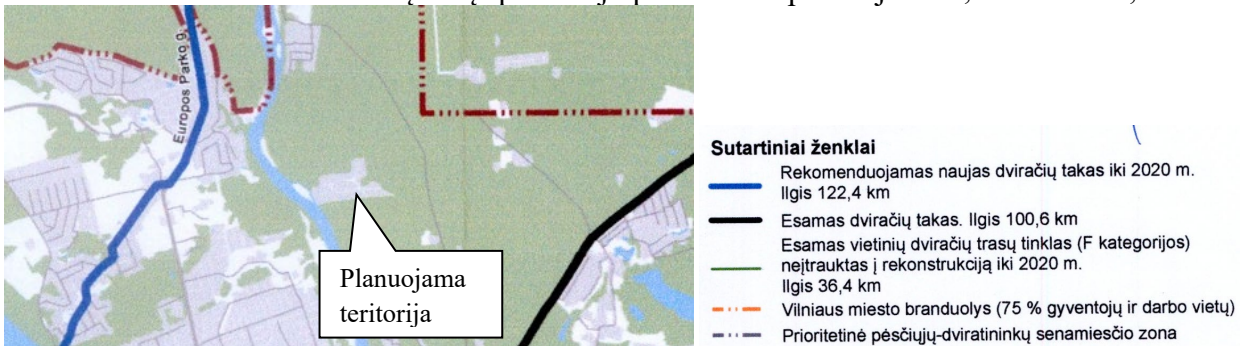
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

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



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

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



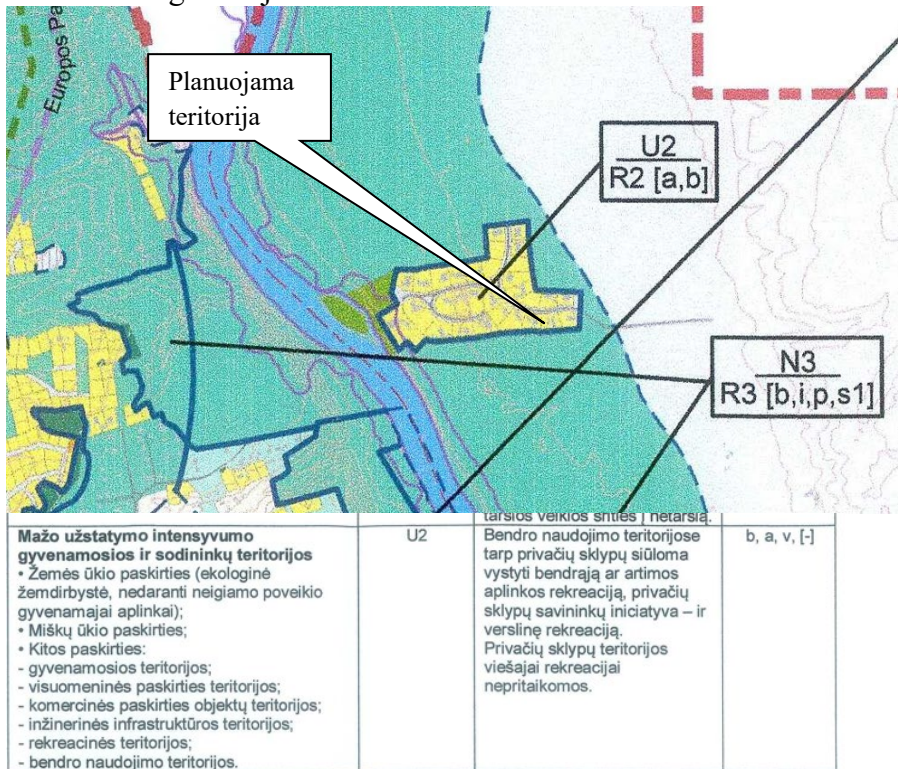
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

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



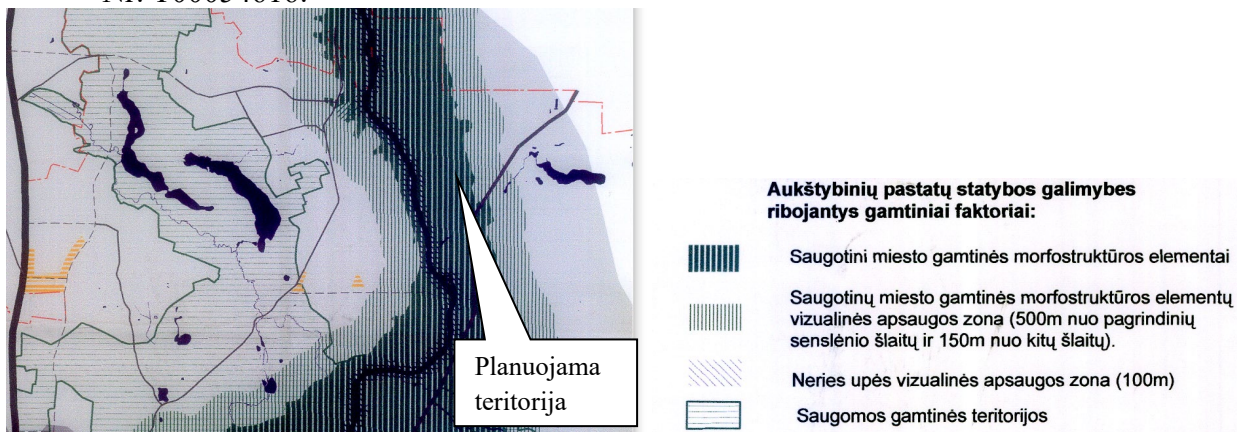
Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

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



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

5. Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcija, TPDR registracijos Nr. T00054616:



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo brėžinio.

PV Gražina Meidutė