

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (teritorija BAJ-1-1). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Visuose trijuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta dviračių trasa yra toje pačioje vietoje – lygiagrečiai esamos Salomėjos Nėries gatvės būsimai atkarpai, suplanuotai pagal Bendrojo plano sprendinius, einančioje nuo Antano Vienažindžio gatvės link Nesvyžiaus gatvės. Numatyta dviračių trasa į planuojamos teritorijos ribas nepatenka, specialiojo plano sprendiniai detaliam planui įtakos neturi.

4.1.1.3. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija patenka į zoną U1/R2[a,-]. U1 – intensyviai urbanizuotos teritorijos, kuriose siūloma vystyti trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreaciją, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimo aikšteles. R2 – vidutinis rekreacinis potencialas. a – artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos. [-] – viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos. Specialiojo plano pagrindinio brėžinio pastaba Nr. 8: „Privačių sklypų teritorijos viešai rekreacijai nepritaikomos, tačiau žemės ir kito nekilnojamo turto savininkai, valdytojai ir naudotojai privalo užtikrinti visuomenei laisvą priėjimą prie vandens telkinio servitutiniais keliais ir pakrantės apsaugos juosta“. Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiojo plano reikalavimus. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui, T00082128. Planuojama teritorija patenka į I Centralizuoto šilumos tiekimo zoną (šilumos tiekimo kvartalą Nr. 305).

4.1.1.4. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2006 m. balandžio 26 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1128 patvirtinto Sklypo Pavilionių km., šalia Ukmergės g., Vilniuje, (kadastro Nr. 0101/0100:300) 1,4 ha detaliojo plano sprendiniams ir sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) šalia Ukmergės gatvės, detaliojo plano statybos zonos ir ribų, servitutų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimo sprendiniams, patvirtintiems 2022-10-19 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3295/22 „Dėl sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sklypo

1

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0100:1947) koregavimo tvirtinimo“. Detaliojo plano koregavimo projektu koreguojami detaliojo plano sprendiniai sklype Ukmergės g. 425, kadastro Nr. 0101/0100:1946. Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka ta pati – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas nekeičiamas, lieka tas pats - komercinės paskirties objektų teritorijos, koreguojami (patikslinami) kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

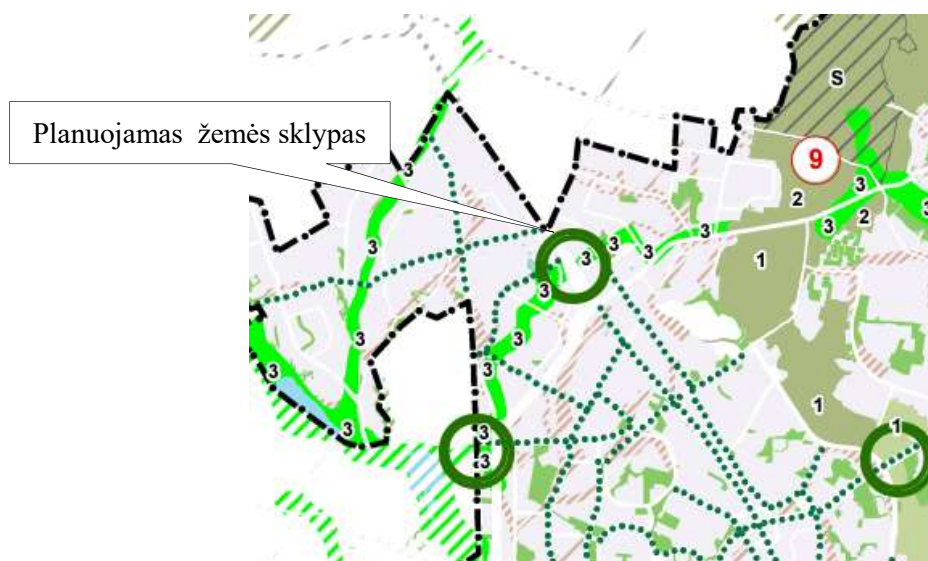
Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2023-08-24 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292017:

4.1.15. Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, kvartale tarp Ukmergės gatvės, Nesvyžiaus ir Liubčios gatvių. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja „kita“ paskirtis, dominuoja komercinės paskirties objektų teritorijų ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdai. Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse yra komercinės paskirties objektų teritorijų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypų bei neužstatytų, želdiniais apaugusių sklypų. Planuojamo užstatymo architektūra turi atitikti centro zonos struktūrą ir derėti su gamtine aplinka.

Pažymėtina, kad nekilnojamojo kultūros paveldo objektų aplinkinėse gretimybėse nėra.

4.1.16. Nagrinėjamame kvartale įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojama teritorija yra toli nuo intensyviai naudojamų želdynų zonos, kuriose planuojami pėsčiųjų ir dviračių takai, sporto ir žaidimų aikštelės bei kitos poilsio, rekreacinės teritorijos, skirtos viešam naudojimui. Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, todėl sklype yra nustatoma 10% privalomųjų želdynų norma pagal Bendrojo plano reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje numatoma komercinės paskirties pastatų statyba, todėl rengiant statybos projektus, planuojant vidines kiemų erdves bus įgyvendinta numatytoji 10% privalomųjų želdynų norma.



1 pav. Ištrauka iš BP Gamtinio karkaso schemos.

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

4.1.1.7. Planuojamoje teritorijoje UAB „Arboristas Renatas“ 2023 m. atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas. Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 30 vnt. medžių, iš kurių 13 vnt. medžių yra saugotini (6 vnt. yra nagrinėjamo sklypo ribose, o 7 vnt. yra už sklypo ribų). Vyraujanti medžių rūšis – miškinė kriaušė. Bendra sklype esančių medžių būklė – patenkinama. Viduryje planuojamo sklypo medžių nėra. Jie auga tik sklypo pakraštyje, rytinėje ir pietinėje pusėse. Medžių inventorizavimo ir arboristinio įvertinimo dokumentai pridedami projekto prieduose.

Pagal 2008-03-12 LR Vyriausybės nutarimą Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams“ **išsaugotini želdiniai:**

Eil. Nr.	Medžio Nr. arboristiniame plane	Medžio rūšis lietuvių k.	Medžio rūšis lotynų k.	Kamieno diametras 1,3 m aukštyje (cm)
1	1	Paprastasis klevas	Acer plantanoides	38
2	2	Paprastasis uosis	Fraxinus excelsior	26
3	3	Paprastasis klevas	Acer plantanoides	36
4	4	Paprastasis uosis	Fraxinus excelsior	25
5	5	Karpotasis beržas	Betula pendula	27
6	13	Paprastasis klevas	Acer plantanoides	36
7	14	Trapusis gluosnis	Salix fragilis	41,50
8	15	Paprastoji eglė	Picea abies	23
9	16	Paprastoji eglė	Picea abies	28
10	17	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	43
11	18	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	51
13	19	Paprastoji eglė	Picea abies	25
14	20	Paprastoji eglė	Picea abies	32

Dėl kitų saugotinių medžių išsaugojimo ar šalinimo bus sprendžiama statybos projekto metu (PP ir TP stadijose).

4.1.1.8. Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Nustatyta, kad kvartalą, kuriame yra planuojama teritorija riboja A2 kategorijos Ukmergės gatvė, planuojamas sklypas yra prie D kategorijos Nesvyžiaus gatvės vakarinėje pusėje ir planuojamos (perspektyvinės) C kategorijos Salomėjos Nėries gatvės atkarpos šiaurinėje sklypo pusėje.



Stadija	Sklypo buvusiam Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

Visa pėsčiųjų, dviratininkų ir transporto infrastruktūra yra lokali, tačiau turinti ryšius su gretimomis šiaurės vakaruose, vakaruose ir pietryčiuose esančiomis teritorijomis. Lygiagrečiai su Salomėjos Nėries gatve eina Bendrajame plane numatyta tarprajoninė (E) dviračių trasa.



4.1.19. Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse užstatymas kol kas padrikas, yra daug neužstatytų teritorijų. Užstatymas pavienis, skirtingos tipologijos, skirtingo aukštingumo, skirtingo užstatymo morfotipo. Todėl, planuojant teritoriją ir siekiama užstatymą formuoti palei esamas gatves, tačiau laisvo planavimo pastatus ar jų grupes.



4.1.110. Nagrinėjamoje teritorijoje, esančioje gamtinės aplinkos gretimybėse, siekiama suformuoti kuo daugiau viešųjų erdvių. Kadangi planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną, formuojamas užstatymas turi atspindėti miesto centrui būdingus principus.

4.1.111. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje ir greta pagrinde vyrauja komercinė veikla, todėl vakaro ir nakties metu kvartalas visai ištuštėja. Komercinė veikla taip pat galėtų būti ateityje numatoma ir

Stadija	Sklypo buvusiam Pavilonių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr. K-VT-13-23-674
DP		

gretimai esančių sklypų, išsidėsčiusių palei Ukmergės gatvę, planuojamų pastatų pirmuosiuose aukštuose.

4.1.12. Rekonstruojant planuojamą teritoriją ribojančias gatves, siūloma jas pagal galimybes projektuoti ir įrengti maksimaliai pritaikant Vilniaus gatvių standartą.

4.1.13. Planuojamas sklypas yra aprūpintas reikalinga inžinerine infrastruktūra. Kol kas nenumatomi sprendiniai inžinerinių tinklų (vandentiekio ir buitinių nuotekų) iškėlimui iš už planuojamo sklypo ribų. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

4.1.14. Esami įvažiavimai/išvažiavimai: du iš vakarinėje sklypo pusėje esančios D kategorijos Nesvyžiaus gatvės, numatyti pagal išduotus statybą leidžiančius dokumentus: 2007-03-30 Nr. NS/337/07-0175 ir 2023-11-08 Nr. LRS-01-231108-00156, kiti trys - nuo Ukmergės g. pusės (suplanuoti 2006 m. balandžio 26 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1128 patvirtintu DP) bei vienas – iš C kategorijos perspektyvinės Salomėjos Nėries gatvės, numatytas pagal Sklypo buvusiam Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) šalia Ukmergės gatvės, detaliojo plano statybos zonos ir ribų, servitutų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimo sprendinius (patvirtintus 2022-10-19 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3295/22).

Galiojančioje DP korektūroje buvo panaikintas tranzitinis pravažiavimas per nagrinėjamą žemės sklypą iš Salomėjos Nėries g. į Nesvyžiaus g., bet įvažiavimai, kaip buvo parodyti pirminiame DP - nepanaikinti (esami įvažiavimai yra pažymėti sutartiniu žymėjimu).

Įvažiavimai planuojami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.15. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.16. Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.17. Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.18. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.19. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.20. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

4.1.2 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.2.1. Planuojamam žemės sklypui, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, parengtu detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA; galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: negyvenamieji viešbučių,

Stadija	Sklypo buvusiam Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.) Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, lieka kaip ir buvo – kita, nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

41.22. Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 (Ukmergės g. 425, kadastro Nr. 0101/0100:1946), kurio plotas 12 526 m², nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas – **paslaugų teritorija (PA)**;

Žemės naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė (KT, esama)**;

Konkretus žemės naudojimo būdas – **komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**;

Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus **18 m**, absoliuti aukščio altitudė **209,0 m**;

Užstatymo tankis – **60 %**;

Užstatymo intensyvumas – **1,5**;

Užstatymo tipas – **laisvo planavimo (lp)**;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip **10 %** pagal komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius – **iki 5 aukštų**;

Statinių paskirtis – negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – **50%**. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - **50 000 m²**.

Sklype numatomas antžeminis ir požeminis automobilių stovėjimas.

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypas Nr. 1 – K – žemės sklypas, kuriame yra numatomi statyti negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Žemės sklypui nustatomas užstatymo tipas – **laisvo planavimo (lp)**. Pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintų Teritorijų planavimo normų 31.4

Stadija	Sklypo buvusiam Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

punktą, **laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypui paliekamas esamas servitutas (S1), skirtas esamai elektros transformatorinei - 69 kv. m ploto servitutas (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)).

Planuojamas žemės sklypas patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kurių plotai 10 kv. m, 14 kv. m, 142 kv. m, 1 kv. m, 37 kv. m, 10 kv. m, 36 kv. m. 9 kv. m. 11 kv. m.; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurių plotas 33 kv. m.

4.123. Tekstiniai reglamentai, pastabos:

1. Statinių statyba iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR1.05.01:2017 "Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priede numatytais atvejais.

2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant normatyvinę insoliacijos trukmę.

3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priklausančio žemės sklypo.

4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas.

6. Detaliajame plane nustatytų įvažiavimų/išvažiavimų į/iš C ir D kategorijos gatvių tikslios vietos ir parametrai nustatomi statinių planuojamoje teritorijoje techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”.

7. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”.

8. Viso planuojamo žemės sklypo ribose galima inžinerinių statinių neturinčių stogo (susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų, hidrotechninių statinių, kitų inžinerinių statinių) statyba.

9. Brėžinyje sąlyginio sutartiniu ženklu pažymėti saugotini medžiai (13 vnt., iš kurių 6 vnt. yra sklypo ribose), konkretizuota aiškinamajame rašte (AR 2-3 psl.). Dėl kitų planuojamoje teritorijoje esančių ir patenkančių į statybos zoną saugotinių medžių išsaugojimo, šalinimo ar persodinimo sprendžiama statybos projekto metu (PP ir TP stadijose), įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės arboristinį vertinimą.

10. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį bei architektūrinę išraišką nėra nustatoma, siekiant (vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose) neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams

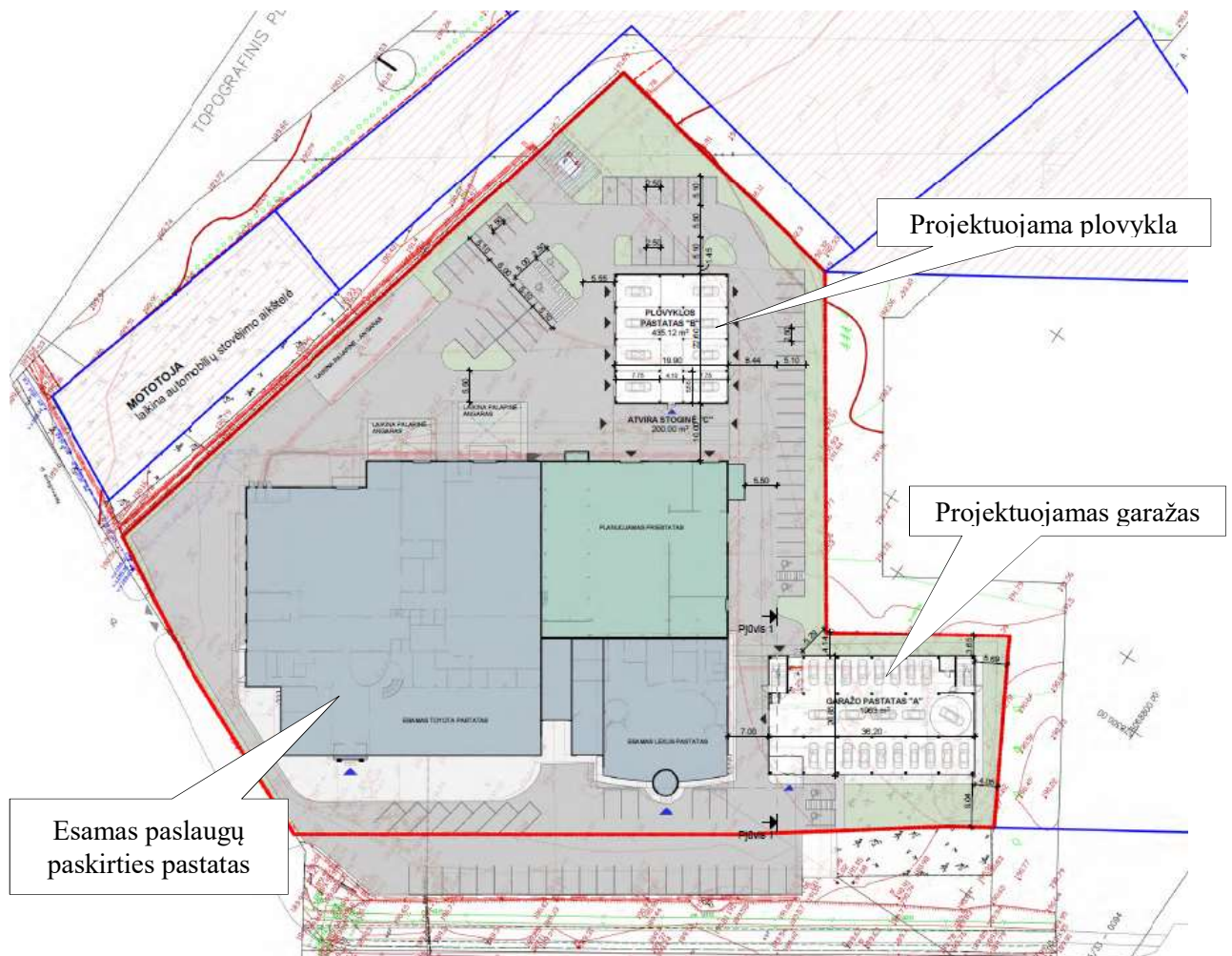
Stadija	Sklypo buvusiame Pavilonių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

11. Brėžinys yra parengtas ant 2023-08-04 parengtos ir suderintos toponuotraukos.

4.124. Planuojamas užstatymas sklype:

Pagal parengtus planuojamo užstatymo priešprojektinius pasiūlymus, šalia esamo paslaugų paskirties pastato (unik. Nr. 4400-4950-9997) žemės sklype Ukmergės g. 425 projektuojamas garažo pastatas (kurio paskirtis yra naudotų automobilių eksponavimas ir prekyba) ir automobilių plovyklos pastatas.



2 pav. Sklypo planas (ištrauka iš priešprojektinių pasiūlymų)

Garažo paskirties pastatas projektuojamas dviejų aukštų su požemine automobilių saugykla. Projektuojamas kompaktiško tūrio, stačiakampio formos pastato tūris. Ant pastato stogo numatomos automobilių stovėjimo vietos. Automobilių judėjimui tarp aukštų projektuojamas uždaras automobilinis liftas. Tas pats liftas aptarnauja visus aukštus. Pastate projektuojamos ir dvi atskiros laiptinės bei keleivinis liftas klientams ir personalui. Pastatas pritaikomas judėjimui žmonėms su negalia. Požeminiame aukšte be automobilių stovėjimo vietų numatomos dvi techninės patalpos. Preliminarūs pastato rodikliai: bendras pastato plotas - 1965 m²; pastato aukštis - 12 m, pastato tūris - 7100 m³.

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

Automobilių plovyklos pastatas projektuojamas vieno aukšto. Pastatas projektuojamas stačiakampio tūrio. Pastate numatomos 7 automobilių plovimo zonos. Projektuojami 8 segmentiniai vartai. Preliminarūs pastato rodikliai: bendras pastato plotas - 433 m²; pastato aukštis - 6 m, pastato tūris - 2530 m³.



3 pav. Esamas pastatas be naujai planuojamų statinių



4 pav. Esamas pastatas su naujai planuojamais statiniais (fotomontažas)

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674



5 pav. Esamas pastatas su naujai planuojamais statiniais (fotomontažas)



6 pav. Priešprojektinių pasiūlymų vizualizacija

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

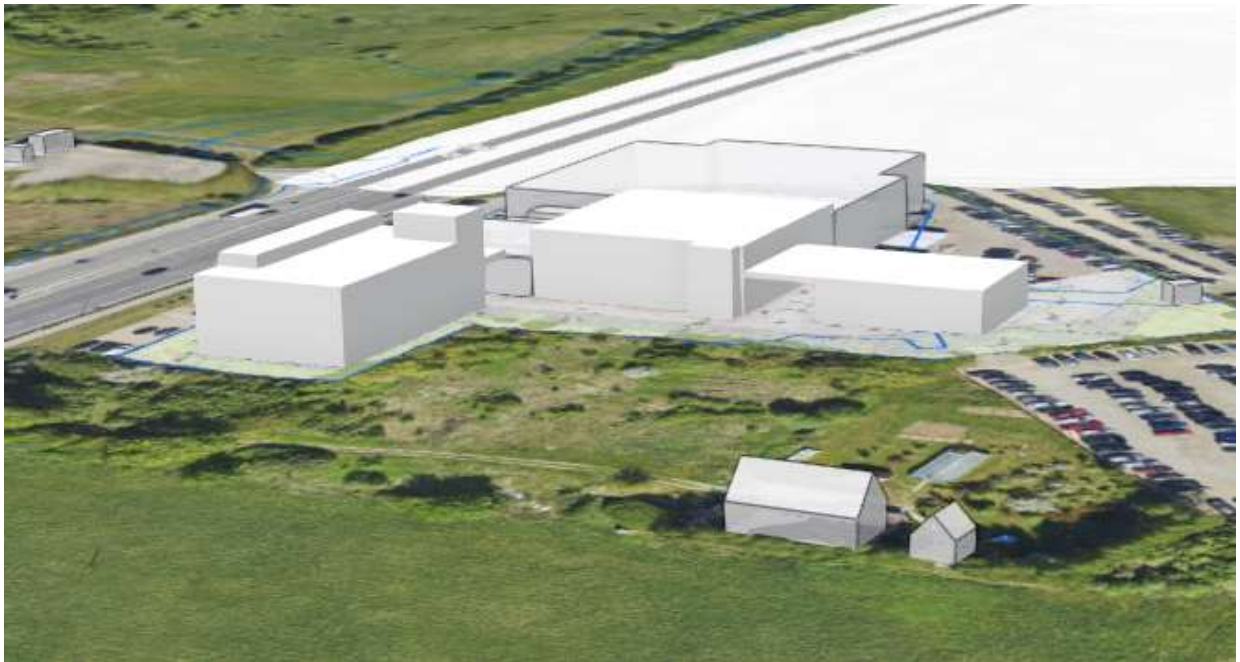


7 pav. Ištrauka iš 3d.vilnius.lt

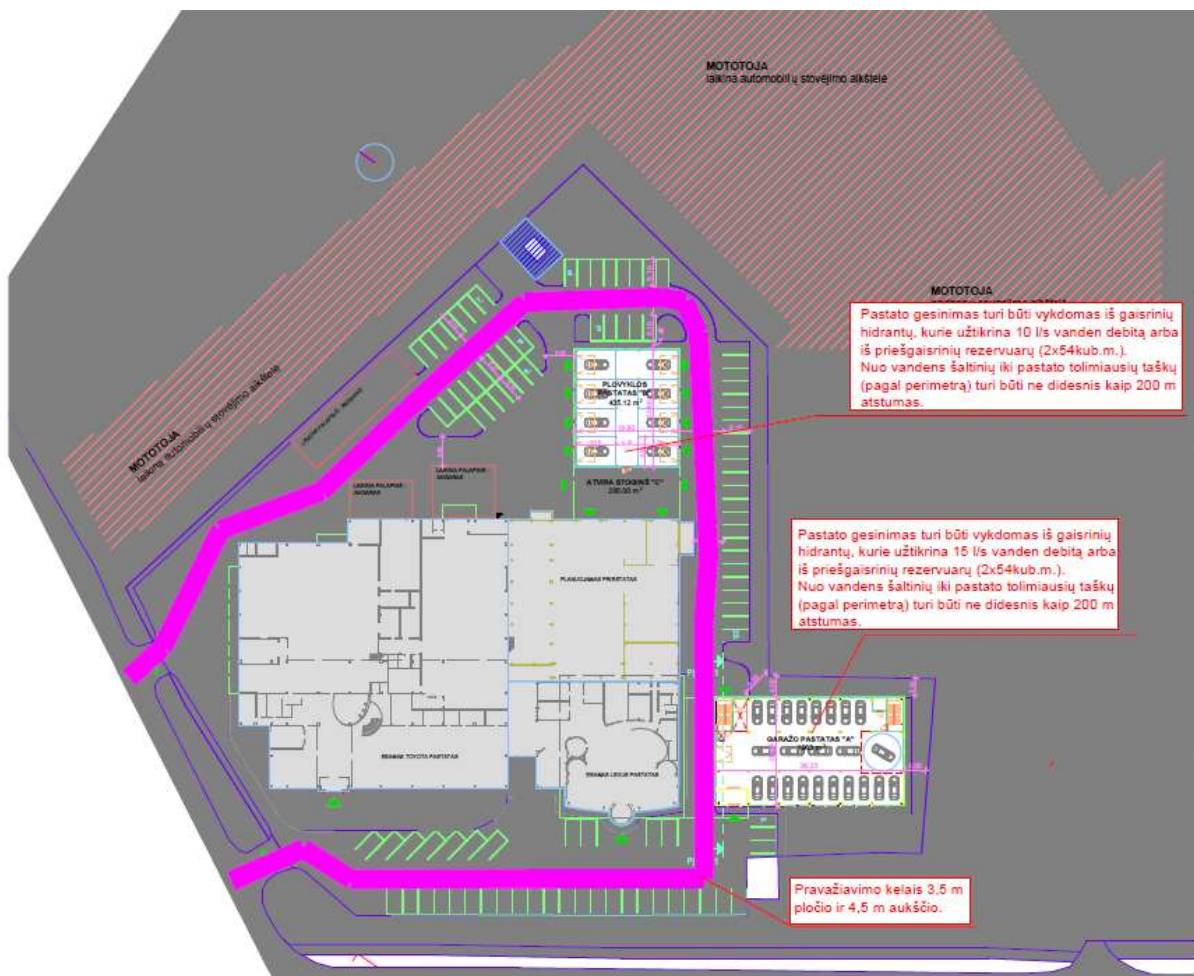


8 pav. Ištrauka iš 3d.vilnius.lt

Stadija	Sklypo buvusiam Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674



9 pav. Ištrauka iš 3d.vilnius.lt



10 pav. Transporto judėjimo sklype schema (ištrauka iš PPP)

Stadija	Sklypo buvusiam Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr. K-VT-13-23-674
DP		

Planuojamas žemės sklypas patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kurių plotai 10 kv. m, 14 kv. m, 142 kv. m, 1 kv. m, 37 kv. m, 10 kv. m, 36 kv. m. 9 kv. m. 11 kv. m.; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurių plotas 33 kv. m.

4.1.3 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

4.1.3.1. Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr. D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš esamų centralizuotų miesto tinklų.

4.1.3.2. Kadangi planuojama teritorija yra aprūpinta inžineriniais poreikiais pagal anksčiau parengtus galiojančius statybos bei teritorijų planavimo projektus, inžinerinių tinklų dalis pagal poreikį bus rengiama tik rengiant pastatų statybos projektus, o inžinerinių tinklų sprendiniai bus rengiami gavus konkrečias inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas techniniam projektui atlikti.

4.1.4 Susisiekimo dalies sprendiniai.

4.1.4.1. Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) projektu transporto dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-08-24 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG292017, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

4.1.4.2. Esami įvažiavimai/išvažiavimai: du iš vakarinėje sklypo pusėje esančios D kategorijos Nesvyžiaus gatvės, numatyti pagal išduotus statybą leidžiančius dokumentus: 2007-03-30 Nr. NS/337/07-0175 ir 2023-11-08 Nr. LRS-01-231108-00156, kiti trys - nuo Ukmergės g. pusės (suplanuoti 2006 m. balandžio 26 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1128 patvirtintu DP) bei vienas – iš C kategorijos perspektyvinės Salomėjos Neries gatvės, numatytas pagal Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) šalia Ukmergės gatvės, detaliojo plano statybos zonos ir ribų, servitutų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimo sprendinius (patvirtintus 2022-10-19 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3295/22).

Galiojančioje DP korektūroje buvo panaikintas tranzitinis pravažiavimas per nagrinėjamą žemės sklypą iš Salomėjos Neries g. į Nesvyžiaus g., bet įvažiavimai, kaip buvo parodyti pirminiame DP - nepanaikinti (esami įvažiavimai yra pažymėti sutartiniu žymėjimu).

Įvažiavimai planuojami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.4.3. Planuojamą sklypą ribojančios gatvės yra įrengtos (išskyrus perspektyvinę Salomėjos Neries gatvės atkarpą (C kategorija) sklypo šiaurinėje dalyje), todėl jokie sprendiniai (pakeitimai) nerengiami. Rengiant statybos projektus, esant poreikiui, reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai rengiami ir detalizuojami statybos projekte. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis 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“.

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

4.1.5 Sveikatos apsauga.

4.1.51. Vadovaujantis 2023-09-27 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG296866 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.52. Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamam žemės sklypui taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3.2. Daugiau nei planuojamame žemės sklype, nei kituose kaimyniniuose žemės sklypuose nėra nei gamybinių, nei komunalinių, nei kitų objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

4.1.53. Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

4.1.54. Įvertinus planuojamos ūkinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) artimiausiai esamai ir planuojamai gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius, nustatyta, kad reikšmingo poveikio, dėl kurio reikėtų imtis kompensacinių priemonių, planuojamam sklypui nebus.

4.1.55. Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų rengiant statybos projektus privalo būti išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje yra esama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Numatoma įrengti tik antžemines automobilių stovėjimo aikšteles. Rengiant statybos projektą bus užtikrinti saugūs atstumai pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus.

4.1.56. Numatant planuojamame sklype vykdyti ūkinę veiklą, kuri patenka į ūkinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Planuojamame sklype nenumatoma vykdyti tokios veiklos, kuriai būtų taikomi anksčiau minėti reikalavimai, todėl nebus nustatomos jokios sanitarinės apsaugos zonos.

4.1.6 Aplinkos apsauga.

4.1.61. Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais nustatyta, kad Planuojamai teritorijai netaikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai. Nagrinėjamame kvartale įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Planuojama teritorija yra toli nuo intensyviai naudojamų želdynų zonos, kuriose planuojami pėsčiųjų ir dviračių takai, sporto ir žaidimų aikštelės bei kitos poilsio, rekreacinės teritorijos, skirtos viešam naudojimui. Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, todėl sklype yra nustatoma 10% privalomųjų želdynų norma pagal Bendrojo plano reikalavimus.

14

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

Planuojamoje teritorijoje numatoma komercinės paskirties pastatų statyba, todėl rengiant statybos projektus, planuojant vidines kiemų erdves bus įgyvendinta numatytoji 10% privalomųjų želdynų norma.

4.1.62. Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).

4.1.63. Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

4.1.7 Geologinės sąlygos.

Vadovaujantis 2023-09-19 Lietuvos geologinės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG295616 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.7.1. Rengiant Detaliojo plano koregavimo sklype sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

4.1.7.2. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

4.1.7.3. Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių.

4.1.7.4. Teritorijoje esant potencialiems taršos židiniams (PTŽ 11591) turi būti įvertintos ekogeologinės sąlygos, vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priede. Atsižvelgus į tai, kad planuojamoje teritorijoje nėra potencialių taršos židinių, ekogeologinės sąlygos vertinamos nebus.

4.1.8 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2023-09-21 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG296006 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1. Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui bus užtikrinamas statinių statybos projektuose.

4.1.8.2. Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Stadija	Sklypo buvusiam Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

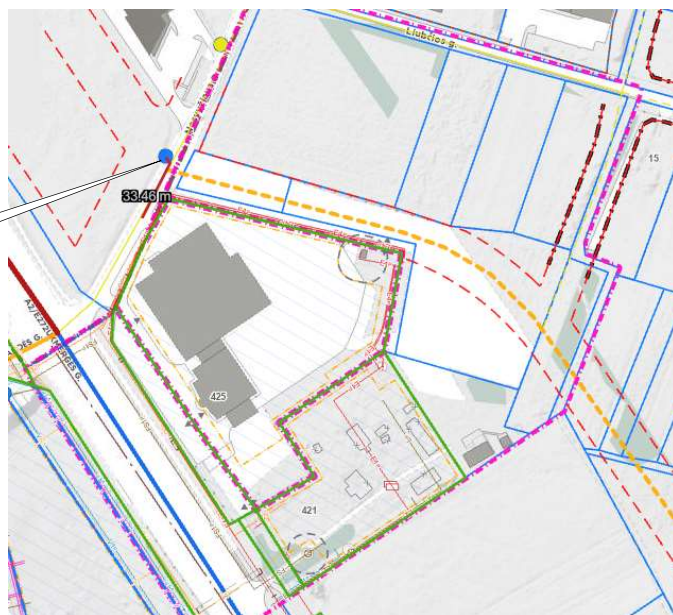
Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas 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. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.83. Gaisriniai hidrantai. Esamas artimiausias gaisrinis hidrantas yra Nesvyžiaus gatvėje, 33 metrų atstumu nuo artimiausio įvažiavimo į planuojamą sklypą:

Esamas gaisrinis hidrantas



4.1.9 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2023-09-18 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG295531 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674

Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 18 m., iki 8 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 209,0 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Visi detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto rengimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

PV Dalius Striukas

Stadija	Sklypo buvusiame Pavilonių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-23-674