

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė A **A**

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypo Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Kintų g. 11
detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS: UAB

STADIJA: Detalusis planas

ŠIAULIAI
2022

DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 29 d. įsakymu Nr. A30-1782/22 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos tarp Širvintų, Daugėlišio, Ratnyčios ir S. Fino gatvių detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 2 (Kintų g. 11, kadastro Nr. 0101/0032:846) inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esamam kitos paskirties sklypui keičiamas naudojimo būdas iš daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijas, nustatomi žemės naudojimo reglamentai vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – **Bendrasis planas**) sprendinius, pagal kuriuos planuojama teritorija patenka į CEN-6-3 tvarkymo zoną, kuriai nustatyti šie reglamentai: funkcinės zonos tipas – miesto dalies (rajonų) centro zona, teritorijos naudojimo tipai – GC, GM, PA, SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT, žemės naudojimo būdai – G2, K, V, R, B, I2, E, vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 21m, užstatymo tipai – per_u, per_a, mv, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80%. Pagal BP teritorijai, į kurią patenka žemės sklypas, taikomi tokie tekstiniai reglamentai: Nr. 01;02;03;04;05;09;18.

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (m²) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

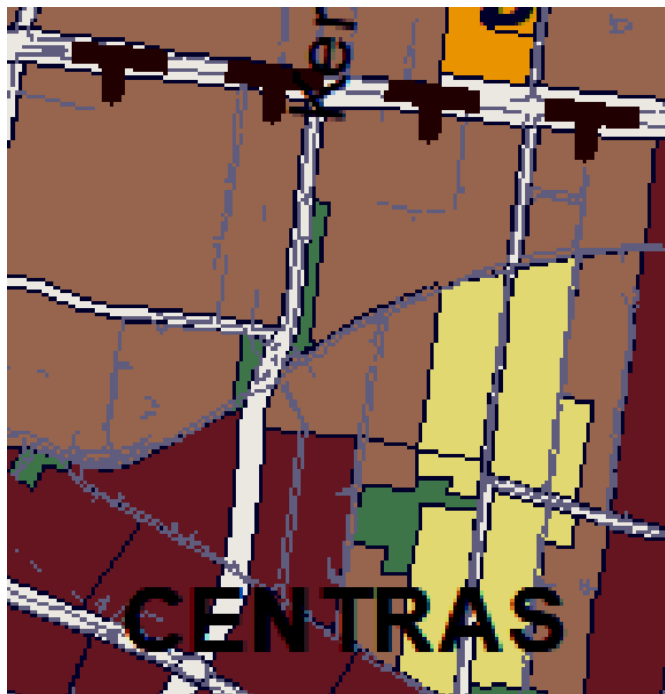
03 - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

09 - Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

18 - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Teritorijos kodas – viz-sni-sni-1. Planuojamas sklypas Kintų g. 11 patenka į Šnipiškių dalies, vad. Skansenu (kodas 12599) apsaugos zonų teritorijos šiaurės vakarinę dalį, kuriai taikomi apribojimai – didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas ≤ 1,2; didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto) - 15 m. Vadovaujantis Bendrojo plano 17 punktu: *Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*; ir Bendrojo plano 2 punktu: *BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai*, ir atsižvelgiant į tai, kad planuojamame žemės sklype Kintų g. 11 yra gautas statybos leidimas 2021 m. gegužės 28 d. Nr. LSNS-01-210528-00849 statyti pastatą, kurio aukštis 15 metrų, Detaliojo plano koregavimu maksimalus galimas pastatų aukštis žemės sklype pagal esamą situaciją nustatomas 15 metrų.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 1721 m²

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) – atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 2-4a, max altitudė 123,80 (pastatų aukštis nustatytas pagal žemės sklype esančio statinio rodiklius, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 17 p., numatančiu, kad *jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*).

Užstatymo tankis - 45% (užstatymo tankio rodiklis nustatytas pagal žemės sklype esančio pastato esamus rodiklius, kuriam gautas statybos leidimas 2021 m. gegužės 28 d. Nr. LSNS-01-210528-00849, vadovaujantis Bendrojo plano 17 punktu: *Jeif esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*).

Užstatymo intensyvumas – 1,40.

Užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus.

Statinių paskirtys – administracinės, prekybos ir paslaugų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 10\%$.

Pagal Bendrojo plano sprendinius didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 50%, tačiau vadovaujantis Bendrojo plano 2 punktu: *BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai*, pagal žemės sklype esančio pastato esamus rodiklius, kuriam gautas statybos leidimas 2021 m. gegužės 28 d. Nr. LSNS-01-210528-00849, t.y. statybos leidimas gautas iki BP patvirtinimo didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype esamo užstatymo sprendiniams netaikoma.

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 20000 m².

Automobilių statymo reglamentas – požeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Tekstiniai reglamentai, pastabos:

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

2. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano keitimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Esamos Kintų gatvės koridoriaus plotis tarp sklypų ~15m.

Įvažiavimas į sklypą numatytas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 12 d. sprendimu Nr. 1-722 patvirtintame detaliojame plane (TPD Nr. T00055820), šiuo detaliojo plano koregavimu šis sprendinys nekeičiamas. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose (požeminės automobilių stovėjimo vietos), taip pat vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 5 - *objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos*, šalia planuojamo žemės sklypo S. Fino gatvėje yra įrengtos 18 antžeminių automobilių stovėjimo vietų pagal gautą statybos leidimą 2021 m. gegužės 28 d. Nr. LSNS-01-210528-00849.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesnio detaliojo plano patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 12 d. sprendimu Nr. 1-722 „Dėl teritorijos tarp Širvintų, Daugėlišio, Ratnyčios ir S. Fino gatvių detaliojo plano tvirtinimo“, koreguoto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. kovo 21 d. įsakymu Nr. A30-881/21 „Dėl teritorijos tarp Širvintų, Daugėlišio, Ratnyčios ir S. Fino gatvių detaliojo plano nustatytos sklypo Nr. 2 (Kintų g. 11) antžeminės ir požeminės statybos zonos ir statybos ribų koregavimo tvirtinimo“ sprendinius.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Kintų, Daugėlišio gatvėmis, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2022 m. birželio 14 d. sąlygomis Nr. REG228840, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros tinklų kurie patenka į elektros tinklų apsaugos zoną.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2022 m. birželio 28 d. sąlygomis Nr. REG230955, netoli planuojamos teritorijos yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Vandens

tiekimas numatomas nuo esamų d110 mm vandentiekio tinklų Kintų g., buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm buitinių nuotekų tinklus Kintų g. šulinį Nr. 71.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka UAB „Grinda“ 2022-06-29 išduotų Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG231166 reikalavimus. Paviršinės lietaus nuotekos nuvestos į esamus centralizuotus d1000 mm paviršinių lietaus nuotekų tinklus Kintų g. šulinį Nr. 29 (pridedama paviršinių lietaus nuotekų tinklų išpildomoji nuotrauka su šulinių kortelėmis). Debito reguliavimo / infiltracinis įrenginys, apribojantis į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Artimiausi priešgaisriniai vandens hidrantai yra Kintų g. (~100 m) ir Daugėlišio g. (~110 m).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022 m. birželio 20 d. sąlygomis Nr. REG229807, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių ryšių tinklų kurie patenka į ryšių tinklų apsaugos zoną.

Vadovaujantis AB “Vilniaus šilumos tinklais 2022 m. birželio 23 d. sąlygomis Nr. REG230476, planuojama teritorijų priskiriama centralizuoto šilumos tiekimo zonai.

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

Aplinkos apsauga:

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 10% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

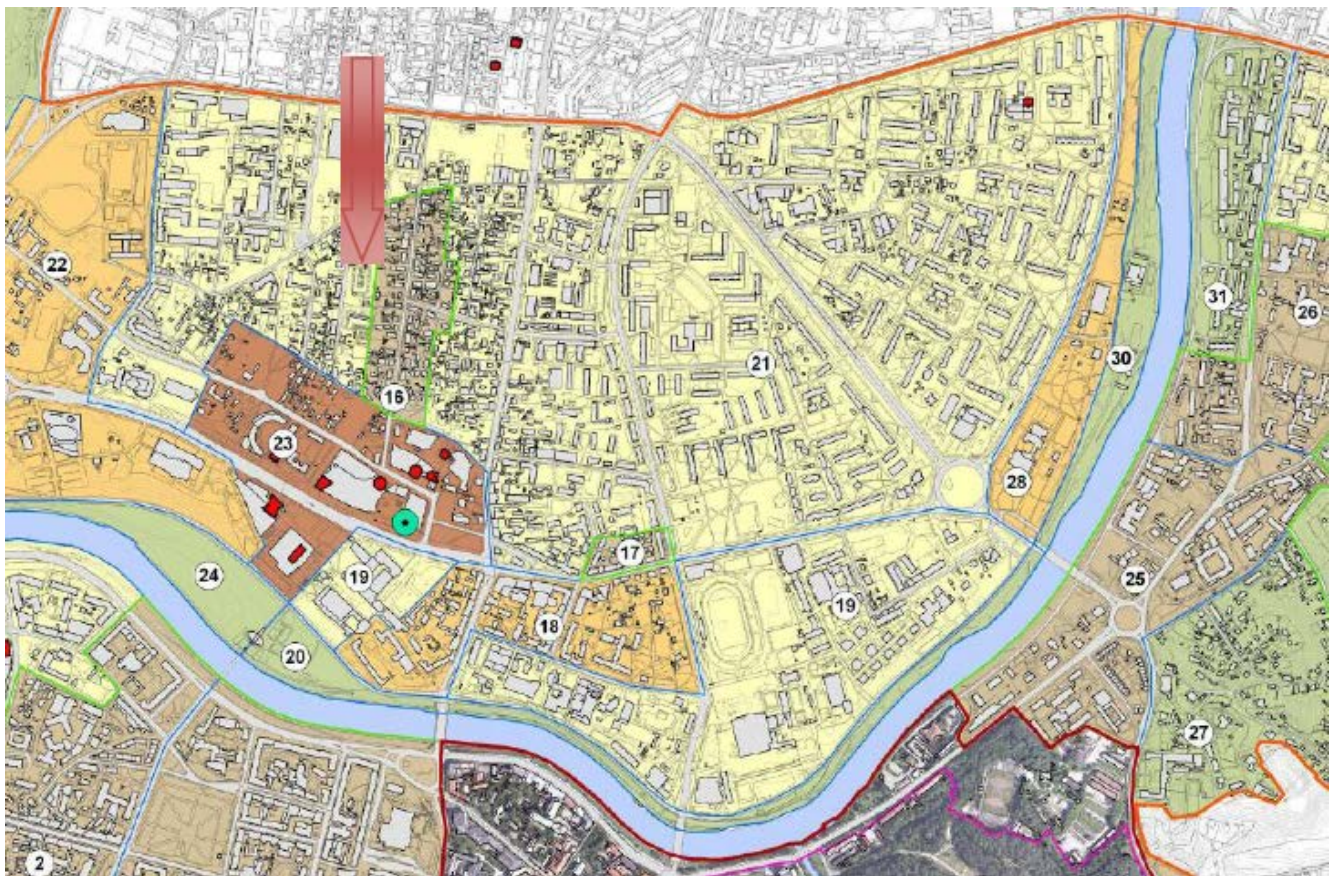
Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Poveikio kultūros paveldui analizė:

Planuojamos teritorijos reljefas tolygus, altitudės svyruoja nuo 108,74 m iki 109,13 m.

Planuojamas žemės sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre - 16073) apsaugos zoną, kuriai nustatyta: Šnipiškės, Žirmūnai – apsaugos zonos dalis su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais; reglamentuota kaita – urbanistinių struktūrų vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; galimi pastatų aukščiai – 6a (25m), atskiri statiniai iki 35m.



Nagrinėjama teritorija apima Šnipiškių seniūnijos centrinę dalį, buvusio Šnipiškių priemiesčio zonoje, kur XIX a. pr. – XX a. pr. kūrėsi gyvenamasis sodybinių medinių ir mūrinių pastatų kvartalas. Kvartalo po sesijinė struktūra dvipusė, dalis teritorijos tvarkoma sodais ir daržais, statiniai ant sklypo ribų statomi perimetru.

Projektuojamas sklypas yra saugomos kultūros paveldo vietovės - Šnipiškių dalis, vad. Skansenu (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12599) apsaugos zonoje (vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos dalies - Šnipiškių - nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – 2009 m. birželio 17 d. patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1083).

Projekto sprendiniai neįtakoja kultūros paveldo vietovės vertingųjų savybių, atsižvelgiant, kad projektuojamas sklypas yra aukštybinių pastatų arealo „architektūrinės kalvos“ aplinkoje. Teritorijoje, kurioje projektuojamas pastatas aplinkinis užstatymas yra besikeičiantis, intensyviai vyksta konversija iš mažo intensyvumo sodybinio užstatymo gyvenamųjų teritorijų į visuomeninės, komercinės paskirties ir į intensyvesnio užstatymo gyvenamąsias teritorijas.

Vilniaus istorinio centro apsaugos zonoje ribojimo tikslas – saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje. Prioritetas yra vizualinė senamiesčio apsauga nuo neigiamo poveikio. Apžvelgiant miesto panoramą nuo pagrindinių Senamiesčio ir Naujamiesčio regyklų projektuojamas užstatymas neturi neigiamos vizualinės įtakos Vilniaus miesto panoraminiais vaizdams.

Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

- savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;
- trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;
- ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
- keistų senamiesčio siluetą;

- būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).

Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:

- bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;
- bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiau konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą. Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi.

Naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu. Senamiesčio apsaugos zonoje esančių kitų saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose taikomi reikalavimai, nustatyti saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos reglamentuose ar teritorijų planavimo dokumentuose.

Projekto sprendiniai nepažeidžia, nemenkina ir nedarys neigiamos įtakos kultūros paveldo objektų ir kultūros paveldo vietovių vertingosioms savybėms.





Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022 m. birželio 16 d. sąlygomis Nr. REG229307 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius

projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ ir LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011 m. vasario 22d. įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“.

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 15 metrų, todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendruoju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Lauko gaisro gesinimui poreikis yra 20 l/s (dvidešimt litrų per 1 s).

Artimiausi priešgaisriniai vandens hidrantai yra Kintų g. (~100 m) ir Daugėlišio g. (~110 m).

Sveikatos apsauga:

Planuojamame žemės sklype Kintų g. 11 esantis daugiabutis gyvenamasis namas bus rekonstruojamas į administracinės paskirties pastatą. Dėl šių priežasčių ir buvo inicijuotas Teritorijos tarp Širvintų, Daugėlišio, Ratnyčios ir S. Fino gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Nr. 2 (Kintų g. 11, kadastro Nr. 0101/0032:846) inicijavimo sutarties pagrindu (K-VT-13-22-462) projekto parengimas, tam, kad būtų pakeistas sklypo naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritoriją ir po žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo būtų galima inicijuoti ir pakeisti esamo pastato paskirtį. Daugiabučio gyvenamojo namo rekonstrukcija į administracinės paskirties pastatą negalėjo būti vykdoma anksčiau kadangi tuomet rekonstruojamo pastato paskirtis būtų neatitikusi esamo žemės sklypo naudojimo būdo.

Rengiant žemės sklype Kintų g. 11 esančio pastato – daugiabučio gyvenamojo namo, unikalus Nr. 4400-5935-1492, statybos projektą buvo atlikti insoliacijos skaičiavimai, kurie parodė, kad projektuojamo pastato sprendiniai kaimyninių gyvenamųjų pastatų insoliacijos rodikliams įtakos neturės. Pastato statybai 2021 m. gegužės 28 d. buvo gautas statybos leidimas Nr. LSNS-01-210528-00849. Šiuo metu pastato statyba yra pilnai užbaigta, pastatas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į tai, kad detalajame plane užstatymo rodikliai yra nustatomi pagal esamo pastato parametrus, kurio statyba yra pilnai užbaigta ir pastatas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, nėra poreikio atlikti naujus teritorijos insoliacijos skaičiavimus. Ateityje keičiant esamo pastato parametrus – atliekant pastato remontą arba rekonstrukciją pagal poreikį statinio statybos projekto rengimo metu bus atliekami nauji insoliacijos skaičiavimai siekiant įvertinti keičiamų pastato parametrų įtaką aplinkinių pastatų insoliacijai.

Taip pat, nėra poreikio atlikti naujus teritorijos triukšmo ir taršos skaičiavimus, kadangi triukšmo ir taršos rodikliai buvo įvertinti išduodant 2021 m. gegužės 28 d. statybos leidimą Nr. LSNS-01-210528-00849. Ateityje keičiant esamo pastato parametrus – atliekant pastato remontą arba rekonstrukciją pagal poreikį statinio statybos projekto rengimo metu bus atliekami nauji triukšmo ir taršos skaičiavimai siekiant įvertinti keičiamų pastato parametrų įtaką nagrinėjamo sklypo, ir gretimybėse esančioms gyvenamosios paskirties teritorijoms ir pastatams.

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

119 Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);

148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai:

Detaliojo plano koregavimu nenustatomi, o paliekami kaip esami sutartimis nustatyti šie servitutai:

1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto plotas 0,0017 ha, nustatytas 2021-02-08 Servituto sutartimi Nr. 1673. Po Detaliojo plano koregavimo patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto šio servituto ribos, plotas, turinys gali būti keičiami ir servitutas gali būti panaikintas sudarant susitarimą, keičiantį 2021-02-08 Servituto sutartimi Nr. 1673 arba sudarant naują sutartį dėl servituto panaikinimo. Servituto ribose statinių statyba galima tik gavus servituto turėtojo (viešpataujancio daikto savininko) sutikimą ir nepažeidžiant servitutu suteikiamų teisių apimties;
2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto plotas 0,0028 ha, nustatytas 2021-02-08 Servituto sutartimi Nr. 1673. Po Detaliojo plano koregavimo patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto šio servituto ribos, plotas, turinys gali būti keičiami ir servitutas gali būti panaikintas sudarant susitarimą, keičiantį 2021-02-08 Servituto sutartimi Nr. 1673 arba sudarant naują sutartį dėl servituto panaikinimo. Servituto ribose statinių statyba galima tik gavus servituto turėtojo (viešpataujancio daikto savininko) sutikimą ir nepažeidžiant servitutu suteikiamų teisių apimties;
3. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto plotas 0.0091 ha, nustatytas 2021-04-26 Servituto sutartimi Nr. MK-6045. Po Detaliojo plano koregavimo patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto šio servituto ribos, plotas, turinys gali būti keičiami ir servitutas gali būti panaikintas sudarant susitarimą, keičiantį 2021-04-26 Servituto sutartį Nr. MK-6045 arba sudarant naują sutartį dėl servituto panaikinimo. Servituto ribose statinių statyba galima tik gavus servituto turėtojo (viešpataujancio daikto savininko) sutikimą ir nepažeidžiant servitutu suteikiamų teisių apimties.

Taip pat paliekamas galiojančiu detaliojo planu nustatytas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto plotas 0,0336 ha.