



VILNIAUS MIESTO
SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA

OBJEKTAS:

**TERITORIJOS TARP LENTUPIŲ IR M. K. OGINSKIO GATVIŲ DETALIOJO PLANO
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE LENTUPIO G. 19A INICIJAVIMO PAGRINDU**

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
VILNIAUS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

PLANAVIMO INICIATORIUS:

PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
PROJEKTO VADOVĖ (Atest. Nr. ATP 1993)	R. GARUCKIENĖ	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Teritorijos tarp Lentupių ir M. K. Oginskio gatvių detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 1999 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. 336, koregavimas sklype Lentupio g. 19A rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (reg. Nr. T00056038);
2. Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa (reg. Nr. T00059150), 2013-04-26;
3. Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (reg. Nr. T00074617), 2015-01-12;
4. Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu (reg. Nr. T00072197), 2014-07-11;
5. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021 m. birželio mėn. 22 d. sutartimi Nr. A615- 59/21;
6. Planavimo darbų programa, patvirtinta 2021 m. kovo mėn. 4 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-819/21;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021 m. rugpjūčio 9 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG187858;
8. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2021-07-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG185976;
9. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2021 m. liepos 15 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG185353;
10. Aplinkos apsaugos agentūros 2022 m. sausio 28 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209629.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

Tikslai ir uždaviniai:

- Koreguoti teritorijos tarp Lentupių ir M. K. Oginskio gatvių detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 1999 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. 336 „Dėl teritorijos tarp Lentupių ir M. K. Oginskio gatvių detaliojo plano tvirtinimo,“ sprendinius sklype Lentupio g. 19A (kadastru Nr. 0101/0024:132) inicijavimo pagrindu: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir žemės naudojimo būdo pakoreguoti privalomuosius ir papildomus žemės naudojimo reglamentus.

Papildomi planavimo uždaviniai:

- nereikalingi.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Nagrinėjamos teritorijos plotas ~ 0,0600 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje ir rytų pusėje ribojasi su UAB „Omnyo“ priklausančiu žemės sklypu Lentupio g. 19, sklypo kad. Nr. 0101/0024:100, pietų ir vakarų pusėje su valstybine žeme.

Nagrinėjamo žemės sklypo pagal NTR išrašą pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis

– mažaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklype yra 1940 m. statyti pastatai – gyvenamasis vienbutis namas ir pagalbinio ūkio pastatas.



Nagrinėjama teritorija

Bendrojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai numatyta mažo užstatymo intensyvumog gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas $\leq 0,4$;

maksimalus užstatymo tankumas $\leq 40\%$;

Kadangi sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, tai taikant Gamtinio karkaso nuostatus galimas maksimalus užstatymo tankis $\leq 30\%$, priklausomųjų želdynų norma – 50%.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje nekeičiama esamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, nekeičiamas žemės naudojimo būdas -vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

SKLYPAS NR. 1

Bendri reikalavimai	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir	Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorija (GV)
Sklypo plotas ir ribos	600 kv. m. Sklypo ribos ir plotas nekeičiami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Privalomi reikalavimai	
Statinių aukštis / altitudė	12,0/154,68
Užstatymo tankumas	≤30
Užstatymo intensyvumas	≤0,4
Užstatymo tipas	sodybinis
Servitutas	-
Papildomi reikalavimai	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-3
Statinių paskirtys	6.1., 6.2., 7.17.
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	50
Žemės naudojimo apribojimai	aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Reikalavimai sklypų tvarkymui:

1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis.
2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų.
3. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose, todėl įtakos Vilniaus miesto gretimoms teritorijoms neturės.
4. Privažiavimas į žemės sklypo požeminę parkavimo aikštelę numatomas per Lentupio g. 19 sklypą. Automobilių parkavimas yra numatomas sklype požeminėje parkavimo aikštelėje.
5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu.

6. Nagrinėjamas sklypas patenka į Gamtinio karkaso teritoriją. Jam taikomas užstatymo tankis iki 30%, priklausomųjų želdynų norma 50%.



Ištrauka iš Gamtinio karkaso schemos

7. Vadovaujantis Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano 33 tekstiniu reglamentu, žemės sklypas patenka į Geomorfologinio gamtinio karkaso elementą – natūralius ir mažai pakeistus šlaitus, kuriems taikomas apsaugos ir tvarkymo reglamentas.

Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10° , vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji.

Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai:

- šiuose šlaituose bei jų viršutinių ir apatinių paribių juostose koncentruojami atskirieji ir/ar priklausomieji želdynai;
- Numatant intervenciją į susiformavusį šlaitų paviršių, želdinių šalinimą, privaloma taikyti specialiąsias priešerozines priemones, pagrindžiant jų tinkamumą konkrečiu atveju; 71.4. Kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, statybai šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi šie apribojimai: naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių ir apatinių paribių 25 m pločio juostose negalima. 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. Nustatant konkretų pastatų aukštį, turi būti remiamasi inžinerinių geologinių, gamtinių, urbanistinių tyrimų išvadomis; Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui. Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai: Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000; Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso

elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.

Žemės sklype Lentupio g. 19A jau yra gyvenamasis pastatas. Statant pastatą ar rekonstruojant esamą, šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. Nustatant konkretų pastatų aukštį, turi būti remiamasi inžinerinių-geologinių, gamtinių, urbanistinių tyrimų išvadomis. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniams kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Nagrinėjamas sklypas nepatenka į šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną.

ŽELDYNAI

Nagrinėjamame sklype, pietinėje sklypo pusėje auga dvi pušys, kurių kamienų skersmuo apie 18-20 cm. Projektuojant pastatą jos bus išsaugotos. Vadovaujantis kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams (LR Vyriausybės 2008-03-

12 nutarimas Nr. 206, galiojanti redakcija nuo 2021-12-24), priedo 4.1, punktu, kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 20 cm ir didesnio skersmens medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams. Kiti sklype augantys medžiai – vaismedžiai. Juos numatoma iškirsti.



Sklype augančios pušys

GAISRINĖ SAUGA

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovojamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu gali būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Kadangi šiuo metu nėra išlaikomas normatyvinis atstumas tarp planuojamo ir esamų žemės sklype Lentupio g. 19 pastatų, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIII skyriaus 92, 93.1, 94 p., rengiant pastato techninį projektą turi būti numatomos priešgaisrinės sienos ir kitos gaisrinės saugos priemonės.

Projekte privalo būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie pastatų. Lentupio g. 19A žemės sklype planuojamas pastato aukštis neviršys 12 m, todėl vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-338 XV skyriaus "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.2 p. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitute mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Gaisrų gesinimas Lentupio g. 19A yra numatomas iš Lentupio gatvėje ties sklypu Lentupio g. 18A esančio gaisrinio hidranto (žiūr. schemą žemiau).



Ištrauka iš Vilniaus m. žemėlapis su gaisriniais hidranta

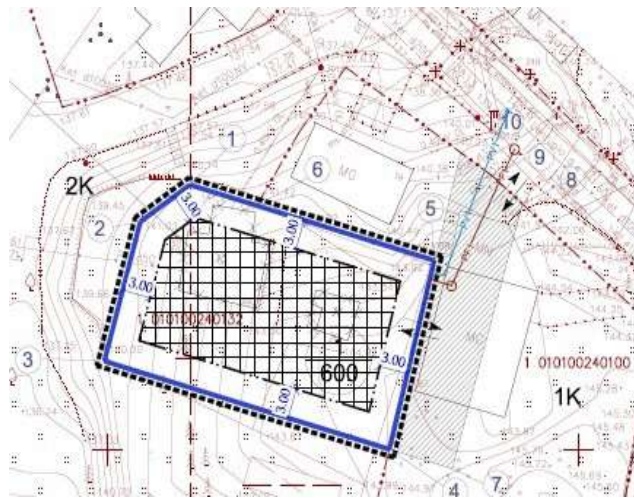
Aplinkos apsauga, higiena, sanitarinės apsaugos zonos

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai užtikrina pagrindinius gaisrinės saugos, higienos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo ir oro taršos reikalavimus. Komunalinės atliekos bus kaupiamos konteineriuose žemės sklype ir bus išvežamos pagal sutartis su komunalinėmis įmonėmis.

Sanitarinių apsaugos zonų sklypuose nėra.

Aprūpinimas inžineriniais tinklais

Atliekant detaliojo plano koregavimą yra numatomas naujų inžinerinių tinklų išdėstymas, dalisinžinerinių tinklų jau yra nutiesti Lentupio gatvėje.



Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio aspektais

Nagrinėjamas žemės sklypas patenka į urbanizuotą Vilniaus miesto teritoriją, kurioje yrasiformavęs mišrios gyvenamosios paskirties pastatų kvartalas, įsiterpęs į tarp LR Vyriausybės nutarimais patvirtintų valstybinės reikšmės miškų plotų, todėl rekreacijai skirtų plotų pasiekiamumas yra minimalus. Rengiant detaliojo plano koregavimą nėra keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas, numatytas užstatymas nebus agresyvus, vizualinio poveikio miestovaizdžiui nebus. Nagrinėjama teritorija patenka į Gamtinio karkaso teritoriją, todėl sklypų tvarkymui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

Tiek inžinerinė infrastruktūra, tiek susisiekimo infrastruktūra teritorijoje yra išvystyta. Lentupiogatvėje yra nutiesti inžineriniai tinklai, patekimas į formuojamą žemės sklypą yra numatytas iš Lentupio gatvės per sklypą Lentupio g. 19.