



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-03-10 įsakymas Nr. A30-964/22 „Dėl leidimo keisti sklypo Salininkų g. (kadastro Nr. 0101/0083:1540) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2022-04-11 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-52/22. Planavimo iniciatorius UAB "Moderni namų statyba".

2022-04-11 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-52/22.

Savivaldybės administracijos 2022-05-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223127.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-04-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG220871.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2022-0420 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG220353.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-05-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222093.

UAB „Grinda“ 2022-04-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG220592.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-04-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG221421.

AB „Telia Lietuva“ 2022-04-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG220762.

VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2022-04-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG221145.

Aplinkos apsaugos agentūra 2022-04-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG220958.

Planavimo tikslai ir reikalavimai:

Keisti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. 30-2141 „Dėl sklypo Salininkų g. detaliojo planotvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057971) sprendinius inicijavimo sutarties pagrindu: pertvarkyti sklypą Salininkų g. (kadastro Nr. 0101/0083:1711) jį padalijant į atskirus sklypus, suformuoti susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą ir 6 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo sklypus, planuojamiems sklypams nustatyti privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (toliau – BP):

Funkcinės zonos tipas - Mažo užstatymo intensyvumo zona

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT

Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - 12

Užstatymo tipas - vd

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40%

Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 400

Maksimalus būstų skaičius sklype - 2

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 40

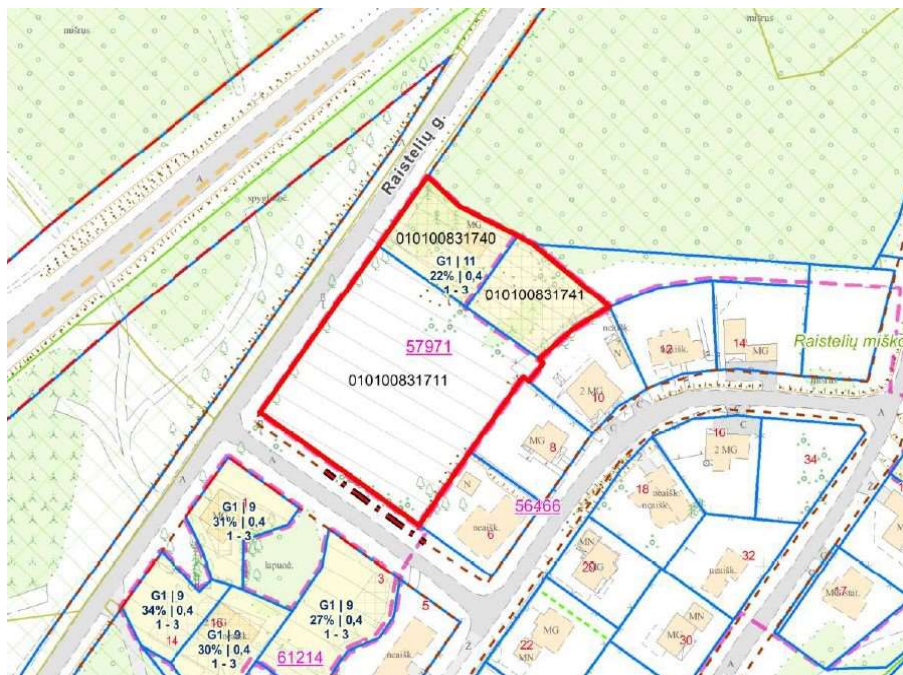
Tekstinio reglamento Nr. 32; 36

Tekstinis reglamentas Nr.32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; Nr. 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Seniūnija - Naujininkų (pridedama bendrojo plano ištrauka).



Planuojama teritorija: Kvartalas –apribotas antropogeninių elementų – Raistelių ir Gairinės gatvių, o šiaurinėje dalyje – rekreacinių miškų



I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas - Mažo užstatymo intensyvumo - funkcinė zona.

Esama padėtis

Planuojamos teritorijos plotas 0,65 ha. Planuojama teritorija, sklypai Salininkų g. kad. nr. 0101/0083:1711, Raistelių g. 2 ir Raistelių g. 4, yra Naujininkų seniūnijoje, šalia valstybinio miško – Raistelių miško parko. Sklypai suformuoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. 30-2141 „Dėl sklypo Salininkų g. detaliojo planotvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057971) metu. Įvažiavimai į sklypus: į sklypą Salininkų g. kad. nr. 0101/0083:1711 iš



Gairinės gatvės, o į sklypus Raistelių g. 2 ir 4 - iš Salininkų gatvės (servitutiniu privažiuoimu per sklypą Raistelių g. 2 patenkama į sklypą Raistelių g. 4). Sklypų Raistelių g. 2 (plotas 0,10 ha) ir Raistelių g. 4 (plotas 0,10 ha) naudojimo būdas vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - pagal patvirtintą detalų planą. Tačiau Salininkų g. kad. nr. 0101/0083:1711 (plotas 04522 ha) nebuvo suteikti reglamentai.

Detaliojo plano teritorija priskirta mikroregioniniams vidinio stabilizavimo gamtinio karkaso arealams. Sklypuose prie Raistelių gatvės auga 6 liepos 40-55 cm skersmens. Už sklypo ribų prie Gairinės gatvės auga 3 juodalksniai 20-35 cm skersmens, mažos eglaitės, iki 8 cm skersmens.

Sklypo reljefas beveik lygus: lengvai žemėja šiaurės rytų kryptimi.

Kultūros vertybių planuojamoje teritorijoje nėra.

Nekilnojamojo turto registro centrinio banko išrašė planuojamiems žemės sklypams yra registruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Raistelių g. 2 ir Raistelių g. 4:

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis).

Salininkų g. kad. nr. 0101/0083:1711:

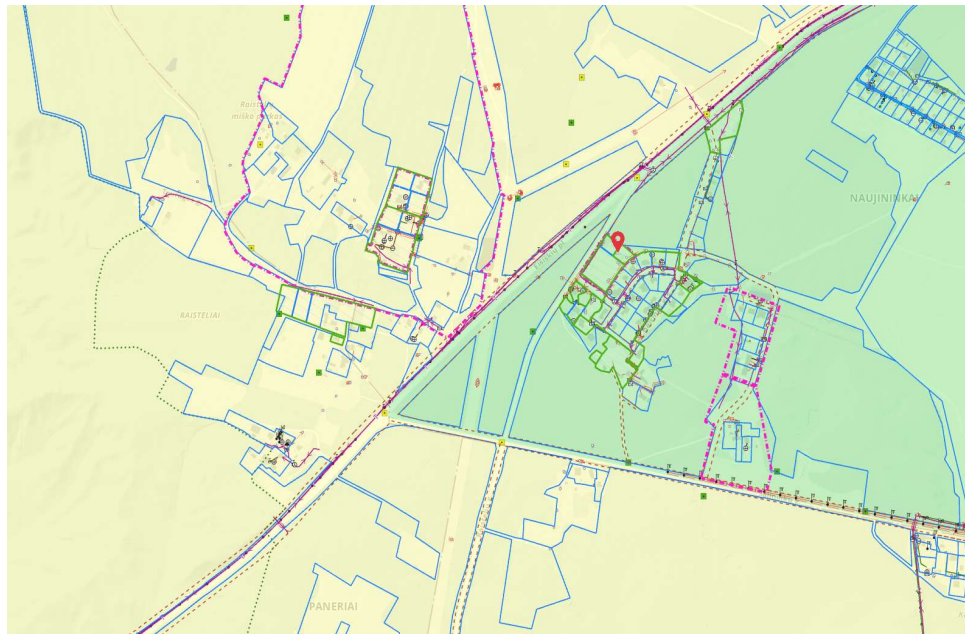
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

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

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

Šilumos ūkio specialiojo plano reglamentai

Zona IV. Ncentralizuoto aprūpinimo šiluma zona: aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi.



200 m spinduliu gaisrinių hidrantų nėra.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 5-osios komandos, esančios Kirtimų g. 37, Vilniuje – apie 7 km.

Prie planuojamų sklypų teritorijoje dominuoja 1-2 aukštų pastatai, prie kurių privažiuojama iš Gairinės gatvės: D2 kategorijos pagalbinės gatvės, 5,5 m pločio, 15 m tarp gatvės raudonųjų linijų, projektinis greitis 20 km/h, be viešo transporto judėjimo. Pėsčiųjų eismas ir dviračių eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas). Pagal Vilniaus gatvių



standarto reiklavimus tokios gatvės turėtų turėti tik želdynų juostą, palei važiuojamąją dalį, kurioje turi būti ne tik veja, bet papildoma krūmais, nepažeidžiant esamų medžių. Gatvės raudonųjų linijų ribose yra apželdinta skiriamoji juosta, kurią rekomenduojama apželdinti krūmais. Visi kvartale esantys sklypai turi po vieną įvažiavimą į sklypą - 3,5 m pločio.

Raistelių gatvė, iš kurios įvažiuojama į sklypus Raistelių g. 2 ir 4, yra D kategorijos, 6 m pločio, 15 m tarp gatvės raudonųjų linijų.

Inžineriniu požiūriu teritorija nelabai išvystyta: yra tik elektros tinklai.

Kvartale ir teritorijoje galiojantys Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema, T00055926 – artimiausia degalinė yra Eišiškių pl. ir Mechanikų gatvės sankirtoje už 2 km.

2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a,b,c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113, 2011-07-19 (Raistelių gatvė – pagalbinė D kategorijos gatvė, Gairinės gatvė - skersgatvis D2 kategorijos).

3) Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema, T00069428, 2014-01-13 – artimiausios turgavietės yra Salininkų kvartale, apie 3 km nuo planuojamos teritorijos.

4) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617, 2015-01-12 (teritorija patenka į F zoną (esamas geografinis paviršinių nuotekų baseinas, kuriame neplanuojama įrengti paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos)).

5) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197 – Raistelių ir Gairinės gatvėse nenumatyta dviračių trasa.

6) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150, 2013-04-26 (eišiškių gatvėje yra suplanuotos dviračių trasos).

7) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27 (teritorija nepatenka į jokią rekreacinio potencialo zoną).

8) Vilniaus miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, T00058083 – sklypas nepatenka į jokią zoną.

9) Vilniaus m. sav. teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo specialusis planas(schema), T00054899 (skaitmeninio radijo ryšio tinklo artimiausia bazinė stotis nutolusi apie 2 km nuo planuojamo sklypo, Eišiškių pl. ir Mechanikų gatvės sankirtoje).

10) Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepsijos papildymas, T00054616, 2011-03-28 (aukštybinių pastatų nenusimato).

11) Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialusis planas, T00059149, 2013-03-22 (nėra numatyta).

12) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00060570 (užstatytos teritorijos, esami vandentvarkos tinklai).

13) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, T00060110, 2011-03-21 (šalia teritorijos nenumatyta).

14) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimas, T00059151 (Zona IV. Ncentralizuoto aprūpinimo šiluma zona: aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi.).

II. Architektūriniai sprendiniai

Sklypų sprendiniai atitinka Bendrojo plano sprendinius.

1. **Sklypas Nr. 1** - plotas 696 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 190,5 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;



Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

2. Sklypas Nr. 2 - plotas 696 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 191,5 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

3. Sklypas Nr. 3 - plotas 696 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 192,0 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.



Žemės sklype yra servitutas tinklų klojimui:

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

4. Sklypas Nr. 4 - plotas 696 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 191,0 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

5. Sklypas Nr. 5 - plotas 696 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 190,5 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

6. Sklypas Nr. 6 - plotas 696 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 190,5 m;

Užstatymo tankis – 30%;



Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

7. **Sklypas Nr. 8** - plotas 1000 kv.m. Sklypo rodikliai priimami pagal 2008 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. 30-2141 „Dėl sklypo Salininkų g. detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057971) sprendinius:

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 190,5 m;

Užstatymo tankis – 29%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklype yra servitutas įvažiavimui ir tinklų klojimui į sklypą Nr. 9:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

8. **Sklypas Nr. 9** - plotas 1000 kv.m. Sklypo rodikliai priimami pagal 2008 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. 30-2141 „Dėl sklypo Salininkų g. detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057971) sprendinius:

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 190,0 m;

Užstatymo tankis – 29%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;



Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

Pastabos:

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. 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;

2. Mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklype, iki gretimo sklypo ribos, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

3. Žemės sklypo valdytojas atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš žemės sklypo;

4. Priklausomieji želdynai sklype turi būti įrengti vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, norminiam želdynų kiekiui užtikrinti, išnaudojant vertikalinio, ant stogų, ar terasų želdinimo galimybes;

5. Absoliutinė altitudė statinių aukščiui numatoma, įvertinus galimus techninių įrenginių parametrus.

6. Tarp projektuojamų pastatų ir gretimų pastatų turi būti išlaikytas atstumas vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" nuostatomis.

III. Transporto ir inžinerinių tinklų sprendiniai

Prie planuojamų sklypų (Nr. 1 - 6) privažiuojama iš Gairinės gatvės per bendrą tarp sklypų esantį pravažiavimą/akligatvį, sklypą Nr. 7. Pravažiavimas/akligatvis yra 5, 5 m pločio ir užsibaigia 12 m skersmens automobilių apsisukimo aikštele.

Gairinės gatvė yra pagalbinė D2 kategorijos gatvė, 5,5 m pločio, 2 eismo juostų, 15 m tarp gatvės raudonųjų linijų, projektinis greitis 20 km/h, be viešo transporto judėjimo. Pėsčiųjų eismas ir dviračių eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas). Pagal Vilniaus gatvių standarto reiklavimus tokios gatvės turėtų turėti tik želdynų juostą, prie važiuojamosios dalies, kurioje turi būti ne tik veja, bet papildoma krūmais, nepažeidžiant esamų medžių. Gatvės raudonųjų linijų ribose yra apželdinta skiriamoji juosta, kurią rekomenduojama apželdinti krūmais. Visi kvartale esantys sklypai turi po vieną įvažiavimą į sklypą - 3,5 m pločio.

Raistelių gatvė, iš kurios įvažiuojama į esamos sklypus Raistelių g. 2 ir 4 (sklypai Nr. 8 ir 9), yra D kategorijos, 6 m pločio, 15 m tarp gatvės raudonųjų linijų. Įvažiavimas į šiuos sklypus paliekamas pagal 2008 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. 30-2141 „Dėl sklypo Salininkų g. detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057971) sprendinius, t.y. į sklypą Nr. 9 įvažiuojama per sklype Nr. 8 esantį servitutą įvažiavimui ir tinklų klojimui.

Automobiliai parkuojami savo sklypuose.

Planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra nėra pilnai išvystyta.



Paviršines nuotekas numatoma surinkti ir sufiltruoti į gruntą savo sklypų ribose, įrengiant infiltravimo talpas (galimas ir lietaus vandens užlaikymo talpų įrengimas).

Techninio projekto studijoje tinklų sprendiniai bus tikslinami atsižvelgiant į numatomą pastatų tūrį, išdėstymą ir poreikius.

Lauko vandentiekio ir nuotekų šalinimo dalis

Pagrindiniai rodikliai

<i>Rodiklis</i>	<i>Mato vnt.</i>	<i>Kiekis</i>
Poreikis	m ³ /d	3
Valandinis poreikis	m ³ /h	0,9

Bendri reikalavimai

Vandenį numatoma tiekti nuo esamų tinklų Karaliaus Šulinio g. ir Mechanikų g. sankirtoje šulinio Nr. 211 (x=6054269, y=580475), nuo UAB „Vilniaus vandenys“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-05-03 Nr. REG222093. Visos inžinerinės sistemos ir projektuojamos medžiagos turi atitikti UAB „Vilniaus vandenys“ techninę politiką.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje nėra UAB „Vilniaus vandenys“ priklausančių tinklų

Nuotekų tinklai

Nuotekų tinklai savitaka suvedami į buitinių nuotekų esamus d200 mm nuotekų tinklus Mechanikų g.

Elektrotechnikos dalis. Lauko Elektros tinklai

Pagrindiniai rodikliai

<i>Rodiklis</i>	<i>Mato vnt.</i>	<i>Kiekis</i>
Elektros energijos tiekimo kategorija		III
Elektros tinklo įtampa	V	400/230
Reikalingas papildomas galingumas III kategorijai:	kW	90
Galios koeficientas	cosφ	0,9

Bendri reikalavimai

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2021-04-27 Nr. REG221421. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa 400±10% / 230 V±10%;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje yra AB „Energijos skirstymo operatorius“ priklausančių tinklų: 10kV linija L-106 iš KT-1232_SP-98. 10kV linijos kabeliavimui išskiriamos žemės zonos bei nustatomas reikiamas servitutus naujai statomiems elektros skirstomiejiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

Energijos tiekimas

Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas III kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos 0,4kV linijos ST186-KS11373. Iki planuojamos kabelinės apskaitų spintos KS/KAS planuojama kabelių trasa. KS/KAS statomas prie sklypo ribos. Kabelių trasos ilgis 20 m.



Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

Lauko Elektroninių ryšių tinklai

Pagrindiniai rodikliai

<i>Rodiklis</i>	<i>Mato vnt.</i>	<i>Kiekis</i>
Balso telefono linija	vnt.	6
Interneto abonentų skaičius	vnt.	6

Bendri reikalavimai

Lauko elektroninių ryšių tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2021-04-20 Nr. REG220762

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje Telia Lietuva, AB priklausantys tinklai išsaugomi.

Prijungimo sprendiniai

Prisijungimas planuojamas nuo esamų telekomunikacijų tinklų gavės raudonosiose linijose. Iki planuojamos teritorijos suprojektuoti koridoriai telekomunikacijų trasoms ir šuliniams. Planuojama ryšių komunikacijų apsaugos zona 2m į abi puses nuo kabelio. Trasos ilgis 55m.

IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

1. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“: III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „E“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

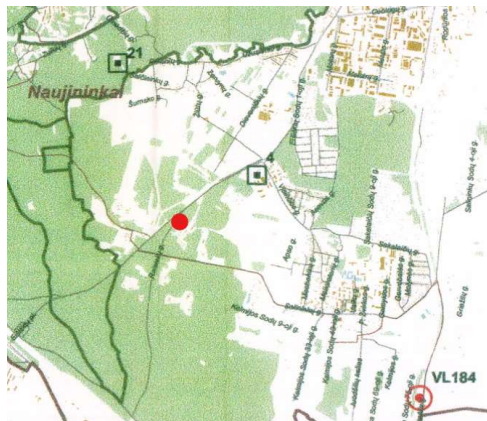
X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

2. Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai esami prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Techninio projekto rengimo stadijose, atliekų aikštelės vieta parenkama sklype individualiai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

3. Projektuojami statiniai bus suprojektuoti taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą ir nedarytų neigiamos neleistinos įtakos gretimuose sklypuose esamų ar statomų pastatų insoliacijai ir natūraliam apšvietumui - projektuojamas užstatymas žemas, planuojamo pastato aukštis numatomas iki 12 m. aukščio, pastatai išdėstyti pasaulio šalių atžvilgiu tokiu būdu, kad natūralaus apšvietimo sąlygos užtikrinamos).

4. Radiotechninių objektų poveikis:





Planuojamoje teritorijoje radiotechninių objektų nėra (artimiausias nutolęs apie 1,3 km nuo planuojamos teritorijos). Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

5. Automobiliai parkuojami savo sklypo ribose, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

V. Aplinkosaugos sprendiniai

Detaliojo plano teritorija priskirta mikroregioniniams vidinio stabilizavimo gamtinio karkaso arealams. Sklypuose prie Raistelių gatvės auga 6 liepos 40-55 cm skersmens. Už sklypo ribų prie Gairinės gatvės auga 3 juodalksniai 20-35 cm skersmens, mažos eglaitės, iki 8 cm skersmens (žiūr. esamų medžių taksaciją pagrindiniame brėžinyje). 5 liepos yra išsaugomos, o šešta liepa patenka ant anksčiau suplanuoto pravažiavimo - todėl turės būti kertama. Visi medžiai, esantys už sklypų ribų - išsaugomi.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.

Sklypuose yra numatytas normatyvinis priklausomųjų želdynų plotas – 25%.

VI. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Gyvenamieji bei visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Rengiant statinio techninį projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Gaisrinė technika gaisrų gesinimui ir evakuacijai galės privažiuoti prie visų sklypų, nes privažiavimų prie sklypų pločiai atitinka reikalavimus (5,5 m).

200 m spinduliu teritorijoje gaisrinių hidrantų nėra. Vandentiekio tinkluose gaisrams gesinti turi būti naudojami antžeminiai gaisriniai hidrantai, kai nėra galimybės jų įrengti, gali būti suprojektuoti ir įrengti požeminiai gaisriniai hidrantai. Vandentiekio linijose reikalingu statyti gaisrinių hidrantų skaičius yra nustatomas įvertinus vandens debitą (poreikį) gaisrui gesinti. Vandentiekio tinklų, kuriuose gali būti įrengiami gaisriniai hidrantai, skersmuo turi būti ne mažesnis kaip 100 mm.) arba *Talpyklos* (Kai gaisrinį vandentiekį įrengti techniškai neefektyvu, sudėtinga ar ekonomiškai neapsimoka, gaisrų gesinimui vanduo turi būti tiekiamas iš talpyklų (gaisrinių rezervuarų arba vandens telkinių, bokštų ar kt.).

Gaisrų gesinimas planuojamoje teritorijoje galėtų būti:

1) hidrantą numatant ant perspektyvinės vandentiekio linijos, techninio projekto stadijoje klojamos Raistelių gatvėje ir Eišiškių plente iki UAB "Vilniaus vandenys" numatyto šulinio Nr. 211.

2) planuojamoje teritorijoje, techninio projekto stadijoje, numačius vietą priešgaisrinei talpai/talpoms - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklype Nr. 7, kurios gali būti



papildomos mechaniškai išvalytomis paviršinėmis nuotekomis, kurios susidarys nuo kietų dangų, pastatų stogų.

Detaliajame plane yra nurodyti maksimalūs leistini statybos zonos bei aukštingumo reglamentai, kurie techninių projektų stadijose bus detalizuojami.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose numatomai gyvenamajam pastatui nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Tarp užstatymo zonų išlaikomi normomis leidžiami atstumai.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninio projekto rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 5-osios komandos, esančios Kirtimų g. 37, Vilniuje – apie 7 km.

Architektė

D. Vyšniauskienė