

TERITORIJOS ŠALIA BIJŪNŲ G. NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE BIJŪNŲ G. 16, 18 IR 20 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos šalia Bijūnų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Bijūnų g. 16, 18 ir 20 inicijavimo sutarties pagrindu.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas: 2024-12-17 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo koreguoti teritorijos šalia Bijūnų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose Bijūnų g. 16, 18 ir 20 inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-3113/24. 2025-09-10 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl administracijos direktoriaus 2024-12-17 įsakymo Nr. 30-3113/24 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos šalia Bijūnų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose Bijūnų g. 16, 18 ir 20 inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ Nr. 30-2337/25.

Teritorijų planavimo dokumento TPD Nr. K-VT-13-25-148.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai: pakoreguoti Bijūnų gatvės raudonąsias linijas, pakeisti žemės sklypų Bijūnų g. 16 (kadastro Nr. 0101/0068:29), Bijūnų g. 18 (kadastro Nr. 0101/0068:21) ir Bijūnų g. 20 (kadastro Nr. 0101/0068:174) ribas ir plotus prijungiant šiaurinėje sklypų dalyje įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Papildomi reglamentai: nenustatomi.

2025-01-29 užregistruota Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-9/25.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimui:

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30181550, 2025-02-12;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29900321, 2025-02-06;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30074247, 2025-02-11;
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30304733, 2025-02-14; (Nr. A676-9/25(2.15.1.21E-TPS), 2025-02-07);
5. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG36783999, 2025-06-12;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29774861, 2025-02-04;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30301701, 2025-02-14;
8. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29781486, 2025-02-04;
9. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30350708, 2025-02-17;
10. Lietuvos Kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30147508, 2025-02-12;
11. Nacionalinės žemės tarnybos atsisakymu nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją Nr. REG29920962, 2025-02-07;
12. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG36813863, 2025-06-12;
13. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG36813863, 2025-06-12.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

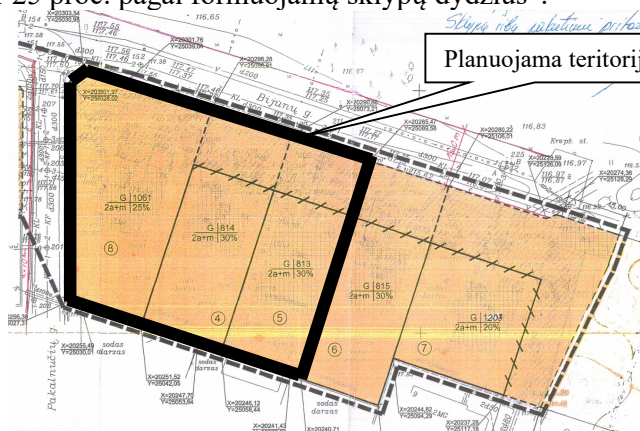
Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Koncepcija: Nerengiama.

Planuojamą apie 0,27 ha teritoriją sudaro, 2002-02-07 Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 280V „Dėl teritorijos šalia Bijūnų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“, patvirtintu detalioju planu suplanuota teritorija:

- 1) 0,0628 ha ploto žemės sklypas, esantis adresu Bijūnų g. 16 (kadastro Nr. 0101/0068:29), paskirtis - kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklype registruoti statiniai: 287,61 kv.m. bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-6007-0017). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis), Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).
- 2) 0,0605 ha ploto žemės sklypas, esantis adresu Bijūnų g. 18 (kadastro Nr. 0101/0068:21), paskirtis - kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklype registruoti statiniai: 281,94 kv.m. bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-4011-0014). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis), Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).
- 3) 0,0605 ha ploto žemės sklypas, esantis adresu Bijūnų g. 20 (kadastro Nr. 0101/0068:174), paskirtis - kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklype registruoti statiniai: 420,55 kv.m. bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-2011-4016). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis), Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).
- 4) įsiterpęs laisvos valstybinės žemės nesuformuotas plotas, esantis tarp sklypų Bijūnų g. 16, 18, 20 ir Bijūnų ir Pakalnučių gatvių raudonųjų linijų.

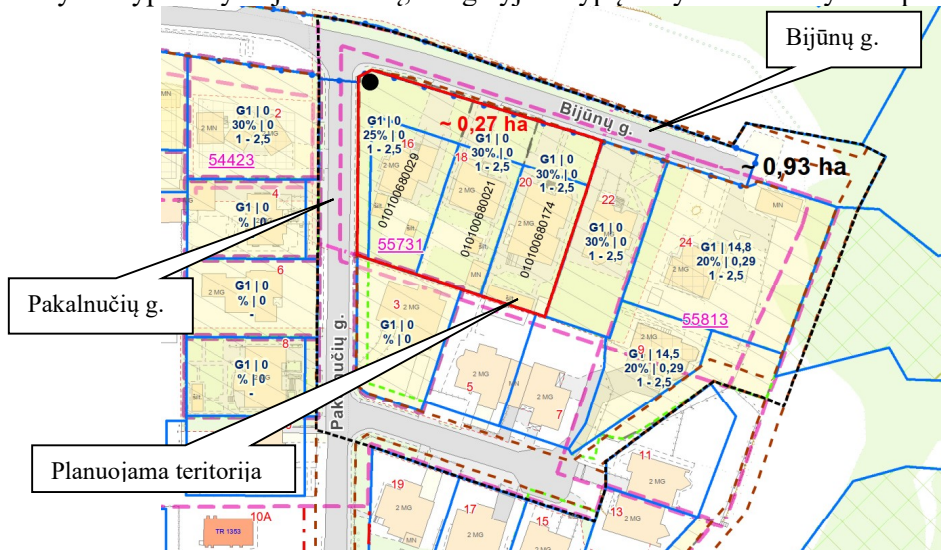
Planuojamai teritorijai galioja 2002-02-07 Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 280V „Dėl teritorijos šalia Bijūnų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“, patvirtintas detalus planas. Detalioju planu buvo koreguojamos žemės sklypų ribos, prijungiant įsiterpusius valstybinės žemės plotus. Planuojamiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: „paskirtis – mažaaukščių statinių statybai, statinių aukštingumas – 2 aukštai su mansarda, 12 m iki kraigo; užstatymo tankis 30 proc. ir 25 proc. pagal formuojamų sklypų dydžius“.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

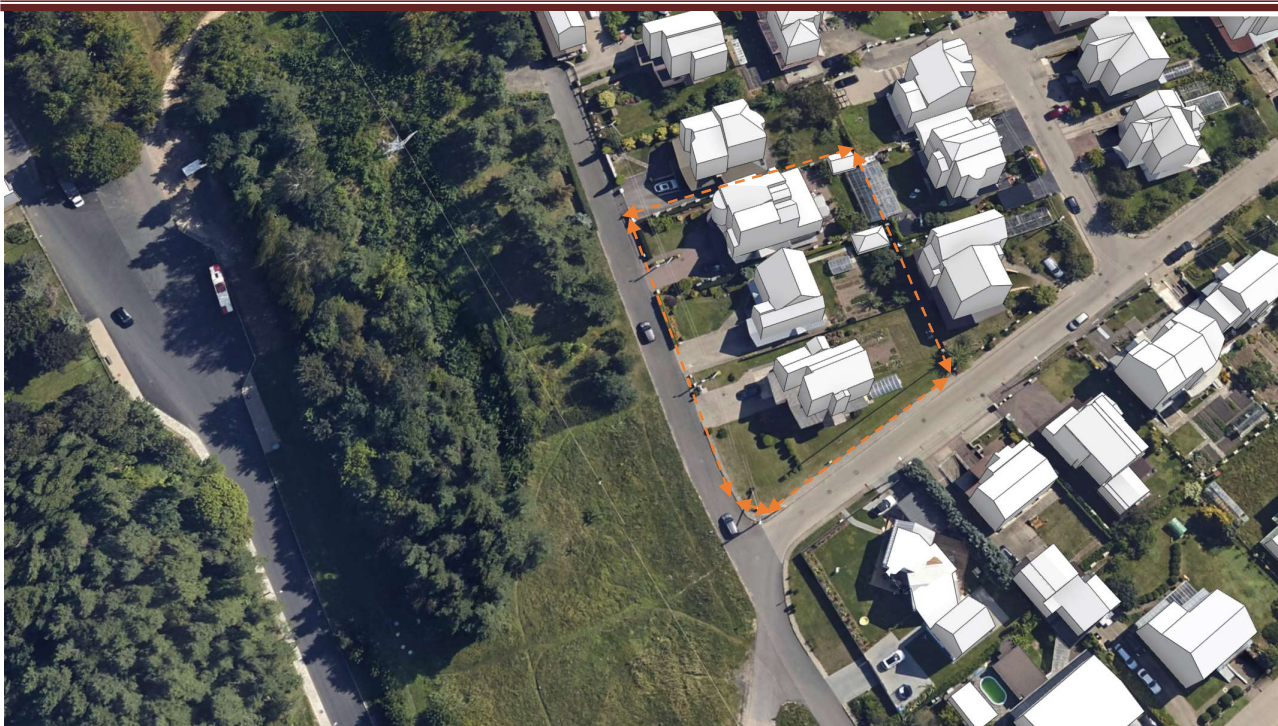
Nagrinėjama teritorija sudaro kvartalas apribotas Bijūnų, Pakalnučių gatvėmis bei užstatyta vienbučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Kvartalą sudaro kitos paskirties, vienbučiais gyvenamaisiais namais užstatyti sklypai. Vyrauja 2 aukštų, daugelyje sklypų sodybinis užstatymo tipas.



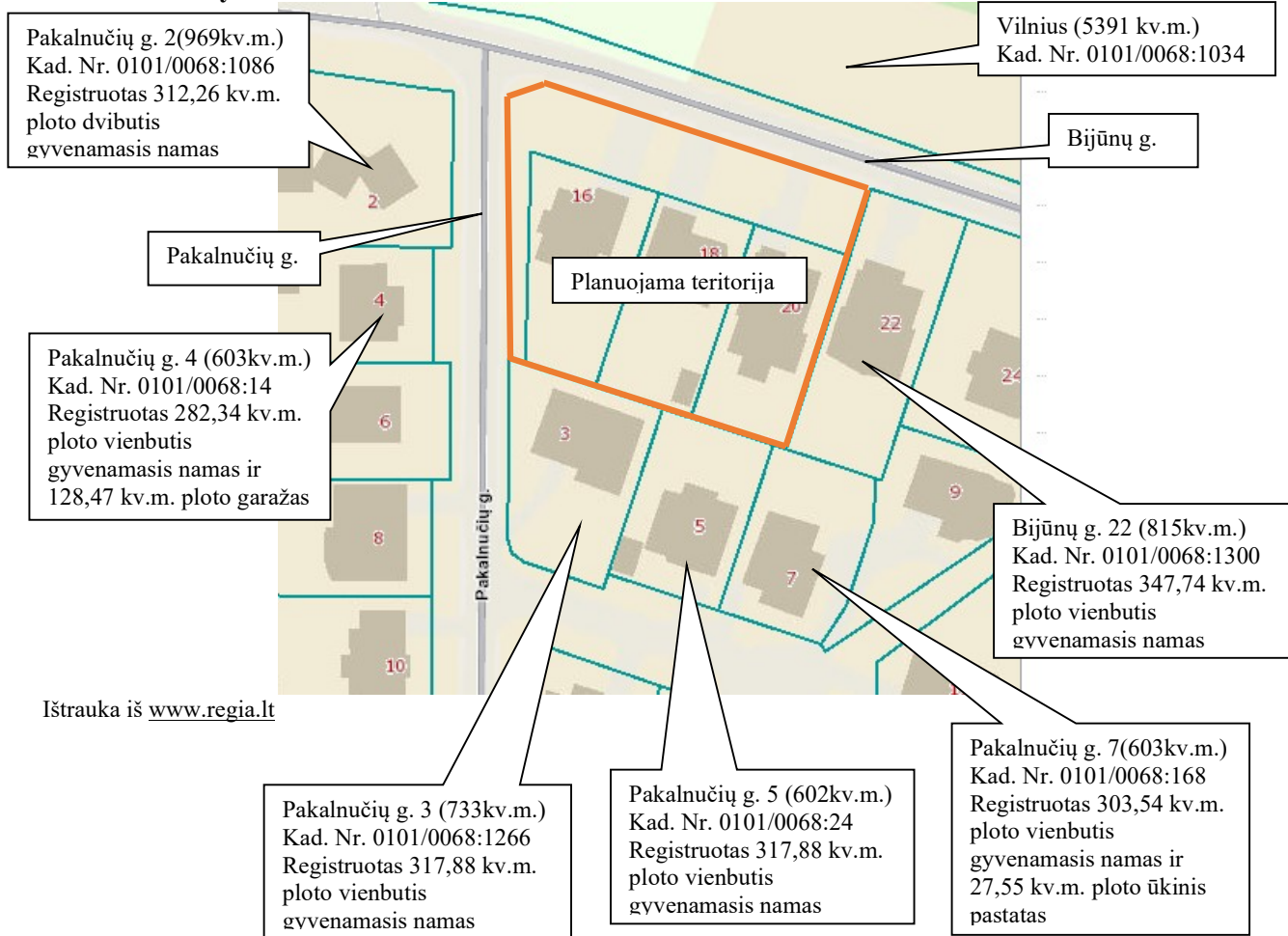
Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai

Planuojamoje teritorijoje kaip ir gretimybėse yra gyvenamoji teritorija. Teritorija patenka į vyraujančio užstatymo kontekstą – aplinkinėje teritorijoje dominuoja XX a. pab. (apie 1990 m – 1996 m) statyti vienbučiai dviejų aukštų su mansarda gyvenamieji namai, būdingi didesnės kvadratinės ir didesnio intensyvumo užstatymui. Urbanistinę struktūrą papildė aplink esantys miškai ir žaliosios zonos, kurios lemia išlaikytą gamtinį karkasą ir natūralią integraciją į aplinką. Statinių aukštingumas planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 11,07 m iki 11,32 m. Žemiau pateikiamos ištraukos iš 3D Vilnius, kuriose matosi kaip planuojama teritorija įsilieja į esamą kontekstą.



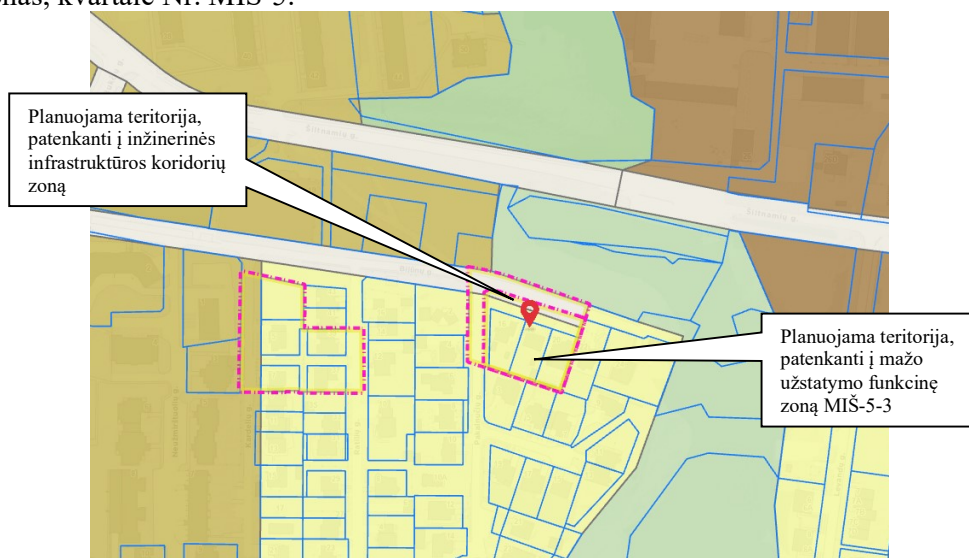


Gretimybės



Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniams

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į dvi funkcines zonas, kvartale Nr. MIŠ-5:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Kvartalo numeris	MIŠ-5	MIŠ-5
Funkcinės zonos numeris	MIŠ-5-3	-
Funkcinės zonos tipas	Mažo užstatymo intensyvumo zona	inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
Teritorijos naudojimo tipas	GV;GM;ZS;PA;SI	TK
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kita	kita
Žemės naudojimo būdas	G1;K;V;R;B;I2;E	I2
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus	12	-
Užstatymo tipas	Vienbutis dvibutis	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0,4	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40%	-
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	400 kv.m.	-
Maksimalus būstų skaičius sklype	2	-
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype	40%	-
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	5000	-
Igyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija	Neprioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1	-
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	10	-
Tekstiniai reglamentai	33	-

Nustatyti tekstiniai reglamentai:

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamenta. Planuojamai teritorijai netaikomas 33 tekstinis reglamentas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 33 tekstinio reglamento

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių aiškinamojo rašto 12 punktu, kuriame nurodoma „BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas, išskyrus sklypų formavimą prie esamo nekilnojamojo turto, bei atvejus, numatytus I skyriaus penkto skirsnio p. 36 ir p. 37.“ Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra D kategorijos Bijūnų gatvė – akligatvis. Vadovaujantis statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Minimalus D kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis – 12m. Bijūnų gatvė yra urbanizuotoje teritorijoje. Pagal Bendrojo plano sprendinius, inžinerinės infrastruktūros koridorių zona planuojamoje teritorijoje apima tik nedidelę dalį – prijungiamą valstybinę žemę, kuri pagal 2002-02-07 Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 280V „Dėl teritorijos šalia Bijūnų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“, patvirtinto detaliojo plano sprendinius buvo suformuota kaip „gyvenamoji teritorija“ ir prijungta prie greta esančių sklypų. Patvirtinus detalų planą, detaliojo plano sprendiniai buvo įgyvendinti tik dalinai, t.y. tik dviejuose sklypuose (Bijūnų g. 22 ir Bijūnų g. 24). Nors detalusis planas galioja neterminuotai, pasikeitus įsiterpusio žemės ploto sąvokai („įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų“), nebėra galimybės įgyvendinti patvirtinto ir galiojančio detaliojo plano sprendinių, kadangi įsiterpęs žemės plotas yra didesnis nei 10 m.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane pažymėtos funkcinės zonos „Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona“ ir "Mažo užstatymo intensyvumo zona MIŠ-5-3" tikslinamos atsižvelgiant į šias aplinkybes:

1. Bijūnų gatvės kategoriją ir jos funkcinę paskirtį.
2. Trumpą Bijūnų gatvės atkarpą, pasibaigiančią akligatviu, kas lemia mažesnę jos infrastruktūrinį intensyvumą.
3. Koreguojamas Detalusis planas (reg. Nr. T00055731), kuriuo buvo suplanuota 12 m pločio gatvė, buvo patvirtintas anksčiau nei Bendrasis planas.
4. Planuojamos teritorijos ir nagrinėjamos Bijūnų gatvės atkarpos urbanizuotą pobūdį.
5. Faktą, jog registruotas Bijūnų gatvės inžinerinis statinys patenka į siauriamos inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos ribas.
6. Tikslinama nuo Pakalnučių ir Bijūnų gatvės sankryžos, ties planuojama teritorija.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniais, tikslindami bendrajame plane nustatytų funkcinių zonų ribas planuojamoje teritorijoje, nemažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtas plotas, neprieštaraujama statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, siekiama „įgyvendinamų“ detaliojo plano sprendinių.

Detaliojo plano koregavimo tikslas – atsižvelgiant į tai, kad patvirtintame detaliajame plane suformuotų įsiterpusių valstybinės žemės plotų plotis viršija 10 m ir neatitinka įsiterpusio žemės ploto savokos, tikslinamos Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane pažymėtas funkcinės zonos: „Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona“ ir „Mažo užstatymo intensyvumo zona MIŠ-5-3“, bei atliekamas Bijūnų gatvės raudonųjų linijų koregavimas.

Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, aukštų skaičius nustatomas pagal esamų pastatų (un. Nr. 1099-6007-0017, Nr. 1099-4011-0014, Nr. 1099-2011-4016) kadastrinių matavimų bylų duomenis. Kadangi esamų pastatų kadastrinių matavimų bylose užfiksuotas pastatų aukštis nustatytas ne pagal aktualų Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 11 d. pateiktą apibrėžimą, pastatų aukštis metrais nustatomas pagal faktinius erdvinius duomenis.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių aiškinamojo rašto 12 punktu, tikslinamos funkcinės zonos „Inžinerinės infrastruktūros koridorius“ ir „MIŠ-5-3“ planuojamoje teritorijoje, kad jos atitiktų numatomą gatvės ir sklypų struktūrą.

Bijūnų gatvės raudonosios linijos koreguojamos pagal STR 2.06.04:2014 reikalavimus D kategorijai, nustatant 12 m pločio gatvės skerspjūvį.

Kadangi į planuojamą teritoriją patenka dalis Pakalnučių gatvės, taip pat patikslinamos jos raudonosios linijos, taikant STR 2.06.04:2014 nuostatas.

Atlikus raudonųjų linijų koregavimą, tikslinami įsiterpę valstybinės žemės plotai ir sujungiami su besiribojančiais sklypais (Bijūnų g. 16, 18 ir 20).

Nustatomi naujai formuojamiems apjungtiems žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1 (A+B)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 31%,
 užstatymo intensyvumas – 0.33,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (11,23 m),
 Formuojamas žemės sklypo plotas (A+B) – 766 m²,
 Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
 Užstatymo tipas – sodybinis.
 Statinių paskirtys – vienbutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Esamas žemės sklypas Nr. A (Bijūnų g. 20, kad. Nr. 0101/0068:174)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas - 605 m².

Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. B

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas – 161 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2 (C+D)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 18%,
 užstatymo intensyvumas – 0.24;
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (11,07 m),
 Formuojamas žemės sklypo plotas (C+D) – 771 m²,

Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
 Užstatymo tipas – sodybinis.
 Statinių paskirtys – vienbutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Esamas žemės sklypas Nr. C (Bijūnų g. 18, kad. Nr. 0101/0068:21)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas - 605 m².

Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. D

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas – 166 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3 (E+F)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 16%,
 užstatymo intensyvumas – 0.21;
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (11,32 m),
 Formuojamas žemės sklypo plotas (E+F) – 926 m²,
 Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
 Užstatymo tipas – sodybinis.
 Statinių paskirtys – vienbutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Esamas žemės sklypas Nr. E (Bijūnų g. 16, kad. Nr. 0101/0068:29)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas - 628 m².

Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. F

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas – 298 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4 (valstybinė žemė – Bijūnų ir Pakalnučių gatvių dalys)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
 žemės sklypo plotas – 206 m².

Informacija apie statinius:

Planuojami sklypai yra užstatyti vienbučiais gyvenamaisiais namais. ***Pagal šio detaliojo plano sprendinius galimas tik esamų pastatų remontas, o nauja statyba ir rekonstrukcija galima tik atlikus šio detaliojo plano koregavimą.***

Planuojamoje teritorijoje galioja Bendrojo plano šlaitų apsaugos ir tvarkymo tekstinis reglamentas, tačiau planuojamuose žemės sklypuose yra esamas užstatymas, naujų pastatų statyba šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose neplanuojama, nauji užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose taip pat nenustatomi, todėl šlaitų analizė neatliekama.

Užstatymo tipas – vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, sodybinis užstatymas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Detaliojo plano koregavimu teritorijos naudojimo reglamentas nustatomas pagal planuojamoje teritorijoje esamų pastatų kadastrinių matavimų bylų duomenis ir erdvinis duomenis. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimu teritorijos naudojimo reglamentas nustatomas pagal planuojamoje teritorijoje esamų pastatų kadastrinių matavimų bylų duomenis ir erdvinis duomenis. Žr. brėžinį.

Statybos linija nenustatoma.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo salygos:

Formuojamam sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 1s - inžinerinių tinklų servitutas (161 kv.m.) (kodas - 222). 2s - inžinerinių tinklų servitutas (27 kv.m.) (kodas - 222).

Esamam sklypui Nr. A – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 2s - inžinerinių tinklų servitutas (27 kv.m.) (kodas - 222).

Isiterpusiam sklypui Nr. B – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 1s - inžinerinių tinklų servitutas (161 kv.m.) (kodas - 222).

Formuojamam sklypui Nr. 2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 3s - inžinerinių tinklų servitutas (166 kv.m.) (kodas - 222). 4s - inžinerinių tinklų servitutas (25 kv.m.) (kodas - 222).

Esamam sklypui Nr. C – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 4s - inžinerinių tinklų servitutas (25 kv.m.) (kodas - 222).

Isiterpusiam sklypui Nr. D – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo

tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 3s - inžinerinių tinklų servitutas (166 kv.m.) (kodas - 222).

Formuojamam sklypui Nr. 3 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 5s - inžinerinių tinklų servitutas (298 kv.m.) (kodas - 222). 6s - inžinerinių tinklų servitutas (31 kv.m.) (kodas - 222).

Esamam sklypui Nr. E – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 6s - inžinerinių tinklų servitutas (31 kv.m.) (kodas - 222).

Isiterpusiam sklypui Nr. F - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). 5s - inžinerinių tinklų servitutas (298 kv.m.) (kodas - 222).

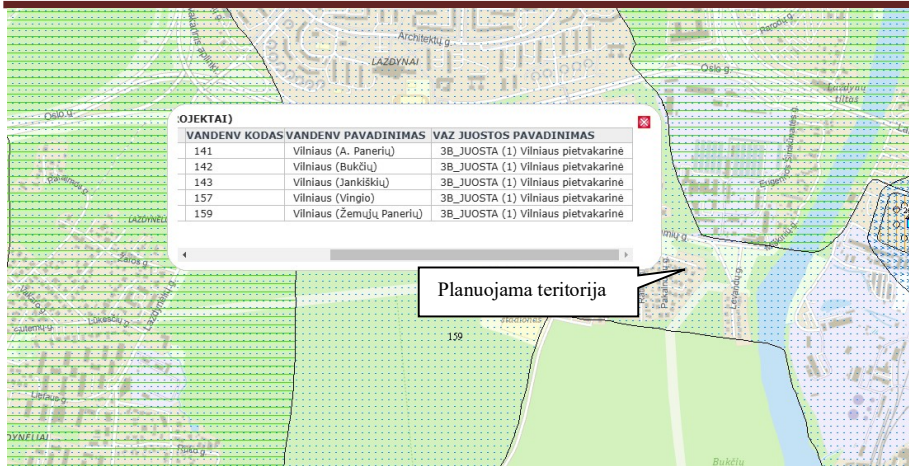
Formuojamam sklypui Nr. 4 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Vadovaujantis 2025-02-06 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29900321, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "E", kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Rengiamu detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina altitudė 129,23m. Tai nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG29900321 reikalavimų. Planuojamiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis 2025-02-11 d. Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“, planuojama teritorija patenka į Vilniaus Bukčių 3B, Vilniaus Jankiškių 3B, Vilniaus A. Panerių 3B, Vilniaus Vingio 3B, Vilniaus Žemųjų Panerių 3B juostas. Vandenviečių kodai – 141, 142, 143, 157, 159.

Ištrauka iš www.lgt.lt

Rengiant techninius/ statybos projektus, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, taikyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatas teritorijai, patenkančiai į vandenviečių apsaugos zonas. Siūloma šioje teritorijoje įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamuose sklypuose yra įvadiniai telefono tinklai.

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

Planuojamiems sklypams taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl esamų požeminių ir orinių elektros tinklų, bei įvadų į sklypus.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Formuojamiems sklypams taikomas apribojimas – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) dėl esamų vandentiekio įvadų į pastatus, esamų buitinių ir lietaus nuotekų išvadų iš pastatų.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Formuojamiems sklypams taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamų dujų įvadų.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).

Formuojamiems sklypams taikomas apribojimas – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis) dėl esamų šilumos tinklų ir įvadų.

Vykdoma veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

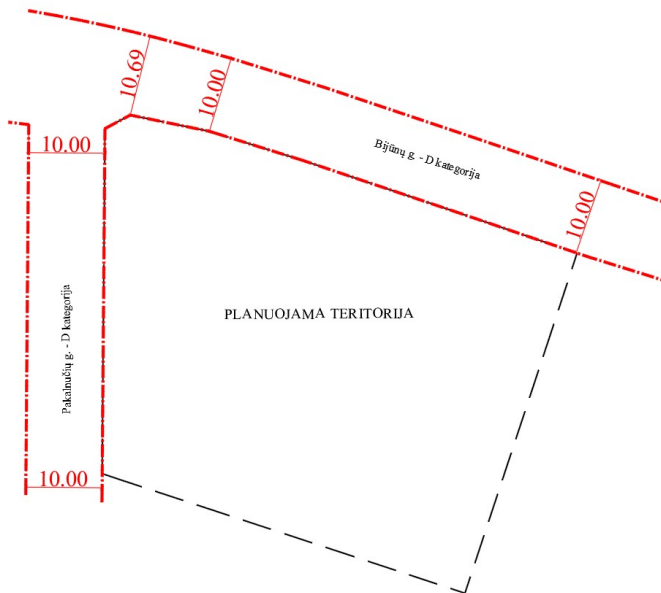
Servitutai

Naujai formuojamuose žemės sklypuose yra planuojami inžinerinių tinklų servitutai, esamiems inžineriniams tinklams (elektros, ryšių, dujų, šilumos, vandens ir nuotekų tinklams), kurie suprantami kaip: 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servitutai nustatomi sandoriu.

Susisiekimas

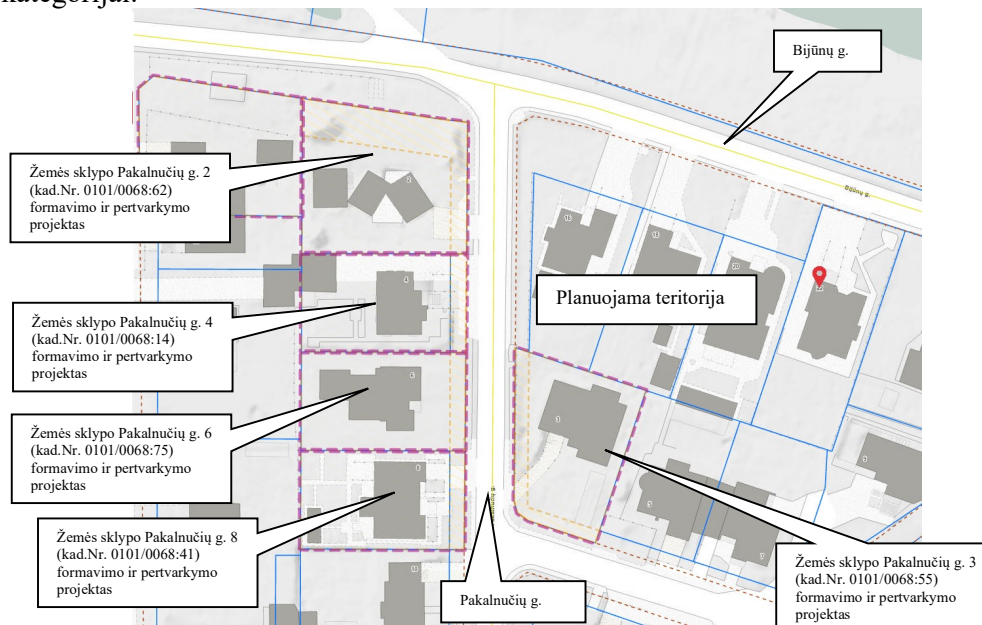
Įvažiavimai į formuojamus sklypus Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 planuojami pagal fiziškai įrengtus iš šiaurinėje pusėje esamos asfalto dangos D kategorijos Bijūnų gatvės, ir yra nekeičiami. Šalia gatvių yra pėsčiųjų takai – šaligatviai.

Vienas iš detaliojo plano koregavimo tikslų gatvės raudonųjų linijų koregavimas. Vadovaujantis Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje tekianti informacija (gautais duomenimis), Bijūnų ir Pakalnučių gatvių raudonųjų linijų plotis – 10 m. Tačiau Bijūnų ir Pakalnučių gatvių kategorijos yra D.



Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Minimalus D kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis – 12m.

Pakalnučių gatvėje gretimuose sklypuose yra patvirtinti formavimo pertvarkymo projektai, kuriais atlikti išterpusių plotų prijungimai prie besiribojančių sklypų. Raudonosios linijos naudotos pagal Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje tekiamą informaciją (Pakalnučių g. RL-10m), nors gatvė yra priskirta D kategorijai.



Koreguojamos D kategorijos Bijūnų gatvės raudonosios linijos, siekiant, kad atitiktų STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ D kategorijai keliamus reikalavimus. Bijūnų gatvės raudonoji linija koreguojama tik planuojamos teritorijos ribose, t.y. pietinė riba, kuri yra greta planuojamų kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos sklypų Bijūnų g. 20, 18, 16. Nustatomos D kategorijos Bijūnų gatvės raudonųjų linijų plotis – 12,00 m.

Kadangi į planuojamas ribas patenka ir D kategorijos Pakalnučių gatvės dalis, koreguojamos Pakalnučių gatvės raudonosios linijos, siekiant, kad atitiktų STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės

reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ D kategorijai keliamus reikalavimus. Nustatomos D kategorijos Pakalnučių gatvės raudonųjų linijų plotis - 12,00 m.

Planuojamos 12 m pločio Bijūnų ir Pakalnučių gatvių raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija užtikrina STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytus reikalavimus. Planuojamose Bijūnų gatvės raudonosiose linijose telpa registruotas Bijūnų gatvės inžinerinis statinys.

Abi gatvės užsibaigia akligatviais, tačiau akligatviai yra šiek tiek toliau už planuojamos teritorijos ribų.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Bijūnų ir Pakalnučių gatvių srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste 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“.

Šiuo metu šalia nagrinėjamos teritorijos yra pilnai išvystyta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra. Bijūnų ir Pakalnučių gatvės yra D kategorijos, asfalto dangos. Bijūnų ir Pakalnučių gatvei yra nustatytos 10 m pločio rekomendacinės gatvės raudonosios linijos. Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais greta esanti Bijūnų ir Pakalnučių gatvės nepriskiriamos A, B, C gatvių kategorijoms.

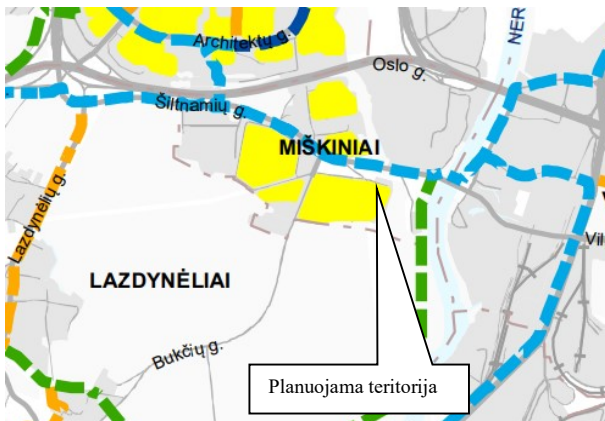


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamas / planuojamas magistralinis kelias
- Esamas / planuojamas krašto kelias
- Užmieščio magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė
- Magistralinio geležinkelio linija
- □ Esama / planuojama statyti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervaža, tiltas, perkėla
- □ Esamas / planuojamas transporto tiltas
- ○ Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais Bijūnų ir Pakalnučių gatvėse nenumatomos dviračių tramos.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamos / planuojamos pagrindinės - magistralinės (E) dviračių tramos
- Esamos / planuojamos pagrindinės - tarpajoninės (E) dviračių tramos
- Esamos / planuojamos pagrindinės rekreacinės (E) dviračių tramos
- Esamos / planuojamos vietinės (F) dviračių tramos
- Planuojamas lynų keltuvas

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

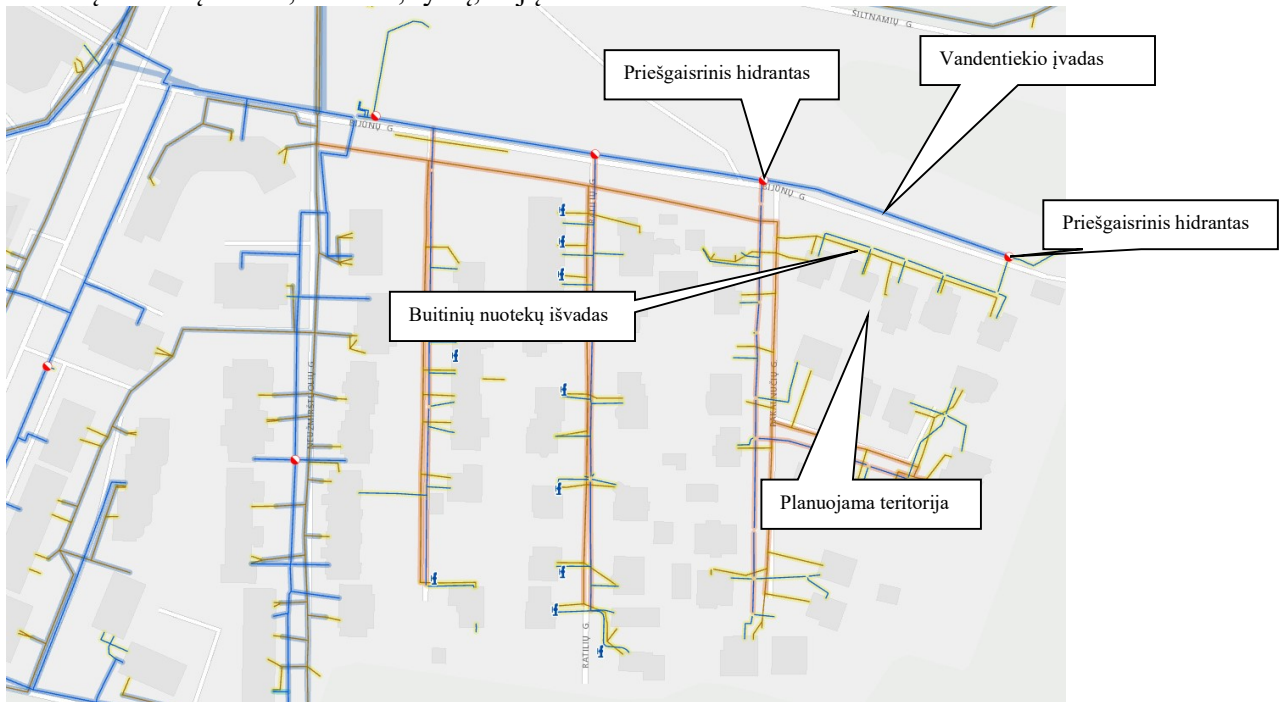
Planuojama teritorija yra urbanizuota, yra užtikrinti pėsčiųjų ir autotransporto ryšiai per planuojamą teritoriją.

Inžinerinė infrastruktūra

Bijūnų ir Pakalnučių gatvėse ir nagrinėjamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai, elektros, ryšių, dujų, šilumos tinklai. Planuojami sklypai aprūpinti inžinerinėmis komunikacijomis, turi įvadinius vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, ryšių (telefono), dujų, šilumos tinklus. Nauji įvadai nėra planuojami.

Sklypai yra užstatyti, todėl esantys vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų, elektros, dujų ir ryšių, šilumos tinklai yra išsaugojami. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninio/ statybos projekto stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros, dujų, ryšių, vandens, nuotekų, šilumos apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius tinklus, vadovautis visais Lietuvos Respublikos įstatymais ir taisyklėmis, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Techninio/ statybos projekto metu, sprendiniai tikslinami, būtina išsiimti technines sąlygas.

Bijūnų ir Pakalnučių gatvėse ir nagrinėjamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, elektros, ryšių, dujų tinklai.

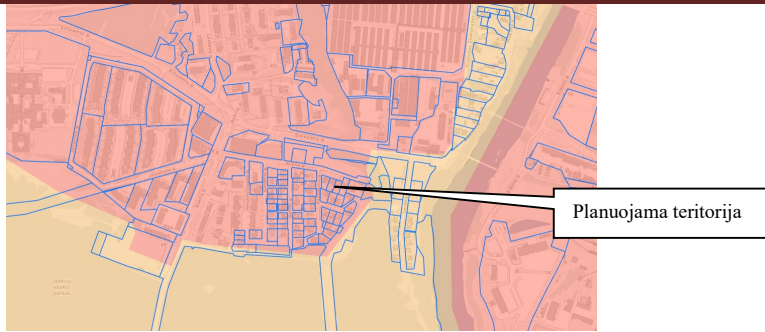


Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ žemėlapis „vandentiekio ir nuotekų tinklai“

Kadangi formuojami sklypai yra aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, yra užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone.

Šildymas yra esamas. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-06 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

Techninio / statybos projekto metu būtina vadovautis reikalavimais:

1. Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.
2. Šilumos tiekimo tinklams neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).

3. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio / statybos metu siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

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. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Bijūnų gatvėje esantį d 300 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Želdiniai

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapis

Planuojamoje teritorijoje vyrauja vaismedžiai ir tujos, dekoratyviniai augalai. Saugotinių medžių planuojamuose sklypuose nėra.

Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas – 25 proc.

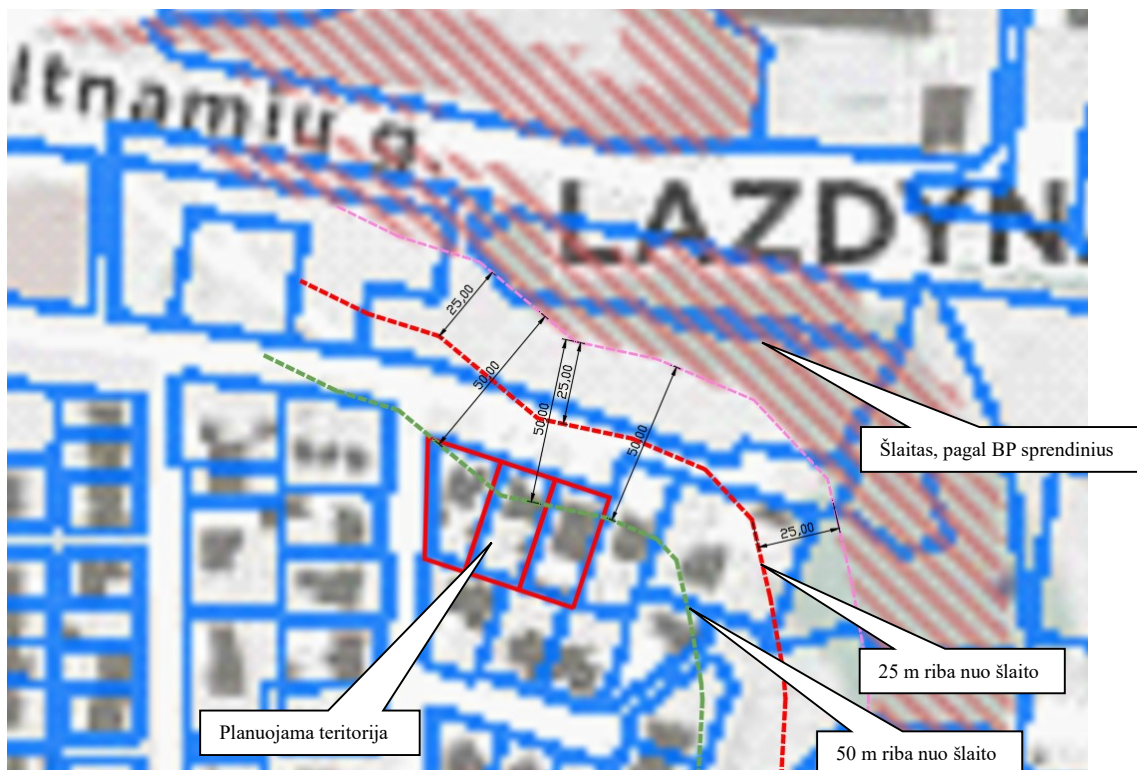
Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamąjį raštą, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10⁰, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat

– raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“. Planuojami gyvenamosios teritorijos sklypai nepatenka į 25 m pločio šlaito paribio juostą, tačiau šiaurinė dalis patenka į 50 m pločio šlaito paribio juostą.

Planuojamos teritorijos daliai taikomas 33 tekstinis reglamentas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 33 tekstinio reglamento



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu

Planuojamoje teritorijoje galioja Bendrojo plano šlaitų apsaugos ir tvarkymo tekstinis reglamentas, tačiau planuojamuose žemės sklypuose yra esamas užstatymas, naujų pastatų statyba šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose neplanuojama, nauji užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose taip pat nenustatomi, todėl šlaitų analizė neatliekama.

Priešgaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas yra esamas nuo esamo gaisrinio hidranto Bijūnų g. ($x=6059574$, $y=578677$), ($x=6059544$, $y=578778$). Atstumas nuo planuojamo sklypo Nr. 3 šiaurinės ribos iki esamo priešgaisrinio hidranto – apie 14 m (į vakarus). Atstumas nuo planuojamo sklypo Nr. 1 šiaurinės ribos iki esamo priešgaisrinio hidranto – apie 27 m (į rytus).

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie formuojamų sklypų asfalto dangos Bijūnų gatve. Sklypai yra užstatyti. Statybos zonos projektuojamos pagal esamą užstatymą, kuris atitinka I ugniai atsparumo laipsnį, įvertinus, kad mažiau kaip 100 m atstumu nuo planuojamos užstatymo zonos yra gaisrinis hidrantas, kur atstumai mažinami 20 proc., reikia išlaikyti 4,8 m atstumą tarp gretimuose sklypuose galimų statybos ribų, arba gaisriniai skyriai apjungiami.

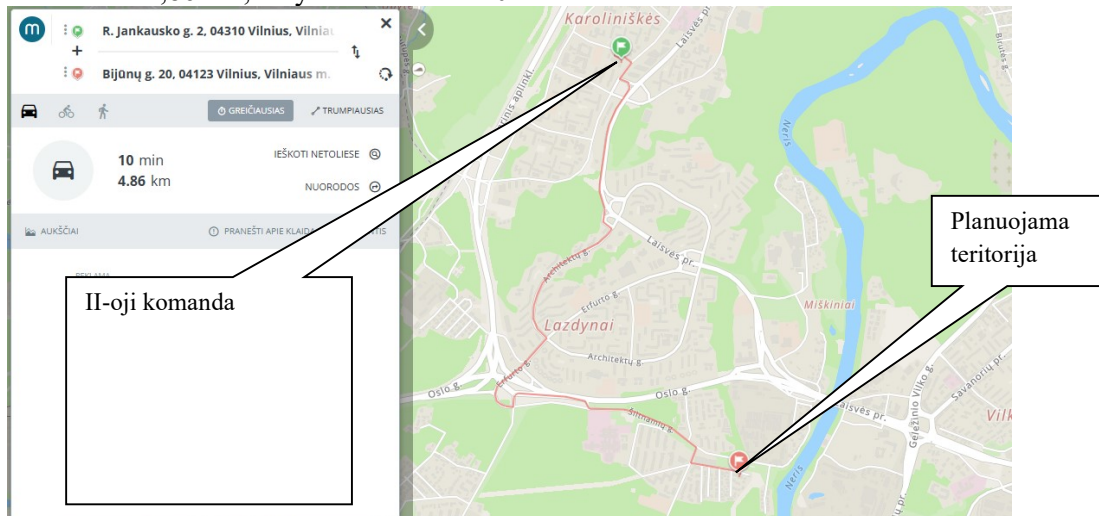
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

Pagal šio detaliojo plano sprendinius galimas tik esamų pastatų remontas, o nauja statyba ir rekonstrukcija galima tik atlikus šio detaliojo plano koregavimą.

Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, I-oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje. Atstumas – 4,86 km, atvykimo laikas – 10 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypų reljefas yra tolygus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Esama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Esamų statinių insoliacija atitinka STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba

rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.“

Formuojamame sklype yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 „Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra pastatyta kvartale.

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

1) Rengiant detalų planą vadovautis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendrojo planu;

2) vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;

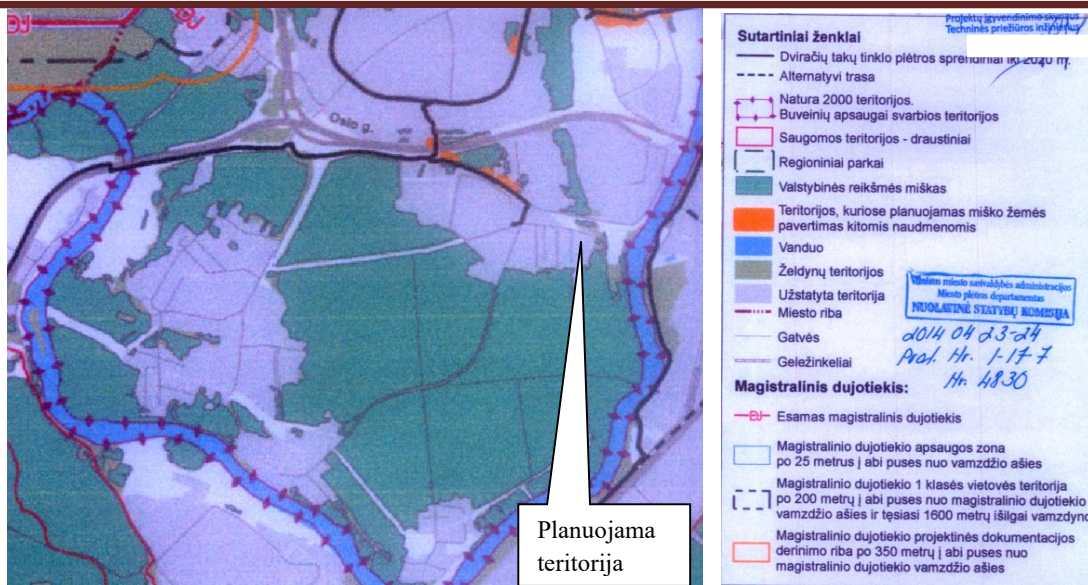
3) vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas;

4) vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas;

5) planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio ir jo būsimų pakeitimų (<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu>) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, kad planuojamame sklype yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus Antrame skirsnyje 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

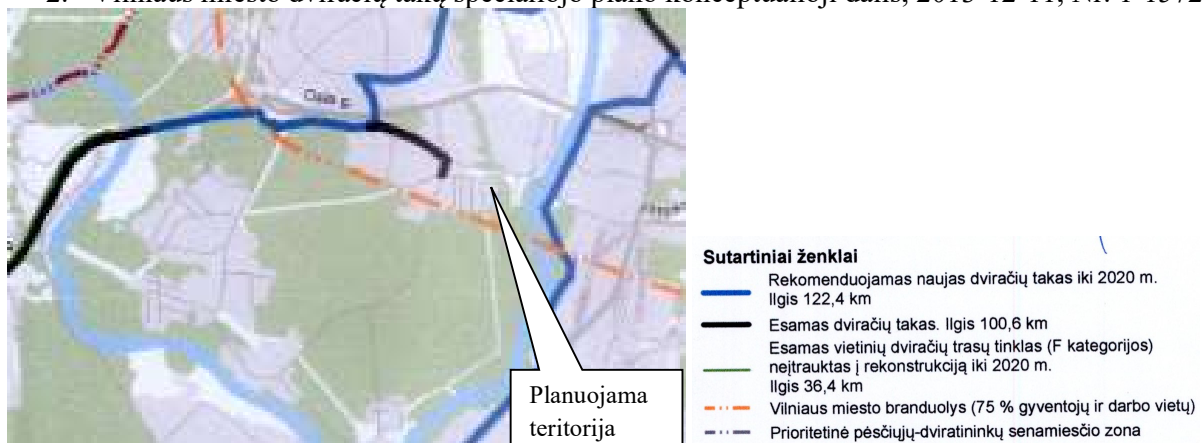
1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtos sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

Šalia planuojamų sklypų, Bijūnų ir Pakalnučių gatvėse nenumatyta dviračių takų tinklo plėtra.

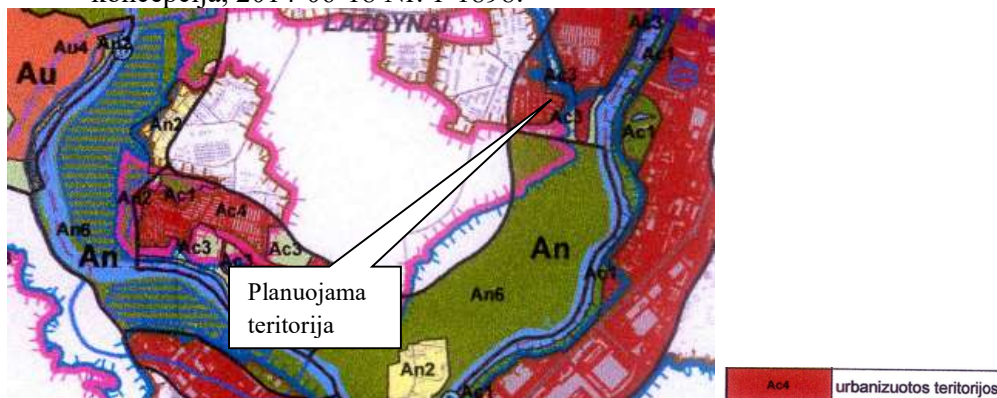
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtos koncepcija. 3 variantas“.

Šalia planuojamų sklypų, Bijūnų ir Pakalnučių gatvėse nenumatyta dviračių takų tinklo plėtra. Planuojami sklypai patenka į Vilniaus miesto branduolį.

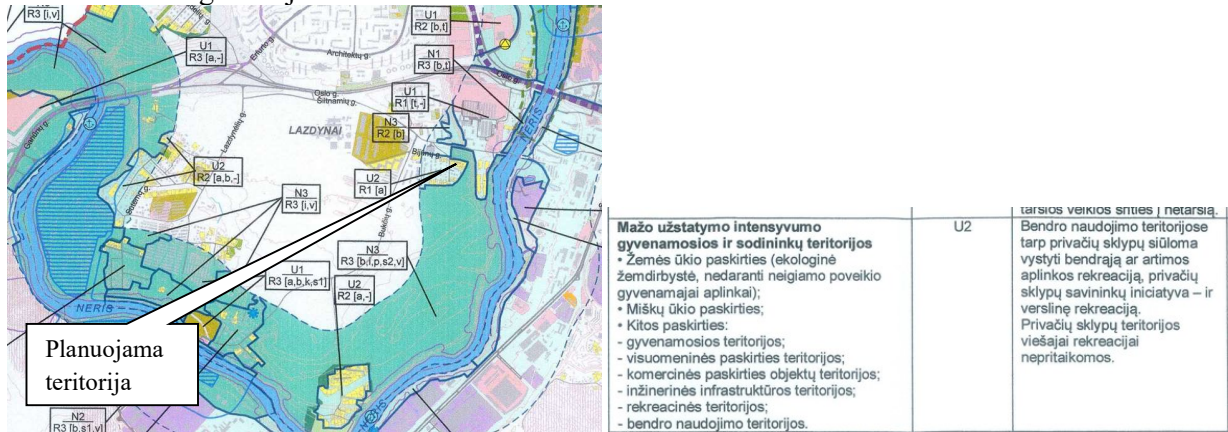
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

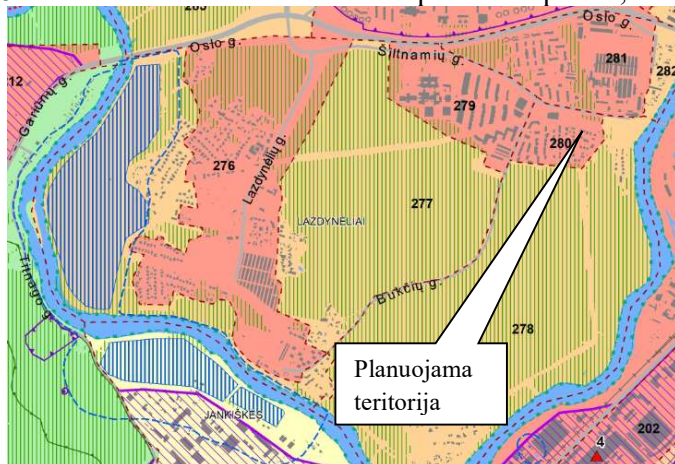
Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepciją, planuojama teritorija patenka į urbanizuotas teritorijas.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00082128:



1. CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO ZONA

1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.

1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.

1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

1.3.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdu. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.

1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

1.5. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtus 1.3.1-1.3.3 punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.

Techninių / statybos projektų metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.