

**TERITORIJOS PRIE ČEKONIŠKIŲ, GELEŽIŲ IR VARNĖS GATVIŲ
DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE NR. 11-1 (KNYPAVOS G.
44, KADASTRO NR. 0101/0167:1801) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

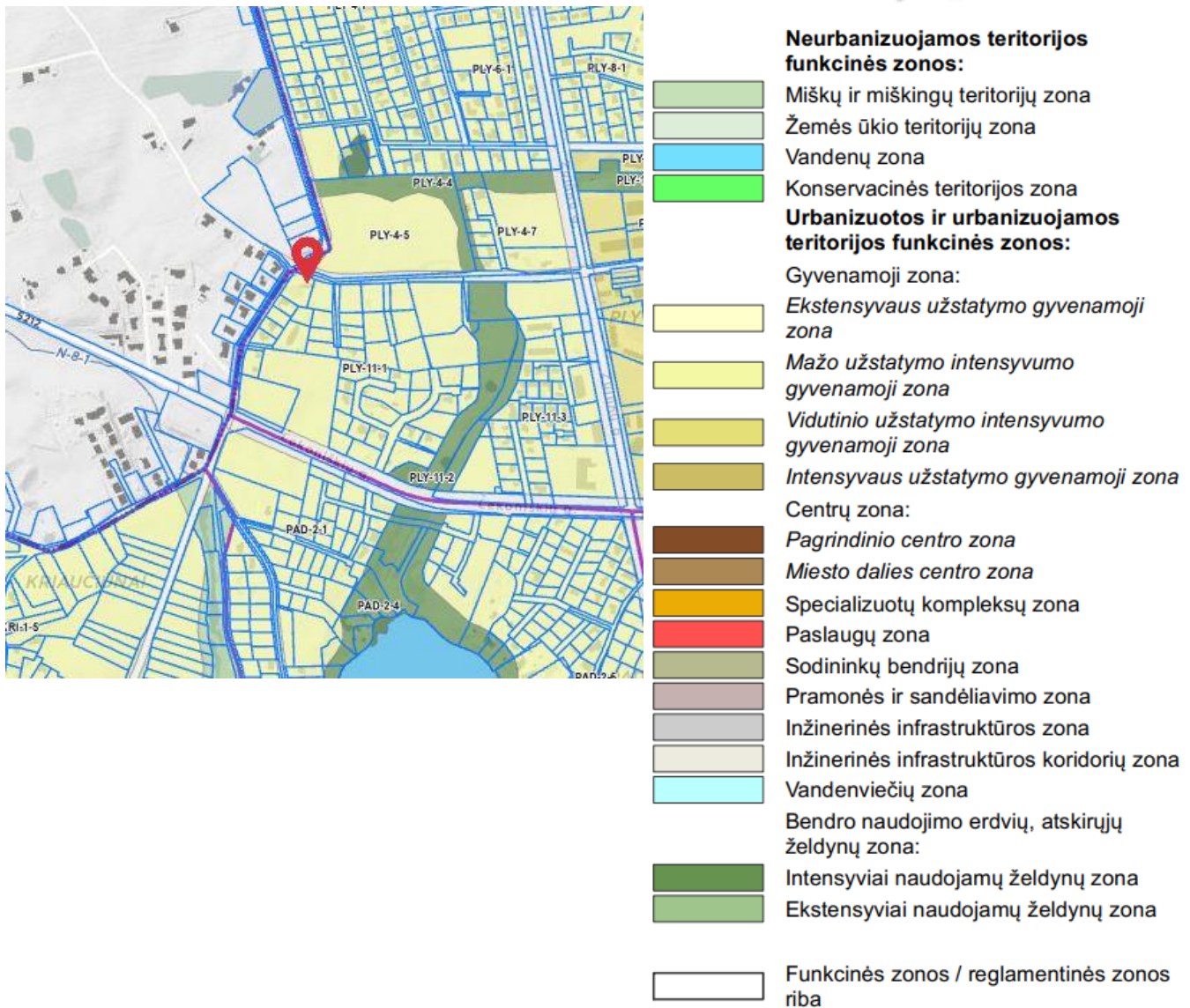
Teritorija yra suplanuota detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011-10-12 sprendimu Nr. 1-259 „Dėl teritorijos tarp Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano tvirtinimo“. Patvirtinto detaliojo plano registro Nr. T00054556. Teritorijos tarp Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendiniuose buvo suplanuotas gyvenamasis kvartalas, skirtas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statybai, komercinei veiklai su visa reikalinga inžinerine infrastruktūra, bendro naudojimo teritorija.

Planuojamą teritoriją sudaro kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0167:1801), esantis Vilniaus m., Knypavos g. 44.

Rengiant Detaliojo plano koregavimą, planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu planuojama parengti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. spalio 12 d. sprendimu Nr. 1-259 „Dėl teritorijos tarp Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054556) sprendinių koregavimą sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801): padalyti žemės sklypą (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801), nustatyti naujų žemės sklypų ribas ir plotus, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdus bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais ši teritorija yra funkcinėje zonoje PLY-11-1 „mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona“.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 316 p. Sprendimą dėl detaliojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų priima planavimo organizatorius. Fiziniai, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti detalųjį planą, teikti pasiūlymus dėl jo finansavimo Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka. Šios nuostatos netaikomos taisant detaliojo plano technines klaidas ir (ar) koreguojant detalųjį planą Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nustatytu atveju. Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas 2022-04-12 priėmė sprendimą koreguoti Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801) inicijavimo sutarties pagrindu.

Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralūs apšvietimo reikalavimai.



1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Pagrindinis brėžinys

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro. Nr. T00086338) sprendinius žemės sklypas Knypavos g. 44 patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, dvibutė gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai: **32, 36, 37, 39.**

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

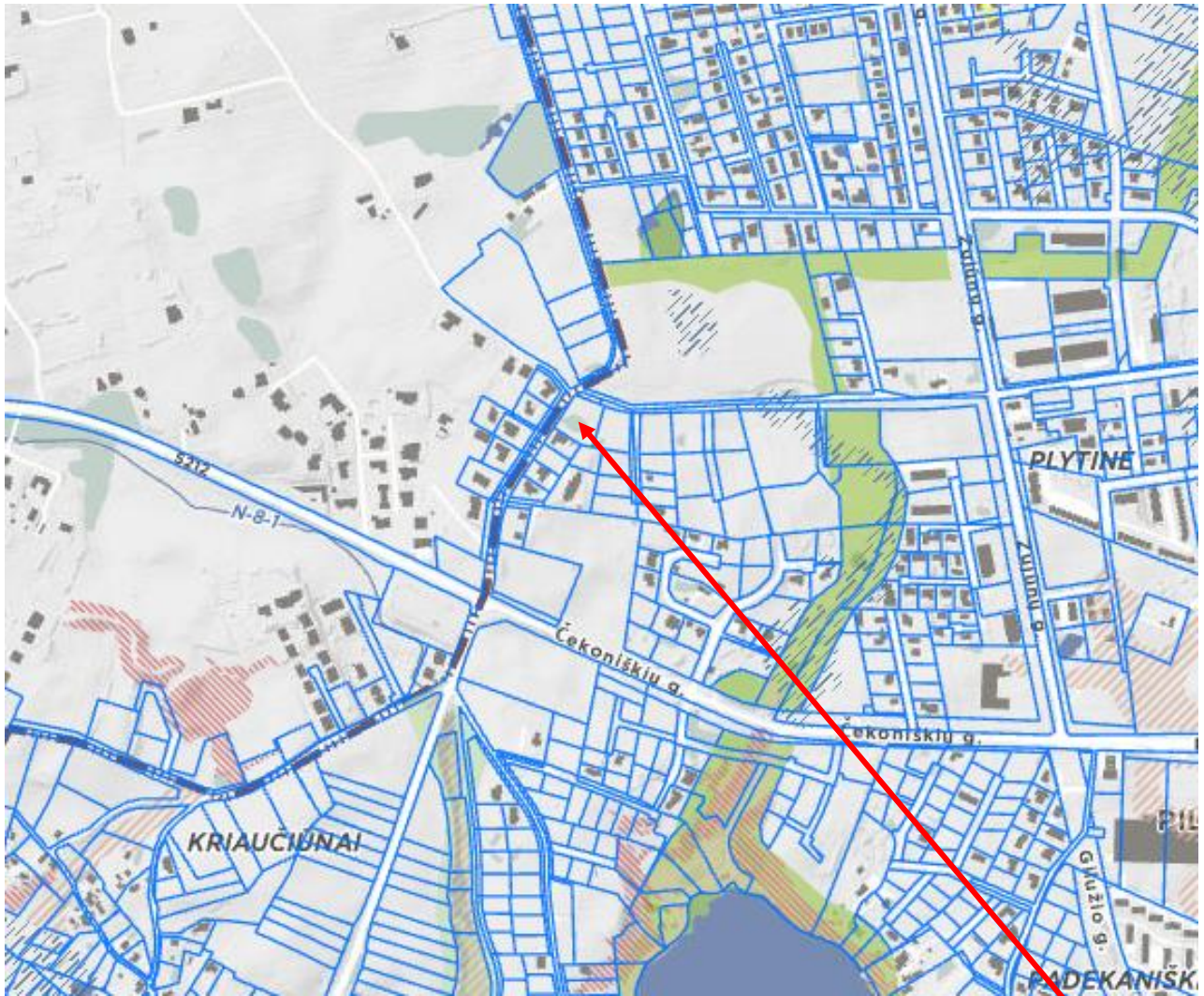


2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso schema

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje geomorfologinių elementų nėra.

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Želdynų pasiekiamumas.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Knypavos gatve, vakarinėje pusėje su D kategorijos Papiškių gatve, vakarinėje ir dalyje pietinės pusės ribojasi su detaliuoju planu suplanuotais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais, skirtais keliams ir inžineriniams tinklams, kitose pusėse nagrinėjama teritorija ribojasi su privačios nuosavybės žemės sklypais. Gatvėms yra nustatytos raudonosios linijos. Nagrinėjamą teritoriją sudaro 9 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, 1 kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypas, 2 kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai - dalis Knypavos ir Papiškių gatvių. Dalis nagrinėjamų teritorijos pietvakarinėje pusėje yra užstatyta gyvenamaisiais pastatais. Nagrinėjamų teritorijos dalyje patvirtinto detaliojo plano sprendiniai yra įgyvendinti. Nagrinėjama teritorija yra suplanuota detaliuoju planu.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra patvirtintas detalusis planas: „Teritorijos tarp Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detalusis planas (registro Nr. T00054556).

Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Nagrinėjamoje teritorijoje suplanuoti gyvenamųjų pastatų statybai skirti kvartalai. Koreguojant detaliojo plano sprendinius, yra planuojami kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai.

Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Planuojamo sklypo Nr. 1:

Plotas - 577 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis-dvibutis (vd).

Sklype gali būti statomi vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 178,00;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 12 m;

Užstatymo tankis - ≤ 35%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - ≤ 40%

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

S1 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0068 ha) – tarnaujantis (222);

S2, S3 - inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (218).

Planuojamo sklypo Nr. 2:

Plotas - 524 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis-dvibutis.

Sklype gali būti statomi vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 177,75;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 12 m;

Užstatymo tankis - ≤ 36%;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - $\leq 40\%$

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

S2 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0004 ha) – tarnaujantis (222);

S1, S3 - inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (218).

Planuojamo sklypo Nr. 3:

Plotas - 481 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis-dvibutis.

Sklype gali būti statomi vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 178,50$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 12 m;

Užstatymo tankis - $\leq 38\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - $\leq 40\%$

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

S3 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0008 ha) – tarnaujantis (222);

S3' - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0085 ha) – tarnaujantis (222);

S3' - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0085 ha) – tarnaujantis (222);

S4, S5 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115,218).

Planuojamo sklypo Nr. 4:

Plotas - 425 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis-dvibutis.

Sklype gali būti statomi vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 178,50;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 12 m;

Užstatymo tankis - ≤ 39%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - ≤ 40%

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

S4 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0072 ha) – tarnaujantis (222);

S4 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0072 ha) – tarnaujantis (222);

S3', S5 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115,218).

Planuojamo sklypo Nr. 5:

Plotas - 586 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis-dvibutis.

Sklype gali būti statomi vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 178,25;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 12 m;

Užstatymo tankis - ≤ 35%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - ≤ 40%

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

S5 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0154 ha) – tarnaujantis (222);

S5 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0154 ha) – tarnaujantis (222);

S3', S4 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115,218).

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypai Nr. 1-5 **G1** - žemės sklypai, kuriuose yra numatoma statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį pastatą su priklausiniais; Planuojamuose žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas - "vienbutis - dvibutis". Teritorijų planavimo normose atitinka sodybinį užstatymą. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais gavus gretimo žemės sklypo savininko sutikimą.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 1-5 - iki 3 aukštų (iki 12 metrų).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - "3" aukštai - skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius pastatų aukštingumas buvo suplanuotas 12 metrų ir 3 aukštai.

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Statybos zona ir riba iki sklypo ribos planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritorija - ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto.

Žemės sklypų užstatymo tankis nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu: <...> nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu.

Teritorijai taikomi apribojimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonoje draudžiama:*

<...> 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – sklypai Nr. 1, 2, 3.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Planuojamų sklypų aukštis žemėje rytinės pusės link. Absoliutinės pastatų altitudės planuojamos nuo 178,25 iki 177,75 m., pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 12 m kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose.

Automobilių parkavimas yra numatomas kiekviename sklype, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Pagal 2022-06-23 UAB „Vilniaus Vandenyš“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG230483:

- I variantas: vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, nuo esamų 2x d355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g., preliminari vieta: x=6064207, y=575065, (atstumas ~ 1,4 km).

- II variantas: vandens tiekimui numatyti žiedinį vandentiekio tinklą, sužiedinant esamus d355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g., preliminari vieta: x=6064207, y=575065, su esamais d225 mm vandentiekio tinklais J. Bretkūno g., preliminari vieta: x=6064848, y=575916, (atstumas ~ 3,4 km)

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamą d800 mm nuotekų kolektorių šalia Pilaitės pr., preliminari vieta: x=6064214, y=575285, (atstumas ~ 1,65 km)

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Elektros energijos, dujų tiekimas

Planuojamoje teritorijoje ir greta jo yra nutiesti požeminio 0,4 kV, 10 kV elektros kabeliai. Planuojamuose žemės sklypuose esamiems elektros kabeliams planuojami servitutai sulig elektros tinklų apsaugos zonos riba.

Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.
Techninį projektą derinti papildomai su visomis suinteresuotomis organizacijomis.
Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.
Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti dujotiekio tinklai.

Lietaus nuvedimas

Centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos šiuo metu nėra. Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, privaloma 25% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejos ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Nutiesus centralizuotus paviršinių nuotekų surinkimo tinklus, numatoma galimybė prisijunti prie jų.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šilumos tiekimas

Šildymo reglamentas – konkurencinė zona. Galimi šildymo būdai yra dujinis šildymas, geotermis šildymas, atsinaujinantys energijos šaltiniai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 297.2.6. p., *detaliuosiuose planuose nustatomos inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribos.*

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

Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbuvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta.

Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Igyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagarėtų.
Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Planuojama teritorijos nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų 25% suformuotuose žemės sklypuose, kurie nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Pagal 2022-06-23 UAB „Vilniaus Vandens“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG230483:

- I variantas: vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, nuo esamų 2x355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g., preliminari vieta: x=6064207, y=575065, (atstumas ~ 1,4 km).

- II variantas: vandens tiekimui numatyti žiedinį vandentiekio tinklą, sužiedinant esamus d355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g., preliminari vieta: x=6064207, y=575065, su esamais d225 mm vandentiekio tinklais J. Bretkūno g., preliminari vieta: x=6064848, y=575916, (atstumas ~ 3,4 km)

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamą d800 mm nuotekų kolektorių šalia Pilaitės pr., preliminari vieta: x=6064214, y=575285, (atstumas ~ 1,65 km)

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Pagal 2022-06-23 UAB „Vilniaus Vandens“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG230483:

- I variantas: vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, nuo esamų 2x355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g., preliminari vieta: x=6064207, y=575065, (atstumas ~ 1,4 km).

- II variantas: vandens tiekimui numatyti žiedinį vandentiekio tinklą, sužiedinant esamus d355 mm vandentiekio tinklų Pilkalnio g., preliminari vieta: x=6064207, y=575065, su esamais d225 mm vandentiekio tinklais J. Bretkūno g., preliminari vieta: x=6064848, y=575916, (atstumas ~ 3,4 km)

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamą d800 mm nuotekų kolektorių šalia Pilaitės pr., preliminari vieta: x=6064214, y=575285, (atstumas ~ 1,65 km)

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų kontenerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

il. Nr.	Objekto pavadinimas	P aros laikas*	Ekviv alentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksim alus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
	2	3	4	5
.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties)	diena vakaras	65 60	70 65

	pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	naktis	55	60
	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena	55	60
		vakaras	50	55
		naktis	45	50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32¹ lentelę.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;

Pastaba. Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmeniu bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Vieną metų kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš Papiškių gatvės vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje. Planuojamos teritorijos viduje sklypuose Nr. 3, 4, 5 planuojamas servitutinis kelias, iš kurio planuojami įvažiavimai į žemės sklypus. Žemės sklype Nr. 5 planuojama gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė 12 m x 12 m. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui šiuo metu greta planuojamos teritorijos įrengtų priešgaisrinių hidrantų nėra. Planuojama įrengti priešgaisrinį hidrantą, atstumas iki kurio yra ne daugiau kaip 200 m. Priešgaisriniai hidrantai privalo būti įrengti iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

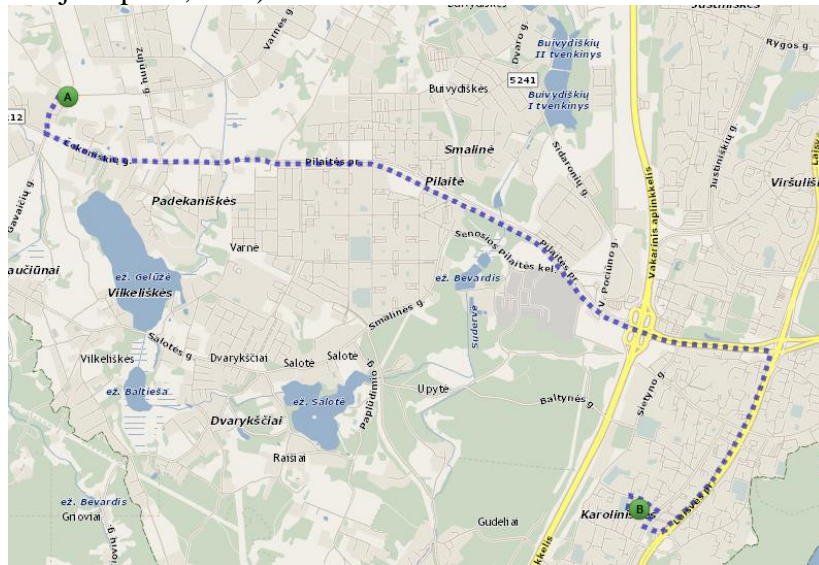
Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų – 3m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG 1-oji komanda R. Jankausko g. 2/28, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 7,5 km).



Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.)

Susisiekimo sistema

Privažiavimo kelio plotis prie planuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Knypavos gatve, vakarinėje pusėje su D kategorijos Papiškių gatve. Gatvėms yra nustatytos gatvių raudonosios linijos. Atstumas tarp gatvių raudonųjų linijų 20 metrų.

Į planuojamus žemės sklypus įvažiavimas planuojamas iš D kategorijos Papiškių gatvės vakarinėje pusėje. Planuojamos teritorijos viduje sklypuose Nr. 3, 4, 5 planuojamas servitutinis kelias, iš kurio planuojami įvažiavimai į žemės sklypus. Žemės sklype Nr. 5 planuojama gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė 12 m x 12 m.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Detaliojo plano rengimo metu specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.

PV A K

Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 11-1 (Knypavos g. 44, kadastro Nr. 0101/0167:1801) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai