Sprendinių aiškinamasis raštas

Parengti planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu apie 0,30 ha teritorijos šalia Rantavos gatvės detaliojo plano sprendiniai. Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai: planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo tikslai ir uždaviniai numatyti detaliojo plano planavimo darbų programoje: suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

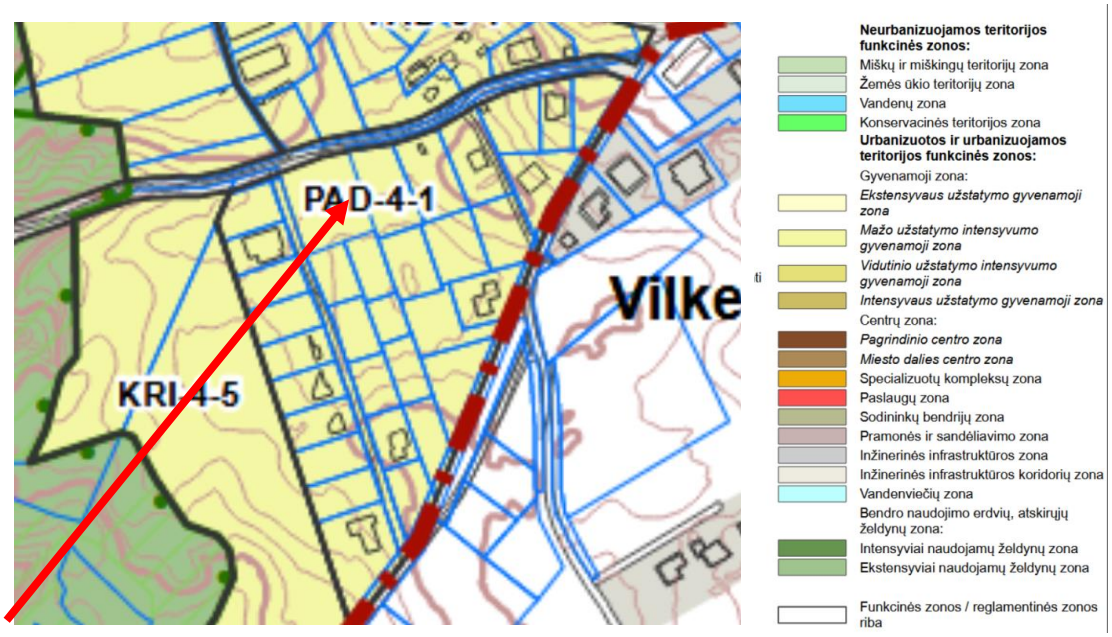
Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su Ds kategorijos Tyravos gatve, šiaurinėje pusėje su Ds kategorijos Rantavos gatve, kitose pusėse su privačios nuosavybės žemės sklypais. Planuojamą teritoriją sudaro du privačios nuosavybės žemės sklypai: kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai.

Apie 0,30 ha teritorijos šalia Rantavos gatvės detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-06 įsakymu

" Dėl leidimo rengti apie 0,30 ha teritorijos šalia Rantavos gatvės detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu" Nr. 30-1230/24 (toliau - Įsakymas).

- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, patvirtinta 2024-06-06 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu.
- Įsakymo pagrindu 2024-06-17 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-47/24
- Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu (registro Nr. T00086338).
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis.

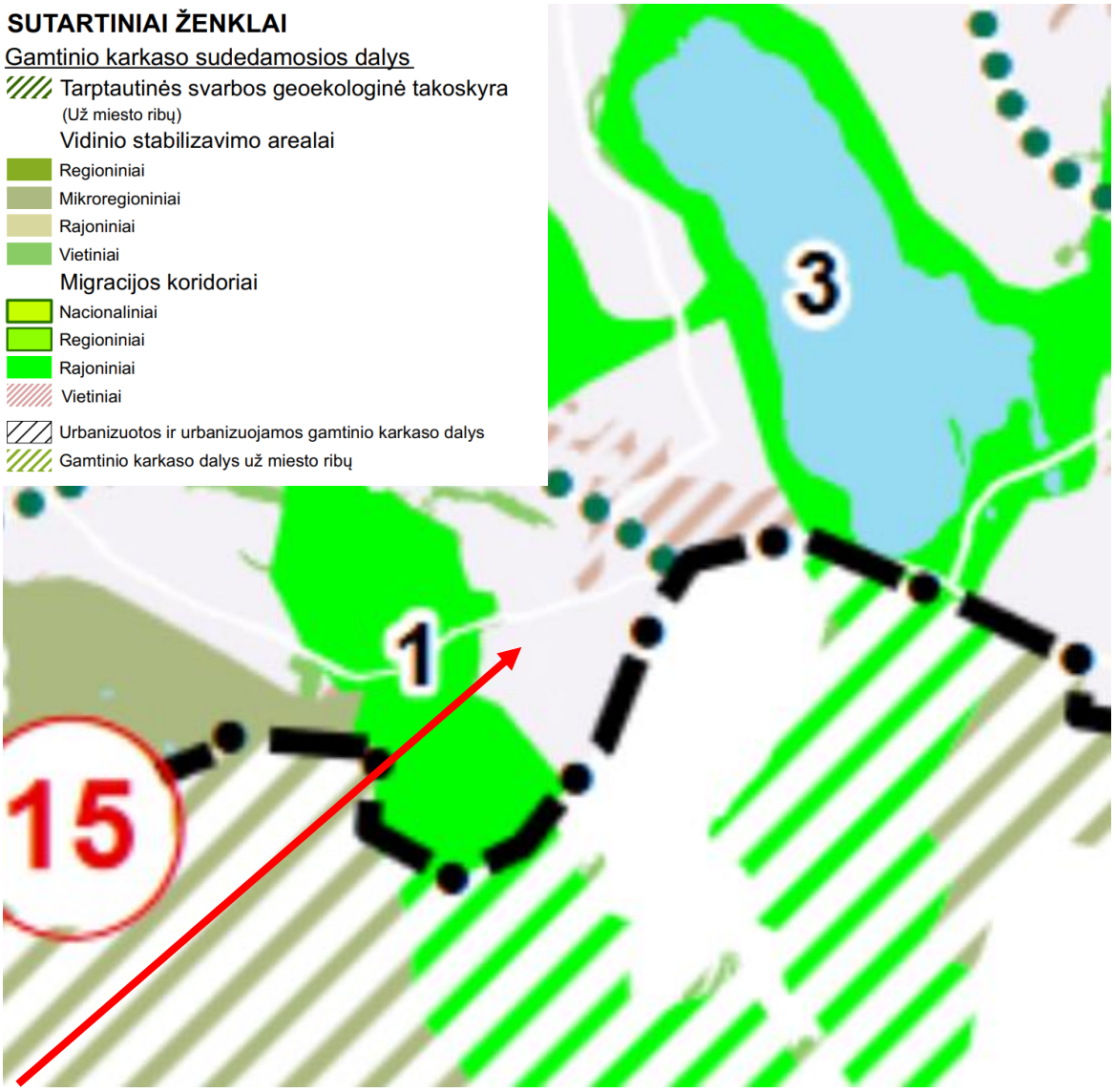


1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T0008638)

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) (toliau – Bendrasis planas) sprendinius planuojama teritorija patenka į Mažo užstatymo intensyvumo zoną. Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamai taikomi tekstiniai reglamentai: 08, 32, 36.

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinį TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

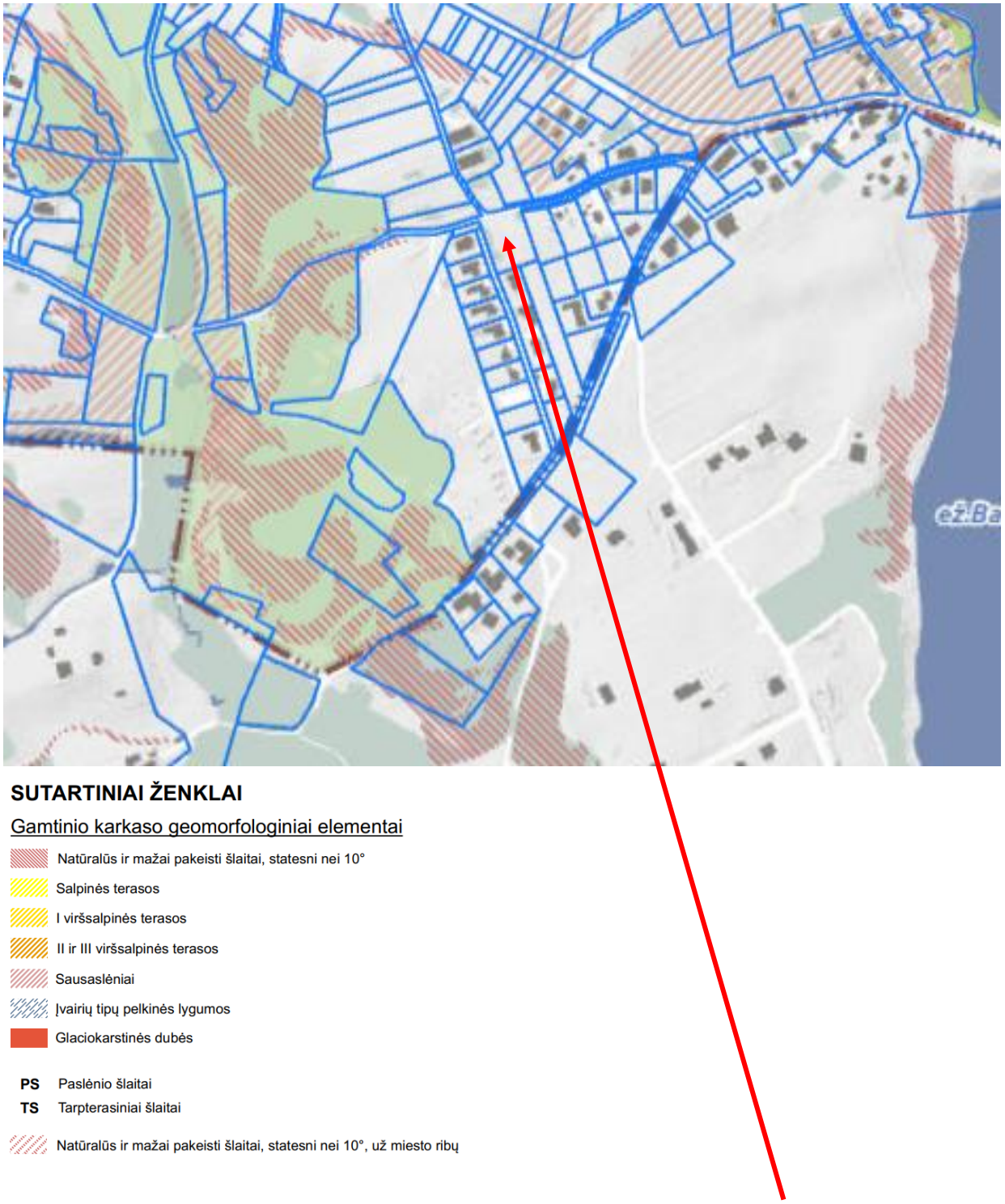
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



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

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

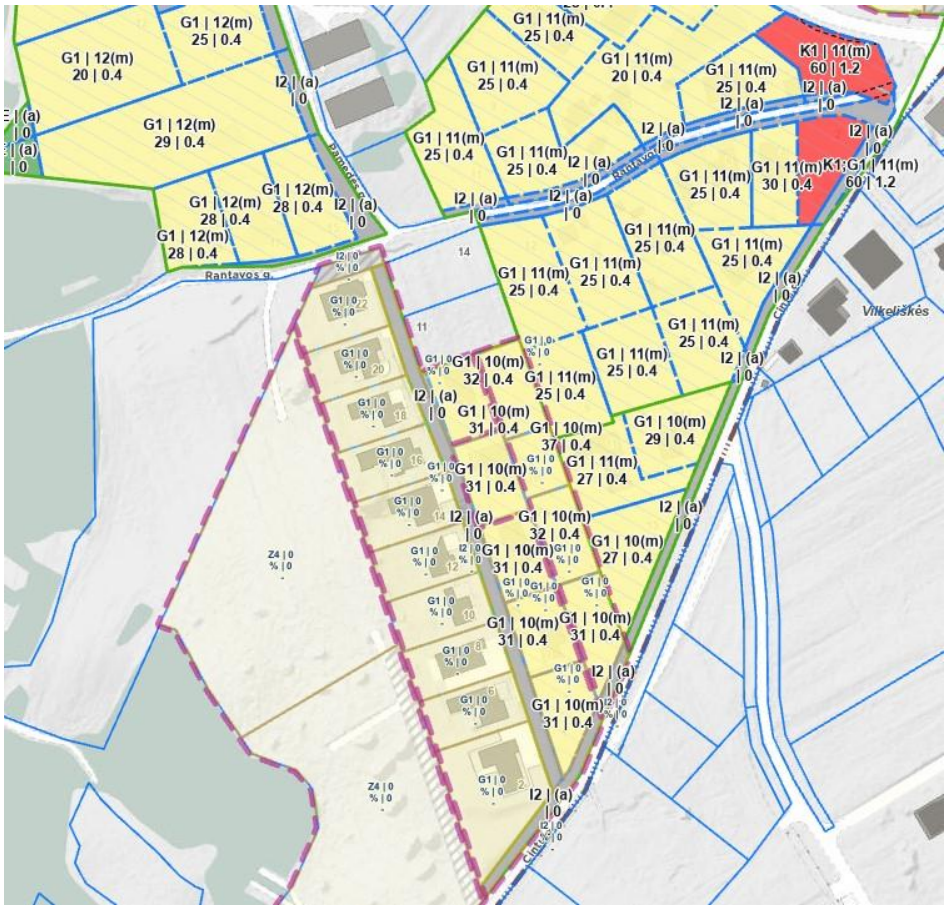
36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



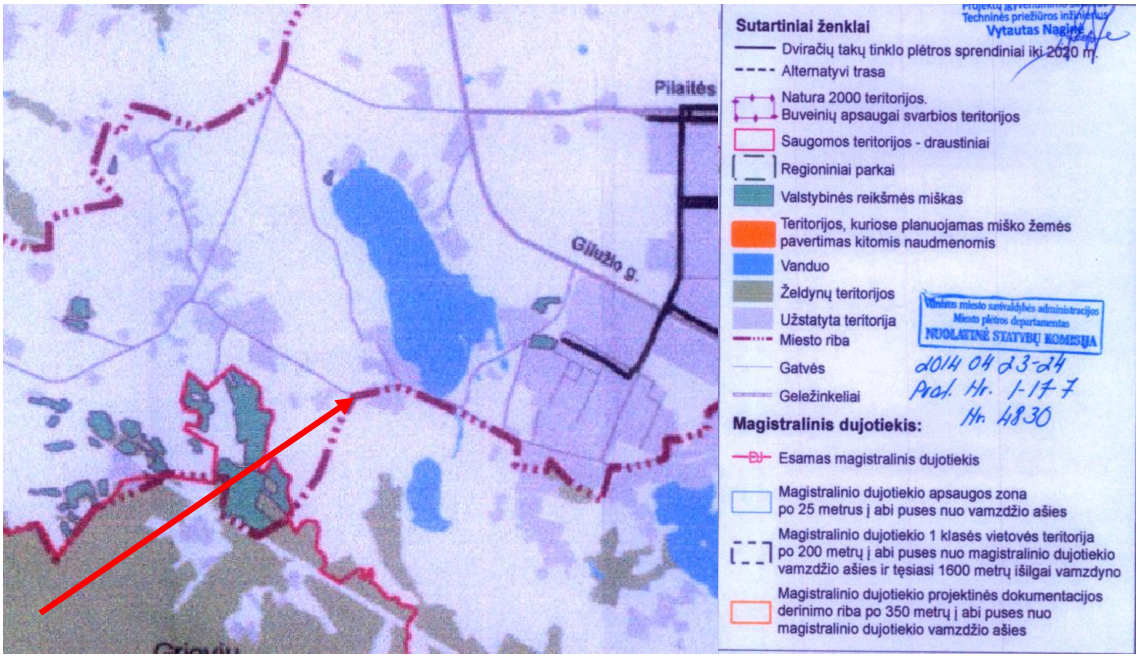
3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje nėra Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų.

Greta planuojamos teritorijos patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai, formavimo ir pertvarkymo projektai:

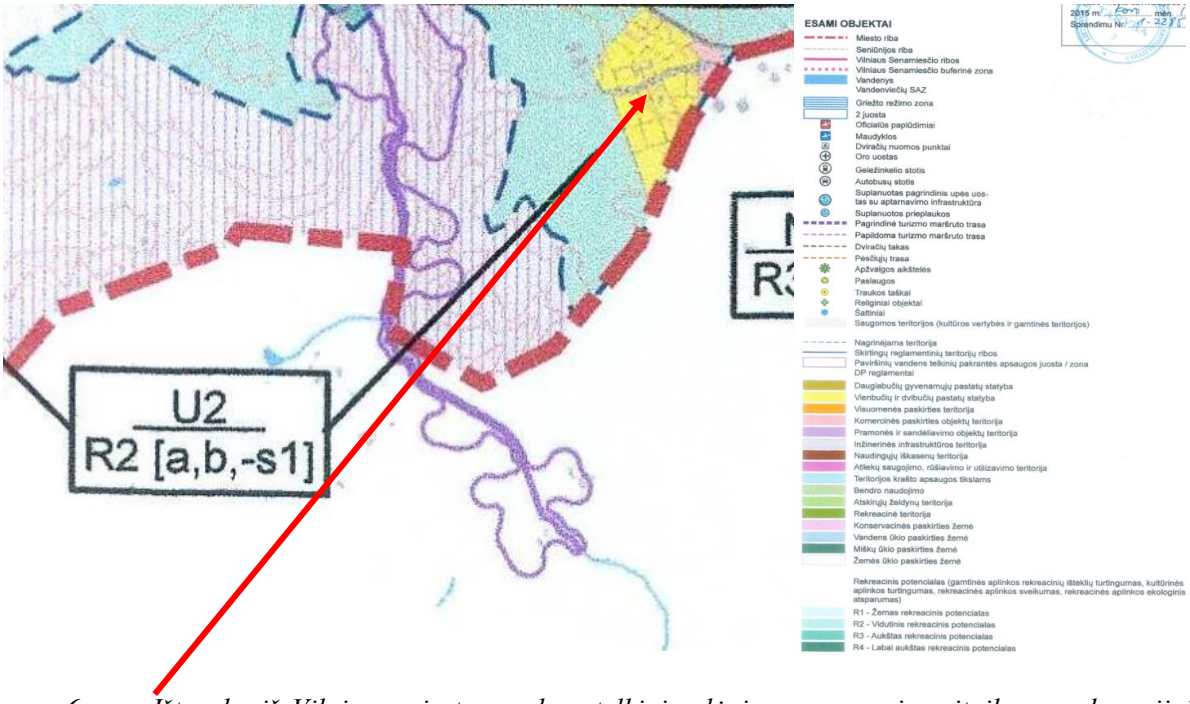


4 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt



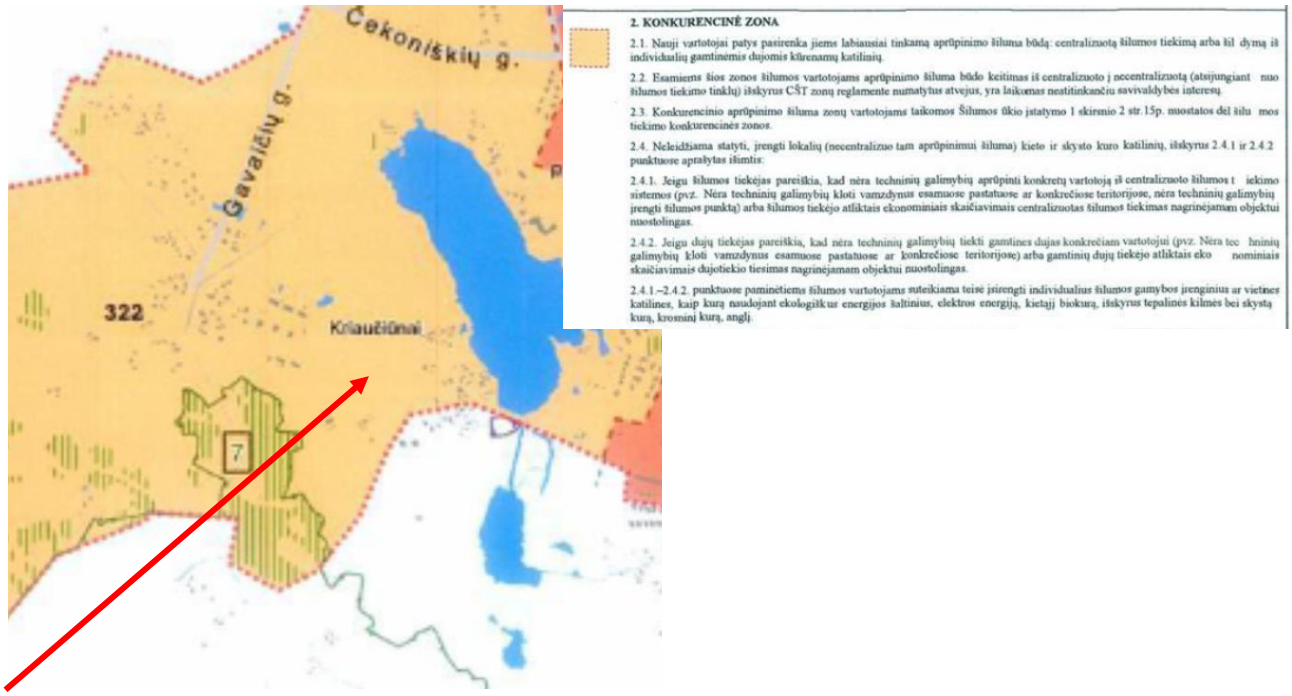
5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (reg. Nr. T00072197)

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje dviračių takai nėra suplanuoti.



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (reg. Nr. T00075982)

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į vandens telkinių slėnių apsaugos pritaikymo rekreacijai teritoriją. Planuojama teritorija yra vienbučių ir dvibučių pastatų statybos teritorijoje.



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano (reg. Nr. T00082128)

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną.

Teritorijos planavimas. Teritorijos naudojimo reglamentas.

Planuojamo sklypo Nr. 1:

Plotas 1027 m^2;
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 - 1-2 aukštai;
Užstatymo tipas – sodybinis (su);
Sklype gali būti statomi: vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
Maksimali statinio altitudė – 169,20;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;
Užstatymo tankis - ≤ 29 %;
Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;
Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:
Neplanuojami

Planuojamo sklypo Nr. 2:

Plotas 1050 m^2;
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 - 1-2 aukštai;
Užstatymo tipas – sodybinis (su);
Sklype gali būti statomi: vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
Maksimali statinio altitudė – 168,70;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;
Užstatymo tankis - ≤ 29 %;
Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,4;
Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:
Neplanuojami

Planuojamo sklypo Nr. 3:

Plotas 51 m^2;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Pastatų aukštų skaičius -;

Užstatymo tipas –;
Sklype gali būti statomi: linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;
Maksimali statinio altitudė –;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;
Užstatymo tankis - ;
Užstatymo intensyvumas -;
Apželdinamas plotas -;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Žemės sklype planuojami servitutai:
Neplanuojami

Planuojamo sklypo Nr. 4:
Plotas 48 m^2 ;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Pastatų aukštų skaičius -;
Užstatymo tipas –;
Sklype gali būti statomi: linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;
Maksimali statinio altitudė –;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;
Užstatymo tankis - ;
Užstatymo intensyvumas -;
Apželdinamas plotas -;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Žemės sklype planuojami servitutai:
Neplanuojami

Planuojamo sklypo Nr. 5:
Plotas 544 m^2 ;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Pastatų aukštų skaičius -;
Užstatymo tipas –;
Sklype gali būti statomi: linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;
Maksimali statinio altitudė –;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;
Užstatymo tankis - ;
Užstatymo intensyvumas -;
Apželdinamas plotas -;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Žemės sklype planuojami servitutai:
Neplanuojami

Planuojamo sklypo Nr. 6:

Plotas 211 m^2 ;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Pastatų aukštų skaičius -;
Užstatymo tipas –;
Sklype gali būti statomi: linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;
Maksimali statinio altitudė –;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;
Užstatymo tankis - ;
Užstatymo intensyvumas -;
Apželdinamas plotas -;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Žemės sklype planuojami servitutai:
Neplanuojami

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypai Nr. 1, Nr. 2 – **G1** – žemės sklypai, kuriuose numatoma statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Sklypai Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 – **I2** - linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams.

Teritorijos naudojimo reglamentai:

Parengtoje gretimos teritorijos urbanistinėje aplinkos analizėje daroma išvada, kad nagrinėjamoje teritorijoje, kurioje patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai - detalieji planai bei formavimo ir pertvarkymo projektai, pagal nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus ir patvirtintus statybą leidžiančius dokumentus vyraujantis pastatų aukštingumas yra nuo 1 iki 3 aukštų ir nuo 6 iki 11 metrų, užstatymo intensyvumas - 0,4. Aukštingumas didėja rytinės nagrinėjamos teritorijos link.

Viso nagrinėjamoje teritorijoje yra 32 sklypai, iš kurių 13-oje sklypų galimas didžiausias aukštingumas iki 3 aukštų ir iki 11 metrų. Tai sudaro 40% nagrinėjamos teritorijos.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas (su) - sodybinis (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje pateiktą teritorijos užstatymo tipo klasifikatorių). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius tai atitinka vienbučio-dvibučio užstatymo tipo reikalavimus. Viename sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (nuo 2021 metų) nagrinėjamoje teritorijoje leistinas pastatų aukštingumas iki 3 aukštų ir iki 12 metrų.

Planuojamoje teritorijoje numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 1, Nr. 2 - iki 2 aukštų (iki 10 metrų).

Pastatų aukštis metrais ir aukščių skaičius nustatytas pagal vyraujantį aplinkinį užstatymą.

Papildomi reglamentai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio užstatymo zona ir statybos riba planuojamuose sklypuose atitraukta ne mažiau kaip 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos.

Statybos linija nenustatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra išskirtinės ar tik tai teritorijai būdingos urbanistinės struktūros. Vyrauja sodybinis užstatymas, kur vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Aplinkinėje teritorijoje nėra išlaikyta vientisa statybos linija, vyrauja individualus užstatymas.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 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

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 teritoriją ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.*

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 zonose 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.

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - sklypai Nr. 3, 4, 5, 6;

Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo reikalavimai

Planuojamos teritorijos reljefas nelygus, kylantis šiaurinės pusės link. Absoliutinė pastatų altitudė nuo 168,70 iki 169,20 m., pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 10 m.

Planuojama teritorija statiniais neužstatyta.

Automobilių parkavimas yra numatomas suplanuotuose žemės sklypuose.

Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo etape.

Želdiniai

Kertami saugotini medžiai (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems") nustatomi techninio projekto sprendiniuose, o esamų saugomų medžių šalinimas galimas tik gavus statybą leidžiantį dokumentą.

Želdinių tvarkymas ir saugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai , augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisykles, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211.

Planuojamos teritorijos dalyje (sklypo Nr. 1 vakarinėje pusėje) esantys želdiniai neatitinka saugotinų medžių kriterijų. Planuojamoje teritorijoje auga 10-15 cm skersmens spygliuočiai (žr. 8 pav.).

8 pav. Žemės sklypo Nr. 1 vakarinėje pusėje esantys želdiniai neatitinka saugotinų medžių kriterijų

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 vakarinėje pusėje ribojasi su Ds kategorijos Tyravos gatve, šiaurinėje pusėje su Ds kategorijos Rantavos gatve. 2016-04-22 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-916 patvirtintu "Žemės sklypų (kad.Nr. 0101/0167:1213, Nr. 0101/0167:1231 ir Nr. 0101/0167:2108) buvusiame Vilkeliškių kaime formavimo ir pertvarkymo projektu" teritorijos dalis, patenkanti į Rantavos gatvės raudonąsias linijas buvo suformuota atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 0101/0167:3345, plotas 0,0211 ha, nuosavybės teise priklausantis fiziniam asmeniui); planuojamas sklypas Nr. 6.

Tyravos gatvė yra suformuota atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu, kuris priklauso fiziniam asmeniui. Gatvei nustatytos gatvės raudonosios linijos. Į planuojamą teritoriją patenka Tyravos gatvės raudonosios linijos, todėl čia formuojami du susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai Nr. 3 ir Nr. 4. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra ne mažesnis kaip 8 metrai. Žemės sklypus Nr. 3, Nr. 4 ir anksčiau suplanuotą sklypą Nr. 6 numatoma perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimis.

Rantavos gatvė, esanti planuojamoje teritorijoje, yra suformuota atskiru inžinerinės infrastruktūros sklypu ir laisvoje valstybinė žemėje.

Rantavos gatvės raudonosios linijos planuojamos ties žemės sklypo, esančio Tyravos g. 22, ir ties žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:4684) riba.

9 pav. Ištrauka iš registrų centro žemėlapio.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" minimalus atstumas tarp Ds kategorijos gatvės raudonųjų linijų – 5 metrai. Gatvių D_S kategorija taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose.

Į planuojamą teritoriją numatyti įvažiavimai iš Tyravos gatvės (vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje).

Didžioji dalis gretimos teritorijos (vakarinėje Tyravos gatvės pusėje) yra jau užstatyta vienbučiais ar dvibučiais gyvenamaisias pastatais ir jų priklausiniais. Tyravos gatvės danga – asfaltas.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Greta planuojamos teritorijos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų.

Pagal 2024-07-18 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21237732 vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063081, y=575349), atstumas ~ 1,3 km.

Nuotekų nuleidimą numatyti:

I variantas: į esamus d500 mm nuotekų tinklus Salotės g. (preliminari prisijungimo vieta: x=6063113, y=575299), atstumas ~ 1,3 km.

II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: www.vv.lt, objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius. UAB „Vilniaus vandenys“ (toliau-Bendrovė) nederina, neeksploatuoja individualių nuotekų tvarkymo įrenginių ir neatsako už šių įrenginių atitikimą teisės aktų reikalavimams. Parengti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo techninį projektą. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatyti inžinerinių tinklų servitutus (tarnaujančius, viešpataujančius) tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui.

Elektros energijos, dujų tiekimas

Greta planuojamos teritorijos (Tyravos gatvėje) yra nutiesti elektros tinklai, prie kurių planuojama prisijungti. Į planuojamą teritoriją patenkančių skirstomųjų elektros tinklų naudojimui užtikrinti nustatomos apsaugų zonos.

Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros sar gamtinių dujų kirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Trečiųjų asmenų interesai neturi būti pažeidžiami.

Lietaus nuvedimas

Pagal UAB „Grinda“ 2024-07-16 planavimo sąlygas Nr. REG21128330 šioje teritorijoje Vilniaus miesto centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Leidžiamas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis 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, planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės: 7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.); 7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.); 7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.). Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Planuojamuose sklypuose 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.

Elektroniniai ryšiai

Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatyta vieta elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas. Vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo,

žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Šilumos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje šildymo reglamentas – konkurencinė zona. Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti dujotiekio tinklai. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra vartojant gamtines dujas, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

Visi detaliojo plano inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

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.

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 saugotiniems“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinų medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją (2 pav.).

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 teritoriją ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Pagal 2024-07-18 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21237732 vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063081, y=575349), atstumas ~ 1,3 km.

Nuotekų nuleidimą numatyti:

I variantas: į esamus d500 mm nuotekų tinklus Salotės g. (preliminari prisijungimo vieta: x=6063113, y=575299), atstumas ~ 1,3 km.

II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: www.vv.lt, objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius.

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Higieninių reikalavimų vertinimas

1. 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 zonose 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.

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - sklypai Nr. 3, 4, 5, 6.

2. Planuojami sklypai yra urbanizuojamoje teritorijoje. Greta planuojamos teritorijos dominuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, komercinė veikla.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vienbučius, dvibučius gyvenamuosius pastatus. Planuojamas užstatymas neturės įtakos gretimuose sklypuose esančių pastatų natūraliam apšvietimui. Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. 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 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.

3. Pagal 2024-07-18 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21237732 vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Salotės g., (preliminari prisijungimo vieta: x=6063081, y=575349), atstumas ~ 1,3 km.

Nuotekų nuleidimą numatyti:

I variantas: į esamus d500 mm nuotekų tinklus Salotės g. (preliminari prisijungimo vieta: x=6063113, y=575299), atstumas ~ 1,3 km.

II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: www.vv.lt, objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių 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.

4. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklypuose. 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.

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

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	*2*	*3*	*4*	*5*
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliamo triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliamą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

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

Rengiant techninį pastato projektą atlikti konkrečios planuojamos vykdomos veiklos ir su ja susijusių transporto srautų poveikio (triukšmo ir oro taršos) artimiausiai gyvenamajai ir visuomeninei teritorijai skaičiavimus. Techninio projekto rengimo metu, nustačius galimą neigiamą transporto poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

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 lygmens 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.

5. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ turi būti išlaikyti reglamentuojami atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo/ išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų/ vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape pagal galiojančius teisės aktus.

6. 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.

Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamasi 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).

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10 l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

Teritorijose, kuriose numatoma vienbučių, dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš vakarinėje pusėje esančios Tyravos gatvės, pietrytinėje pusėje ir Cintų gatvės. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privaživimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos nėra įrengtų gaisrinių hidrantų. Greta planuojamos teritorijos anksčiau suplanuotas gaisrinis hidrantas, atstumas iki kurio yra ne didesnis kaip 200 m. Gairiniai hidrantai turi būti įrengti iki pastato pripažinimo tinklamu naudoti.

Sprendiniai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu. Privažiavimai prie pastatų turi 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

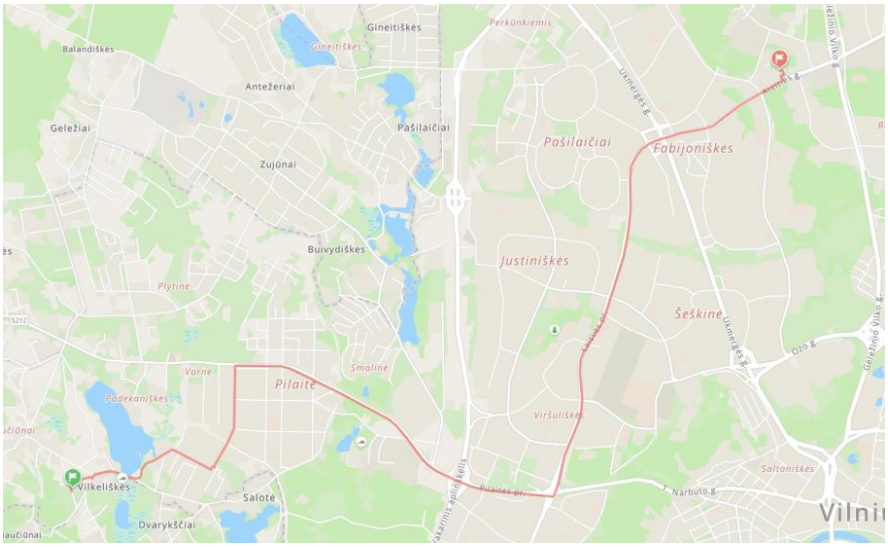
STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų (pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių) – 3 m, 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 užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Sprendiniai konkretizuojami ir tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG III-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 11 km).



11 pav. Priešgaisrinė gelbėjimo III-oji komanda. Ištrauka iš www.maps.lt

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 tinklų 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.).

PV Asta Kariniauskienė