

SKLYPO BIRBYNIŲ G. 3A (KADASTRO NR. 0101/0073:166) IR BIRBYNIŲ GATVĖS ATKARPOS DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo Birbynių g. 3A (kadastro Nr. 0101/0073:166) ir Birbynių gatvės atkarpos detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento numeris: K-VT-13-24-1132.

Detaliojo plano koregavimo pagrindas: 2024-10-03 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo keisti sklypo Birbynių g. 3A (kadastro Nr. 0101/0073:166) detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-2537/24.

2026-02-12 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl administracijos direktoriaus 2024-10-03 įsakymo Nr. 30-2537/24 „Dėl leidimo keisti sklypo Birbynių g. 3A (kadastro Nr. 0101/0073:166) detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ Nr. 30-375/26, buvo pakeistas planuojamos teritorijos plotas ir ribos, atsižvelgiant į registruoto Birbynių gatvės inžinerinio statinio ribas. 2024-10-16 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-110/24.

Detaliojo plano keitimo tikslai ir uždaviniai: planuojamoje teritorijoje nustatyti Birbynių gatvės raudonąsias linijas, nekeičiant nustatytos žemės naudojimo paskirties nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekti komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą. Vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: nenustatomi.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano keitimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25391954, 2024-10-30 (Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-140/24(2.15.1.21E-TPS), 2024-10-24).
2. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38946333, 2025-07-25.
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39190329, 2025-07-29.
4. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38976891, 2025-07-25.
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38955563, 2025-07-25.
6. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38953257, 2025-07-25.
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39343947, 2025-08-01.
8. Lietuvos kariuomenės Motyvuotas atsisakymas išduoti teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG39505795, 2025-08-04.
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39188571, 2025-07-29.
10. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39196288, 2025-07-30.
11. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39144373, 2025-07-29.
12. Lietuvos transporto saugos administracijos Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą Nr. REG39293963, 2025-07-31.
13. Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkcijos Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą Nr. REG39859766, 2025-08-12.
14. UAB „Vilniaus apšvietimas“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46890845, 2026-01-02.
15. AB „Miesto gijos“ Motyvuotas atsisakymas išduoti teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG47158111, 2026-01-08.

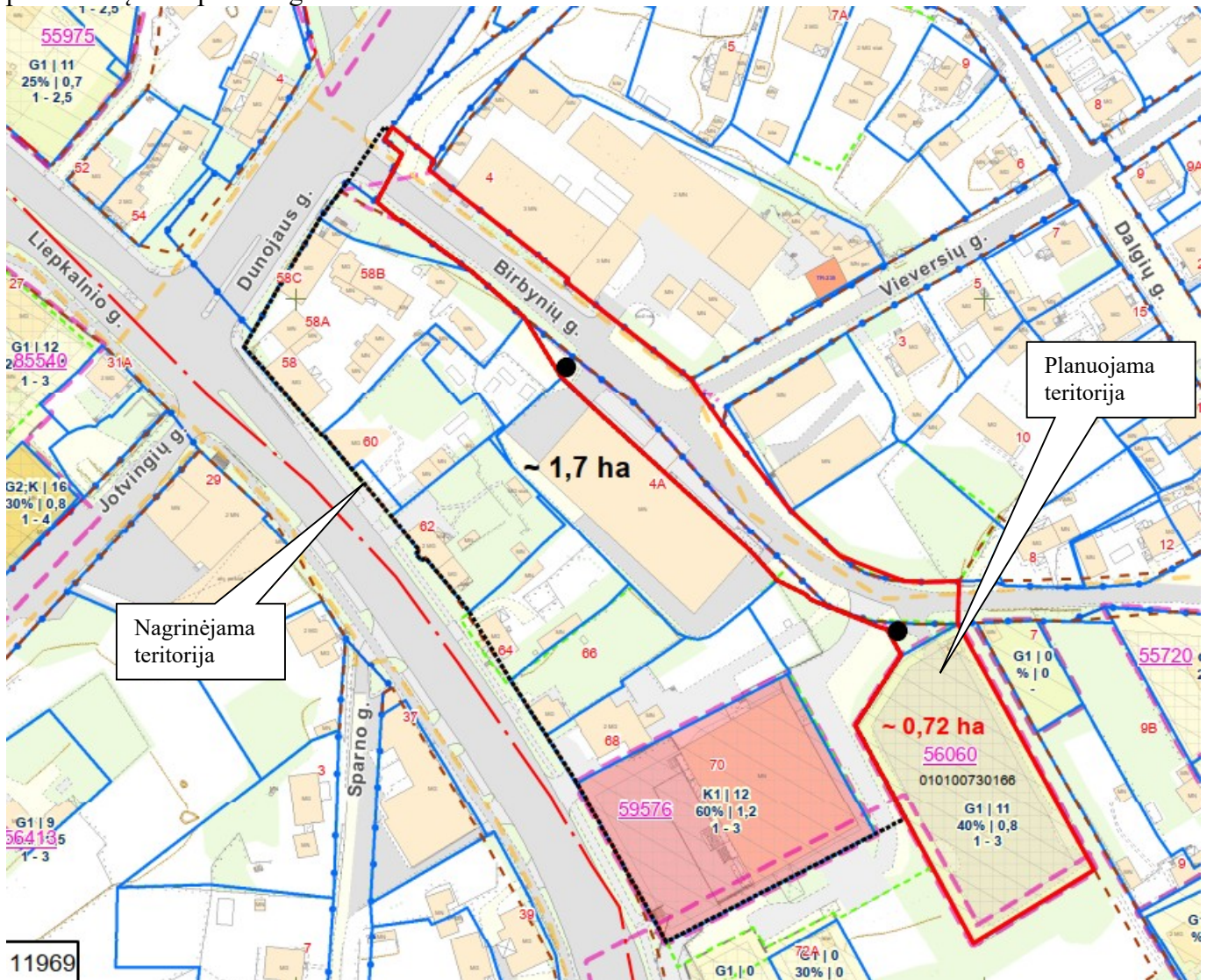
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV): nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar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

Koncepcija: nerengiama.

Planuojama apie 0,72 ha teritorija: sklypas Birbinių g. 3A (kadastro Nr. 0101/0073:166) ir Birbinių gatvės atkarpa nuo sklypo kadastro Nr. 0101/0073:166 iki Dunojaus gatvės.

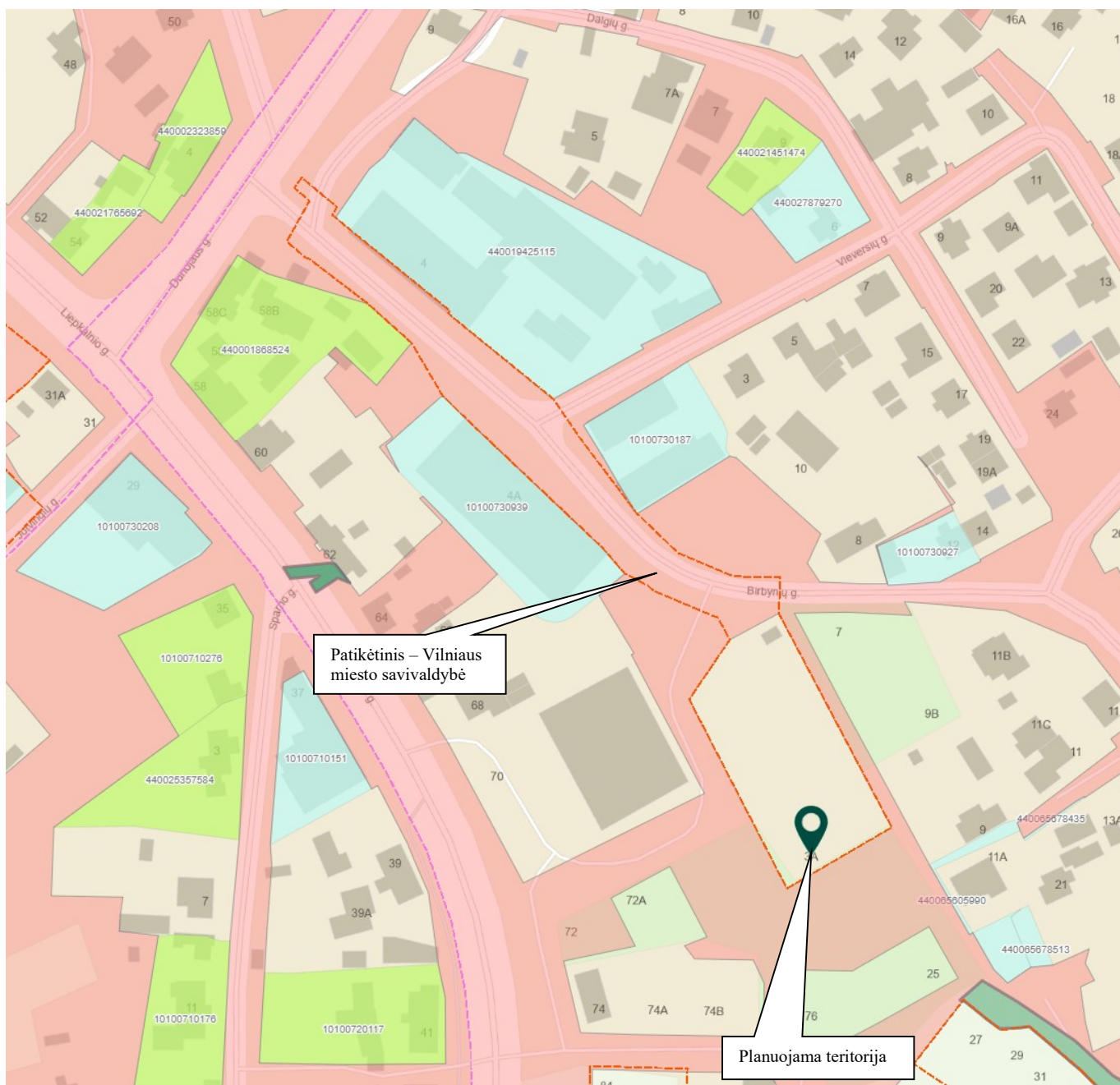
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, **kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai,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

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: apie 1,7 ha teritorija, atitinkanti TPI 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtintą kvartalo apibrėžimą. Teritoriją iš trijų pusių riboja antropogeniniai komponentai: iš šiaurės rytų pusės - Birbinių gatvė, iš šiaurės vakarų pusės – Dunojaus gatvė, iš pietvakarių – Liepkalnio gatvė.



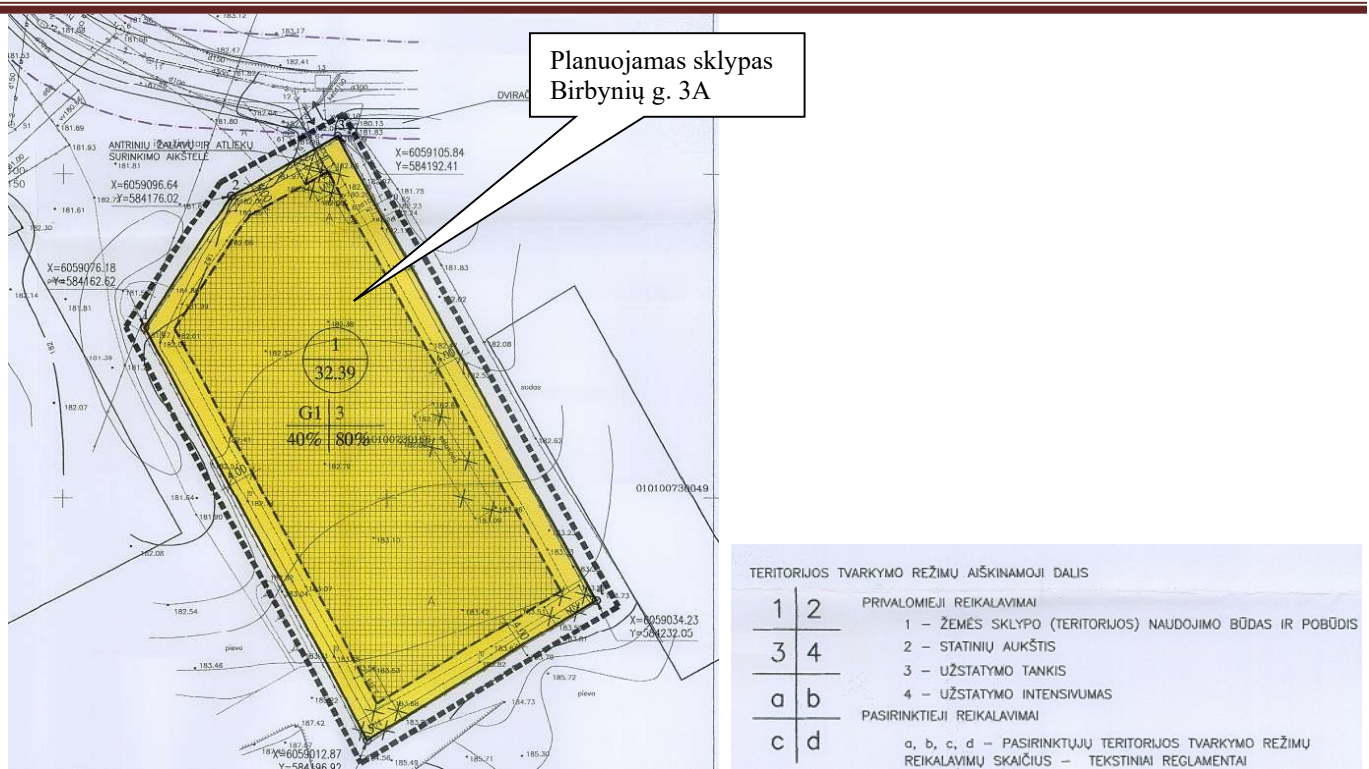
Nagrinėjamoje teritorijoje visi sklypai yra užstatyti. Sklypų paskirtis kita, o naudojimo būdai yra komercinės paskirties ir gyvenamosios paskirties (daugiabučiai ir vienbučiai gyvenamieji namai su priklausiniais). Teritorijoje vyrauja vieno aukšto užstatymas.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo ir statybos vartų teikiama informacija, į planuojamą teritoriją patenkančios valstybinės žemės patikėtinis – Vilniaus miesto savivaldybė.



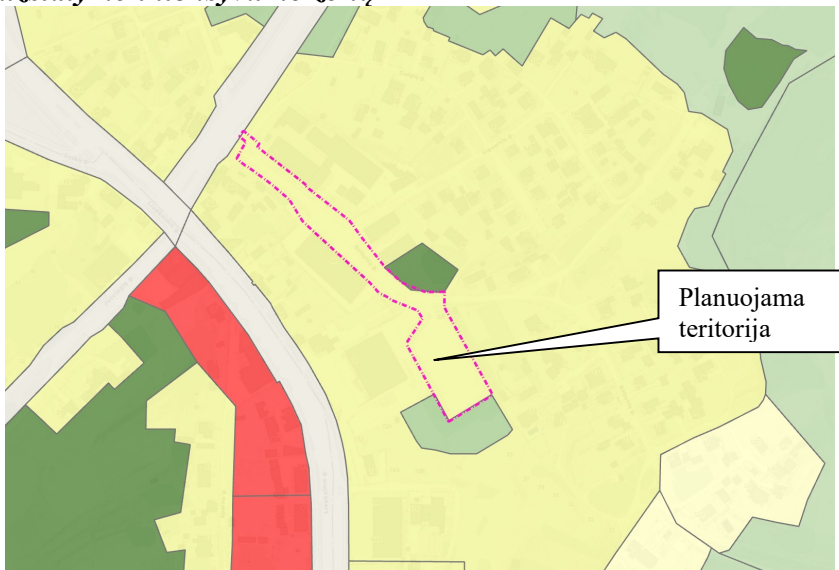
Ištrauka iš www.planuojustatau.lt

Keičiami 2007-04-16 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl sklypo Birbinių g. 3A detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 30-856, patvirtinto detaliojo plano sprendiniai sklype Birbinių g. 3A, prijungus Birbinių gatvės atkarpą, siekiant pakeisti sklypo naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. RAS-1, funkcinę zoną RAS-1-1. Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400. Maksimalus būstų skaičius sklype – 1. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11.

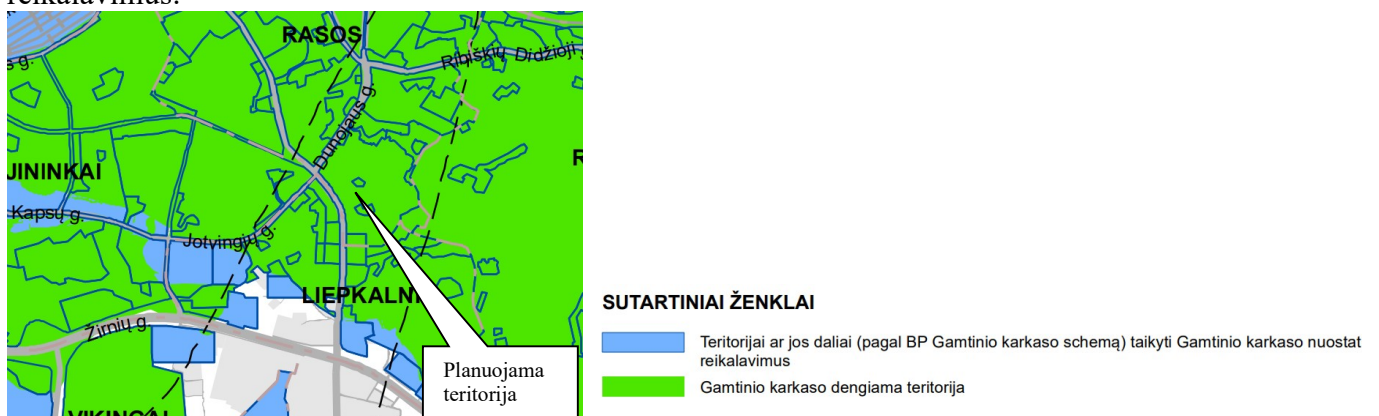
Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:

30-BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą, ribose draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, gydymo paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo paskirties pastatus; įrengti pirmiau išvardintos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į pirmiau išvardintas paskirtis; planuoti teritorijas rekreacijai pirmiau nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik aerodromo valdytojo reikmėms ir (ar) su oro uosto veikla susijusiai veiklai vykdyti, taip pat draudžiama rekonstruoti (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys) gyvenamosios paskirties pastatus. Įgyvendinant patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, kuriuose numatyta aukščiau išvardintų pastatų statyba, rengiant pastatų statybos projektus, privalo būti numatytos triukšmą mažinančios priemonės (įskaitant, bet neapsiribojant triukšmą izoliuojantys langai, skirti gyvenamiesiems kambariams, virtuvėms, valgomiesiems bei miegamiesiems kambariams, stogų ir fasadų izoliavimo nuo triukšmo priemonės, triukšmą izoliuojančios ventiliacinės sistemos), atitinkančios HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, kitų privalomų higienos normų ir statybos teisės aktų reikalavimus, bei užtikrinančios, kad aukščiau išvardintų paskirčių pastatų viduje nebūtų viršijami didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai:



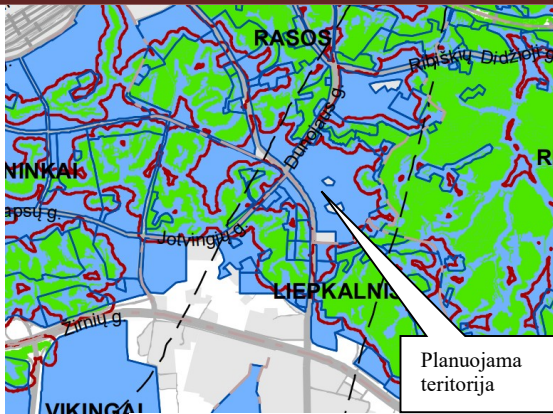
Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 30 schemas

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



Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 32 schemas

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą:

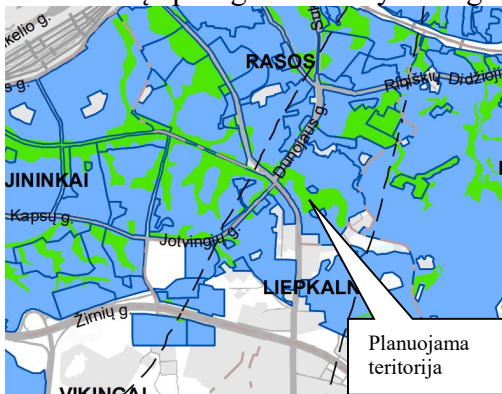


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
- Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 33 schemas

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



SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 36 schemas

Detaliojo plano sprendiniai:

Rengiamu detalioju planu sklypo Birbinių g. 3A paskirtis nekeičiama, sklypas nedalomas. Keičiamas tik žemės sklypo naudojimo būdas ir nustatomi reglamentai.

Sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA;

sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;

sklypo užstatymo tankis – 30%;

užstatymo intensyvumas – 0.4;

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),

sklypo plotas – 3240 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 10 proc.

užstatymo tipas – laisvo planavimo.

statinių paskirtys – administracinės paskirties, prekybos paskirties, paslaugų paskirties.

Sklypas Nr. 2

Planuojamos teritorijos ribose formuojamas valstybinės žemės plotas, patenkantis į D kategorijos Birbinių gatvės raudonąsias linijas. Birbinių gatvės raudonosios linijos nustatytos pagal Vilniaus miesto savivaldybės interaktyviame žemėlapyje pateiktas gatvės raudonąsias linijas.

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA;

sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

sklypo plotas - 3992 m².

statinių paskirtys – susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.

Užstatymo tipas:

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. RAS-1, funkcinę zoną RAS-1-1, kurioje nurodytas galimas užstatymo tipas – vd – vienbutis / dvibutis užstatymas. Tačiau pažymėtina, kad sklypui Nr. 1 nustatomas **komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas**, kuris vertintinas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinių taikymo lankstumą ir konkrečios teritorijos urbanistinį kontekstą.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano aiškinamojo rašto „Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas“ I skyriaus 6 punktu, rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus, įskaitant užstatymo tipą, didžiausią leistiną pastatų aukštį, užstatymo tankį, sklypo dydį naujai statybai ir kitus reglamentus. Taigi sprendiniai rengiami vadovaujantis pačio bendrojo plano nustatyta sprendinių koregavimo galimybe, o ne nukrypstant nuo jo nuostatų.

Planuojamam sklypui Nr. 1, kuriame nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas, nustatomas **laisvo planavimo užstatymo tipas**, atsižvelgiant į esamą urbanistinį kontekstą. Nagrinėjama teritorija yra tarp pagrindinių B kategorijos Liepkalnio ir Dunojaus gatvių, kuriose vyrauja masyvūs komercinės ir pramoninės paskirties objektai, formuojantys laisvo planavimo užstatymo struktūrą. Gretima teritorija pasižymi daugiafunkciu pobūdžiu – šalia komercinių ir pramoninių objektų yra įsiterpę gyvenamosios paskirties sklypai, kurių užstatymas dažniausiai nutolęs nuo planuojamos Birbinių gatvės, todėl vienodo užstatymo principai šioje teritorijoje nėra būdingi.

Planuojamas sklypas Nr. 1 šiaurinėje pusėje ribojasi su Birbinių gatve, rytinėje pusėje su gausiai apželdinta teritorija, kurioje yra suplanuotos raudonosios linijos, pietinėje ir pietvakarinėje pusėje su ekstensyviai naudojamų želdynų teritorija, vakarinėje pusėje su privažiavimo keliu, kuris suplanuotas patvirtintu Teritorijos Liepkalnio g. 78 detaliuoju planu. Atsižvelgiant į tai, planuojamą sklypą galima vertinti kaip kvartalą, kadangi jis iš visų pusių yra apribotas inžinerinių komunikacijų koridoriais ir želdinių teritorijomis. Nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas atitinka nagrinėjamos teritorijos charakterį.



Ištrauka iš 3D Vilnius



Ištrauka iš 3D miesto maketo

Vadovaujantis 2014-01-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“, **laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neforemuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui erdvių.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano keitimo sprendiniais statinių statybos zona sklype Nr. 1 projektuojama 6,00 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, 4,00 m atstumu nuo vakarinės, pietinės ir rytinės sklypo ribų.

Statybos linija nenustatoma.

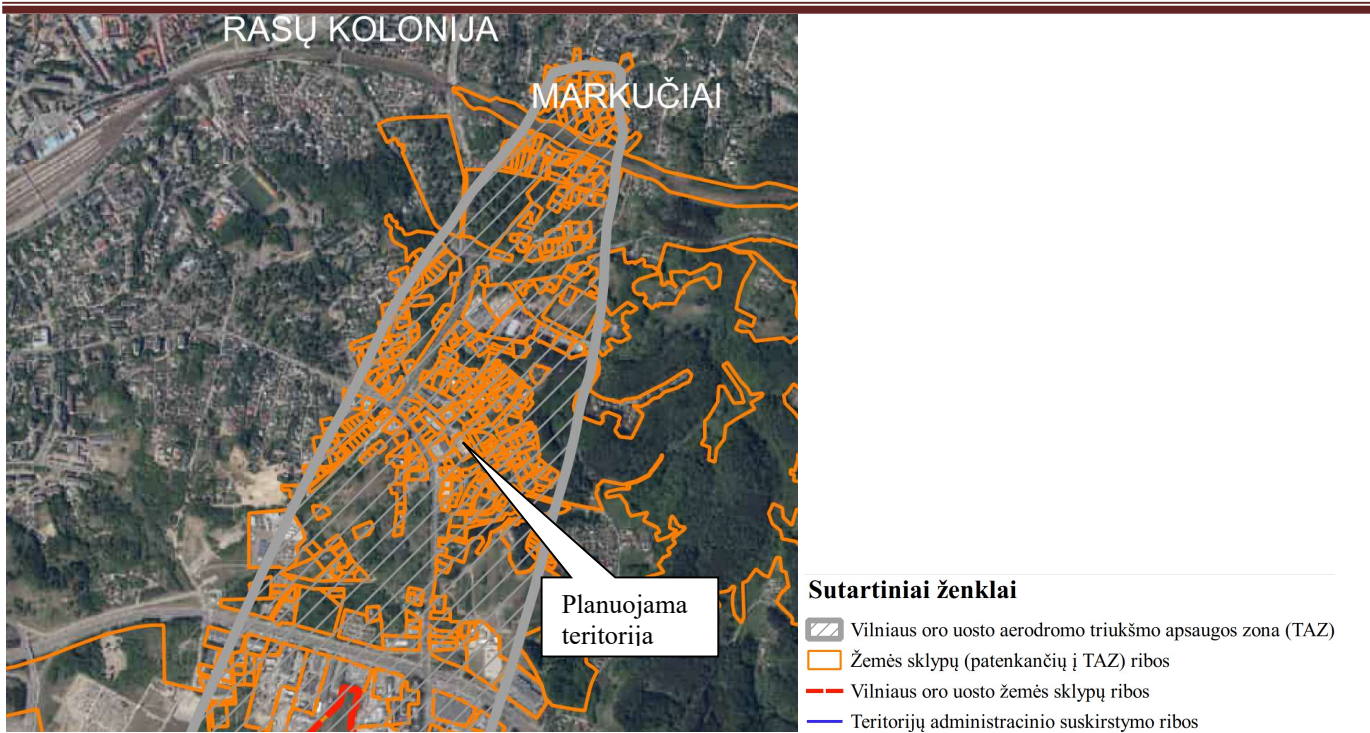
Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamam sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI 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). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

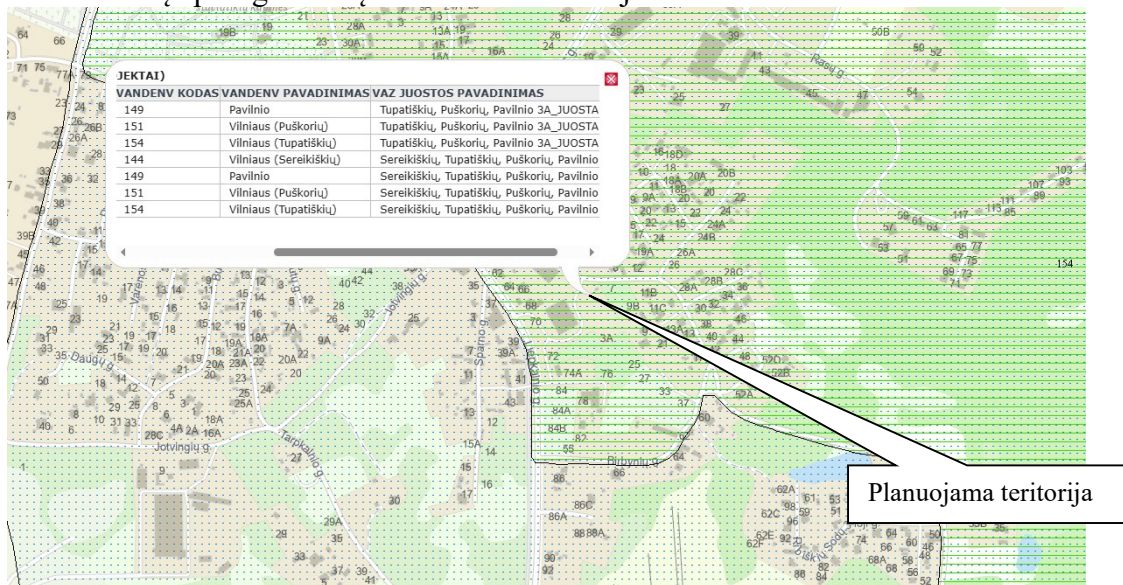
Formuojamam sklypui Nr. 2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas (zoną „A“), jai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos „165. Aerodromo apsaugos zonos“ (III skyrius, I skirsnis). Statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 m.

Vadovaujantis Lietuvos oro uostų perspektyviniais triukšmo žemėlapiais, skirtais aerodromų triukšmo apsauginėms zonoms nustatyti, planuojama teritorija patenka į Vilniaus oro uosto aerodrominio triukšmo apsaugos zoną (TAZ). Aerodromo TAZ draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, gydymo paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo paskirties pastatus.



Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją (2025-11-14 d.), planuojama teritorija patenka į Pavilnio (vandenvietės kodas 149), Vilniaus (Puškorių) (vandenvietės kodas 151), Vilniaus (Tupatiškių) (vandenvietės kodas 154), Vilniaus (Sereikiškių) (vandenvietės kodas 144) vandenvietes, 3A ir 3B juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai.



Ištrauka žemėlapis iš www.lgt.lt

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Formuojamam sklypui Nr. 2, taikomas apribojimas dėl planuojamoje teritorijoje esančių dujų tinklų ir jų apsaugos zonų.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Formuojamiems sklypams taikomas apribojimas dėl planuojamoje teritorijoje esančių ryšių ir telefono tinklai, kurių apsaugos zonos patenka į planuojamos teritorijos ribas.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Formuojamiems sklypams taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl esamų orinių ir požeminių elektros tinklų.

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 centralizuotų vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis). Formuojamam sklypui Nr. 2, taikomas apribojimas dėl planuojamoje teritorijoje esančių šilumos tinklų ir jų apsaugos zonų.

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

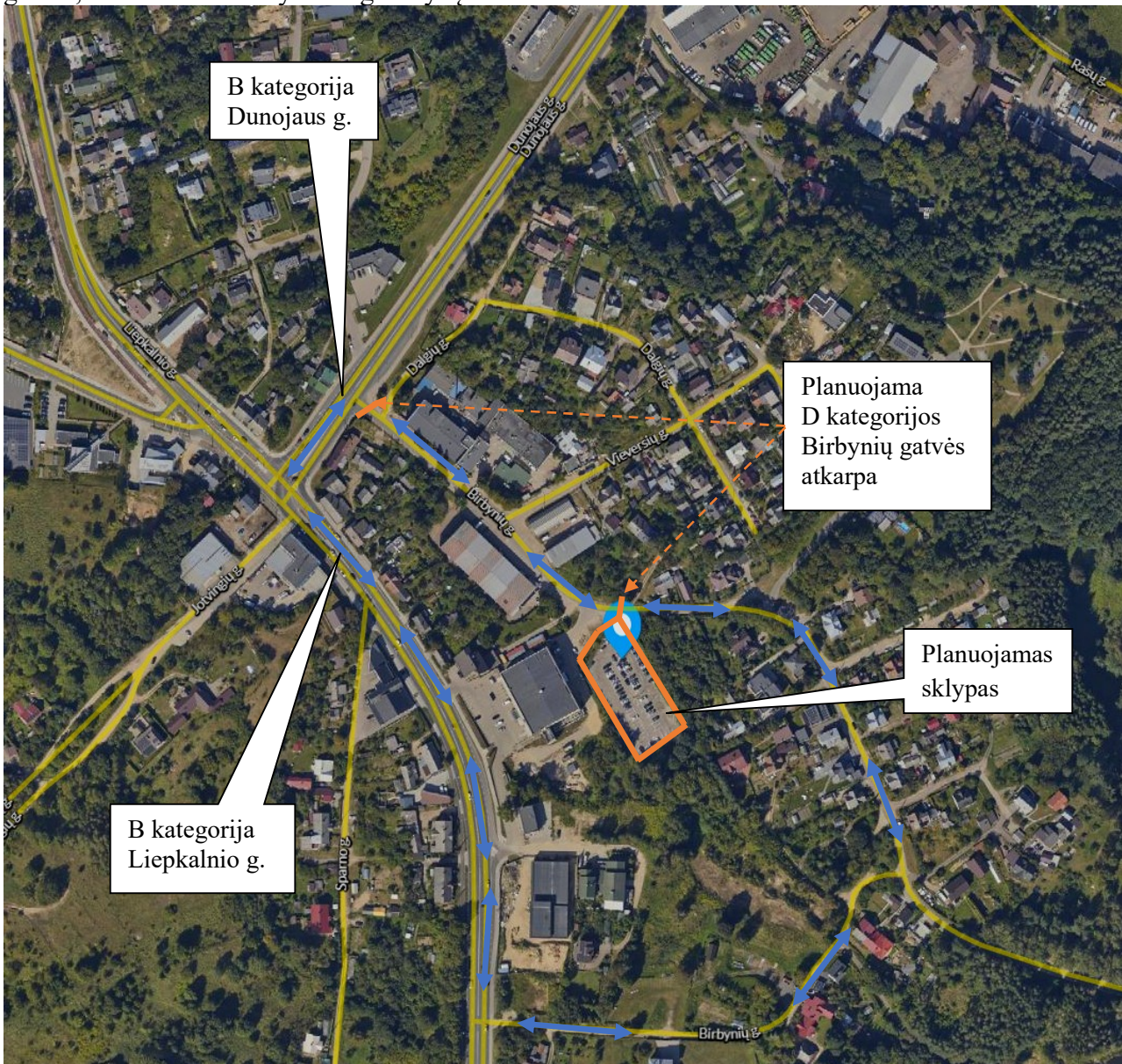
Servitutai

Sklypuose servitutai nėra nustatomi.

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

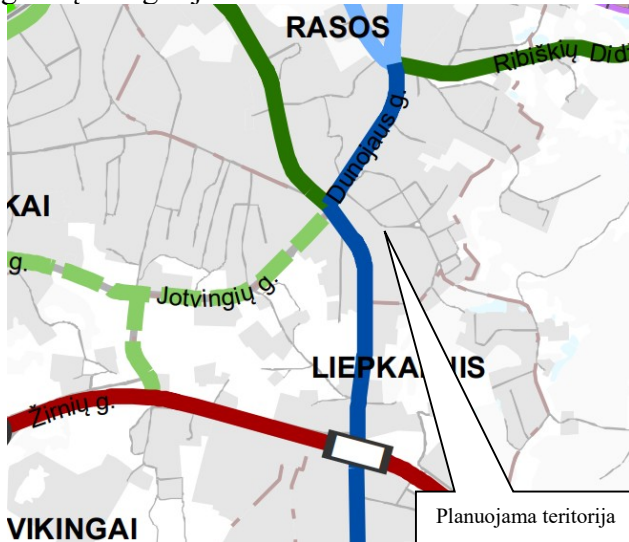
Šalia planuojamos teritorijos yra išvystyta dalinai susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra. Šalia planuojamo sklypo yra centralizuoti vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai, elektros, dujų ir ryšių tinklai, esami gaisriniai hidrantai. Planuojamą teritoriją kerta vietiniai šilumos tinklai. Birbynių gatvėje ties Dunojaus gatve yra apšvietimo stulpai. Apšvietimo stulpai yra ir planuojamo sklypo Birbynių g. 3A ribose.

Nagrinėjama teritorija yra apribota vakarinėje ir šiaurinėje pusėse B kategorijos Liepkalnio ir Dunojaus gatvių, rytinėje pusėje D kategorijos Birbynių gatve. Birbynių gatvė jungia Liepkalnio ir Dunojaus gatves, tokiu būdu sudarydama galimybę eismui ratu.



Birbynių gatvė yra registruota VĮ Registrų centre kaip inžinerinis statinys (unikalus Nr. 4400-6142-8140). Šalia Birbynių gatvės yra šaligatvis tik ties sklypu Birbynių g. 4, toliau nutrūksta. Išilgai Birbynių gatvės abiejose pusėse statomi/ parkuojami automobiliai.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojama Birbinių gatvės atkarpa nėra priskiriama A, B, C gatvių kategorijoms.

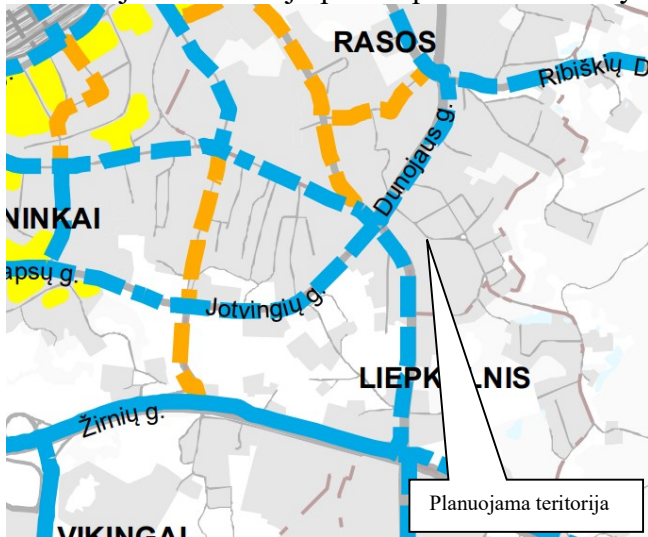


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- 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 pervažą, 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 Birbinių gatvėje nenumatomos dviračių trasos.

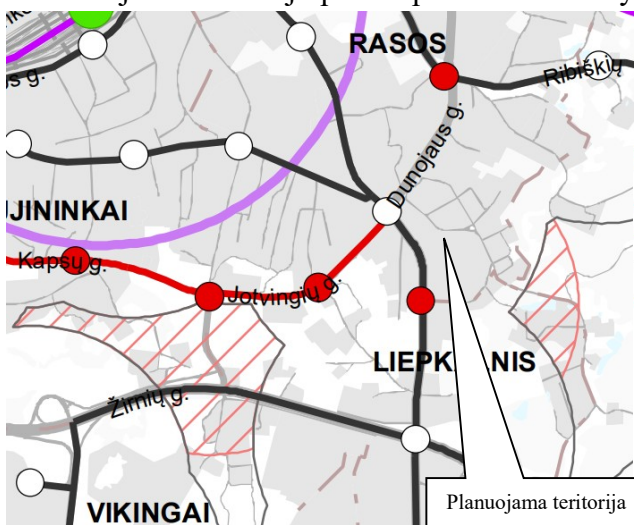


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

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

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais Birbinių gatvėje nenumatomas viešojo transporto trasa.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies trasa (NVTR)
- Geležinkelio maršrutas
- Esama viešojo transporto linija
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto trasa
- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies stotelė
- Geležinkelio esama stotis, stotelė
- Esama viešojo transporto stotelė
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto stotelė
- Esama viešojo transporto aptarnaujama teritorija
- Papildoma numatoma viešojo transporto aptarnaujama teritorija
- Keleivių terminalas

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schema“

Planuojama teritorija patenkanti į Birbinių gatvės raudonąsias linijas, formuojama atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Nr. 2, kuris yra susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius. Birbinių gatvės raudonosios linijos nustatomos atsižvelgiant į Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapiu duomenis. Birbinių gatvė yra D kategorijos. Vadovaujantis statybos techninio reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, D kategorijos gatvė - pagalbinė gatvė, kurios paskirtis - "lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų." 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 – 12 m. Esamas nuo 12,23 m iki 16,19 m pločio Birbinių gatvės raudonųjų linijų plotis užtikrina statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Vadovaujantis statybos techninio reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, D kategorijos gatvės pagrindiniai parametrai: minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų - 12 m, projektinis greitis - 30 km/h, eismo juostų skaičius - 2, eismo juostų plotis - 2,75 m, maksimalus išilginis nuolydis - 10 %. Rengiant Birbinių gatvės techninį projektą, gatvės skersinio profilio elementai projektuojami gatvės raudonųjų linijų ribose, nurodant gatvės važiuojamosios dalies techninius parametrus ir dangos konstrukciją, šaligatvių, pėsčiųjų-dviračių takų vietą ir dangos konstrukciją, skiriamąsias juostas, apsaugos nuo triukšmo ir taršos, eismo reguliavimo įrenginių vietą, esamą ir projektuojamą inžinerinių tinklų išdėstymą.

Patvirtintu detaliuoju planu, Birbinių gatvėje numatyta dviračių tako trasa. Rengiant Birbinių gatvės techninį projektą, būtina įvertinti dviračių tako poreikį, ir esant poreikiui, jį suprojektuoti.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 1, planuojamas iš šiaurinėje pusėje esančios Birbinių gatvės.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo Nr. 1 ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę. Rengiant Birbinių gatvės techninį projektą, siūloma numatyti parkavimo vietas, kurių poreikį padiktuoja esama situacija.

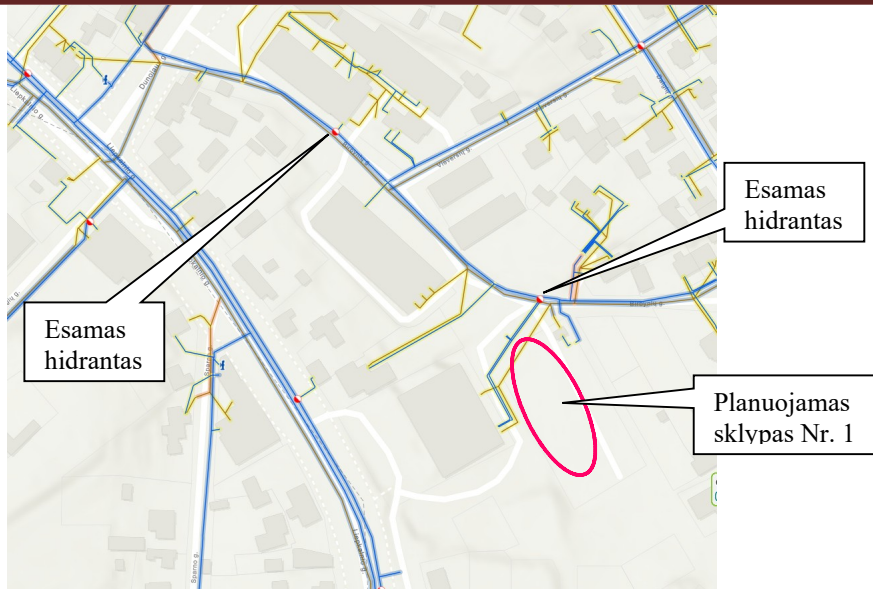
Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelę.

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 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Inžinerinė infrastruktūra yra pilnai išvystyta. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, vietiniai šilumos, elektros, apšvietimo, dujų, telefono, ryšių tinklai. **Sklype Nr. 2 visi esami inžineriniai tinklai yra išsaugojami.**

Vadovaujantis 2025-07-29 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG39188571, vandens tiekimas numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų Birbinių g., nuotekų nuleidimas numatytas į esamus nuotekų tinklus Birbinių g. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Gaisrų gesinimas yra esamas nuo planuojamoje teritorijoje esamų priešgaisrinių hidrantų, kurie nuo planuojamo sklypo yra iki 200 m atstumu.



Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ Vandentiekio ir nuotekų tinklų žemėlapis

Preliminarus sklypo Nr. 1 vandens / buitinių nuotekų poreikis: 2,0 m³/d.; 0,5 m³/hmax., kurie tikslinami techninio projekto metu, žinant konkrečius poreikius. Vandentiekio įvadas ir buitinių nuotekų išvadas sklype Nr. 1 yra esami, todėl naujai nėra planuojami. Kadangi projektuojamas sklypas Nr. 1 yra aprūpinamas centralizuotu vandentiekio bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugus buitinių nuotekų tvarkymas.

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 šalintuvai. 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 švorių 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 Birbynių 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.

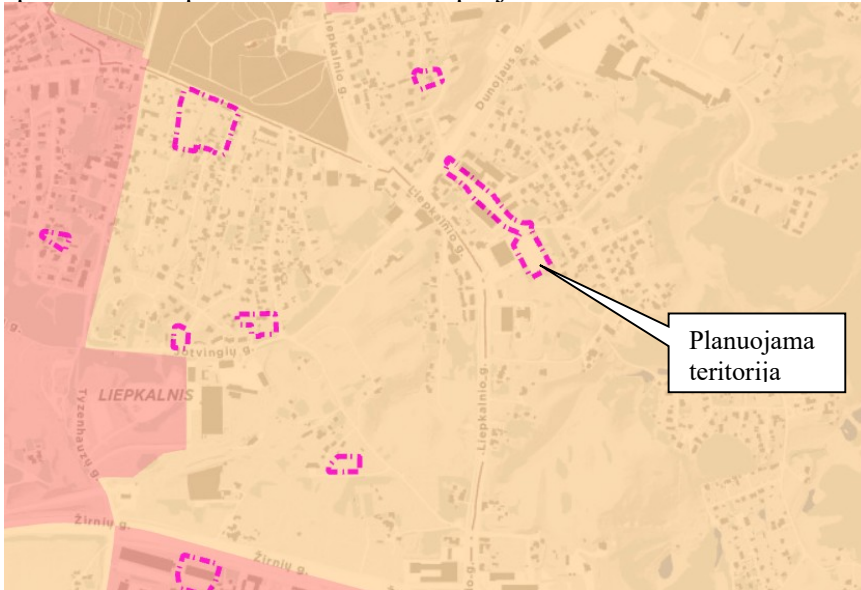
Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Elektros tiekimas yra esamas. Didinant pajėgumus, numatant esamų tinklų išskėlimą, būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Rengiant techninius pastatų projektus privaloma gauti tiek elektros, tiek dujotiekio, tiek kitų inžinerinių tinklų išskėlimo sąlygas ir parengtus projektus su tinklų išskėlimo sprendiniais derinti su jas išdavusiomis institucijomis.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šildymo zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami

naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų. Šildymo būdai sprendžiami / parenkami techninio projekto metu.



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano

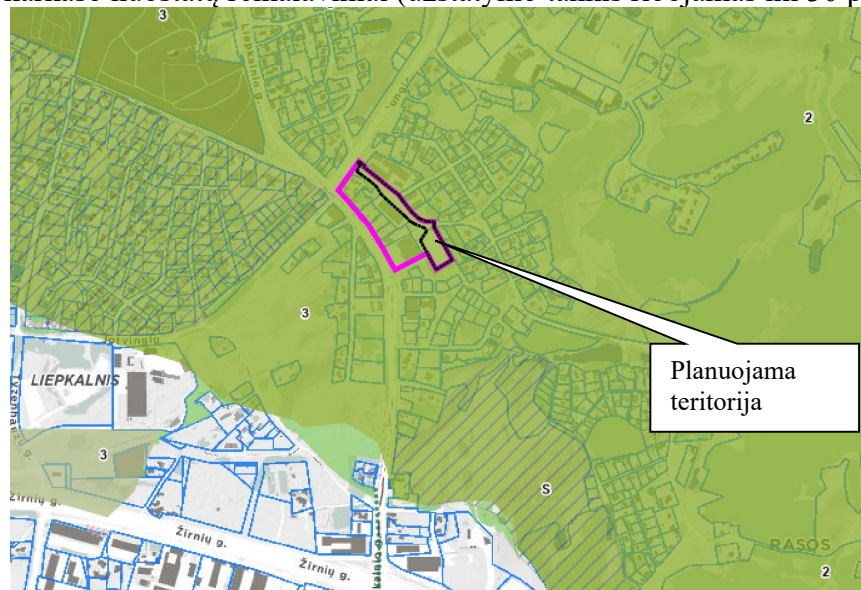
Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio projekto metu siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Atliekų tvarkymas

Sklypo Nr. 1 šiaurinėje pusėje numatoma atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelė. Atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius su atliekų perdirbimo įmone sutartį. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Želdiniai

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamame sklype Birbynų g. 3A (kad. Nr. 0101/0073:166). Vadovaujantis ortofoto duomenimis, planuojamas Birbynų g. 3A sklypas yra apsuptas želdynų. Kitoje planuojamos teritorijos dalyje – Birbynų gatvės atkarpoje yra keletas medžių. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją (regioninio vidinio stabilizavimo arealą, vietinį vidinio stabilizavimo arealą, vietinius migracijos koridorius). Planuojamai teritorijai taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai (užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc.).



Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, ties planuojamu sklypu Birbinių g. 3A, yra suplanuotos želdynų teritorijos: šiaurinėje pusėje – intensyviai naudojamų želdynų teritorija (funkcinė zona Nr. RAS-1-3), pietinėje pusėje – ekstensyviai naudojamų želdynų teritorija (funkcinė zona Nr. RAS-1-2).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės interaktyviu žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra pažymėtos esamų medžių lajos.



Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną RAS-1-1, kuriai taikomas 33 tekstinis reglamentas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10^0 , 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.“

Planuojama teritorija nepatenka į nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikų apribojimų zonų ribas, pažymėtas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose. Artimiausias šlaitas pažymėtas bendrajame plane, rytinėje pusėje, nuo planuojamos teritorijos nutolęs >135 m. Planuojamame sklype Birbinių g. 3A žemės paviršius yra nežymiai žemėjantis nuo pietinės pusės (altitudė 183,90 m) link šiaurinės pusės (altitudė 182,25 m). Sklypo nuolydis – 1 laipsnis. Planuojama

Birbinių gatvės atkarpa žemėjanti nuo pietinės pusės ties sklypu Birbinių g. 3A (altitudė 182,25 m) link šiaurinės pusės, ties Dunojaus gatve (altitudė 179,50 m). Nuolydis – 1 laipsnis.



Planuojamoje teritorijoje, sklype Nr. 2 ir greta yra keletas medžių ir vaismedžių. Planuojamos teritorijos medžių taksacija 2025-11-18 atliko dendrologas A.S.:

Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai/lotyniškai	Medžio aukštis, m	Kamieno diametras 1,3 m aukštyje, cm	Diametras prieš šaknies kaklelio, cm	Saugomo šaknyso ploto spindulys, m	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Lajos projekcija				Abiotiniai/biotiniai veiksniai	Pastabos	Siūlomos būtinos arboristinės priemonės
							Š	R	P	V			
1.	Eglė dygioji Picea pungens	17	35	42	4,20	1	2	3	3	3	Pasvirusi 10 laipsnių, nuo 14 m aukščio yra trys viršūnės	Auga 2,5 m nuo statinio pamatų	Genėti sausas šakas
2	Eglė dygioji Picea pungens	18	34	41	4,08	1	2	3	3	3	Pasvirusi 20 laipsnių, nuo 14 m aukščio yra dvi viršūnės	Auga 2 m nuo statinio pamatų	Genėti sausas šakas
3	Naminė obelis Malus domestica	10	27	32	3,24	2	2	3	3	3		Auga 1,5 m nuo statinio pamatų	Formuoti vainiką
4	Eglė dygioji Picea pungens	19	25	28	3,00	1	2	3	3	3		Auga 1,5 m nuo statinio pamatų	Genėti sausas šakas
5	Eglė dygioji Picea pungens	19	36	43	4,32	1	2	3	3	3		Auga 1,5 m nuo statinio	Genėti sausas šakas
6	Eglė dygioji Picea pungens	17	36	40	4,32	1	2	3	3	3		Auga 1,5 m nuo statinio	Genėti sausas šakas
7	Guoba kalninė Ulmus glabra	9	26; 22	38	3,12	1	3	3	3	3	Įaugusi į metalinę tvorą		Formuoti lają

8	Guoba kalninė Ulmus glabra	9	20;18;13	37	2,40	1	2.5	2.5	2.5	2.5	Įaugusi į metalinę tvorą	1m iki apšvietimo stulpo	Šalinti 1 kamieną (13 cm)
9	Klevas paprastasis Acer platranoides	19	48	56	5,76	1	5	5	5	5	Į kamieną įaugęs tvoros tinklas		Pašalinti iš kamieno tinklą, formuoti lają

Atlikus medžių taksaciją, teikiami siūlymai:

1. Saugotini medžiai yra Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
2. Stebėti kalninę guobą dėl guobinių maro.

Rengiant gatvės projektą, minėtų medžių gyvybinių funkcijų apsaugos sprendiniai turi būti pagrįsti atestuoto arboristo rekomendacijomis. Vykdamas gatvės statybos darbus privalomas arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos medžių gyvybinės funkcijos.

Planuojamoje teritorijoje esančių medžių kirtimas ir / ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

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 sklype Nr. 1 numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas ir gamtinio karkaso nuostatus – 10 proc.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, funkicinei zonai RAS-1-1, į kurią patenka ir planuojama teritorija, nustatytas 36 tekstinis reglamentas - teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, planuojamai teritorijai taikomi sausaslėnių reikalavimai:

74.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklype Nr. 1 ribojamas užstatymo tankis iki 30 proc., nustatomas priklausomųjų želdynų procentas, pagal patvirtintas želdynų plotų normas.

74.2. Neužstatylose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai. Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojamo sklypo Nr. 1 pietinėje pusėje yra ekstensyviai naudojamų želdynų teritorija, o rytinėje pusėje yra intensyviai naudojami želdynų teritorija. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

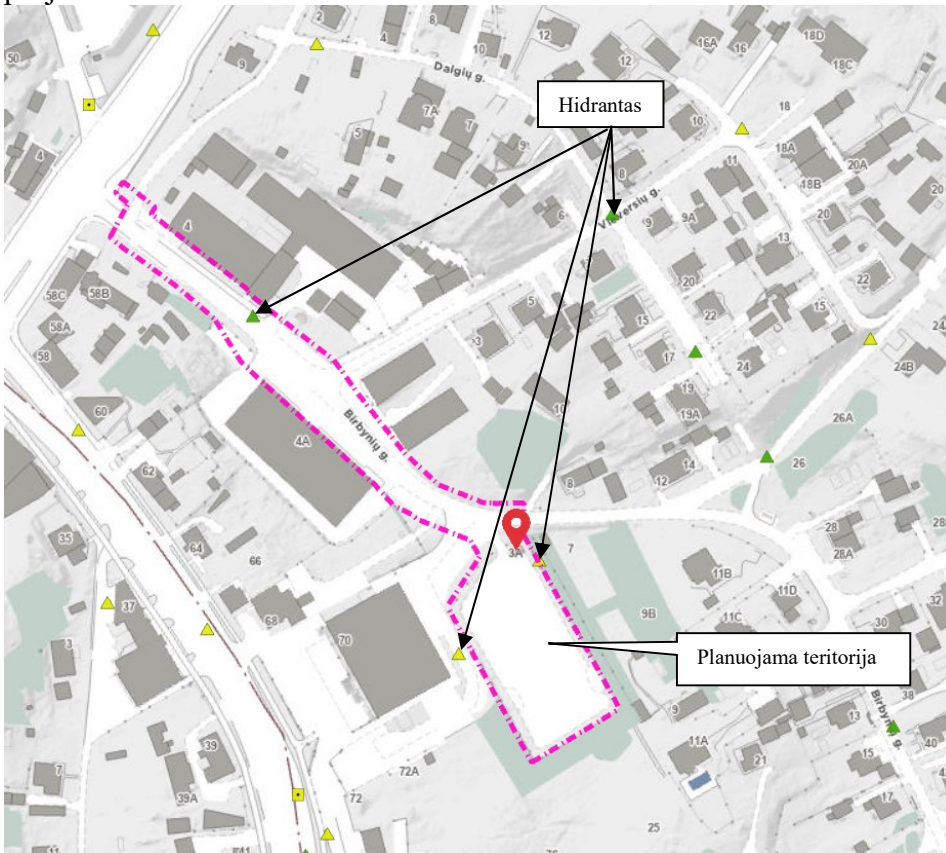
74.4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos. Šio reglamento taikymas poreikis sprendžiamas techninio projekto metu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“

Šalia planuojamos teritorijos nėra sausaslėnių, kurių dugnu tekėtų upelis. Artimiausia upė Kaukysa, kuri nutolusi nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 800 m. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenimis, šalia planuojamos teritorijos nėra upių, todėl netaikomi bendrojo plano sausaslėnių tvarkymo 74.3 reikalavimai.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo Nr. 1 Birbinių gatve, pagal gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Vandens poreikis gaisrų gesinimui reikalingas 10 l/s, gaisrų gesinimo trukmė 3 valandos. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti greta esančius gaisrinius hidrانتus, kurie yra nutolę ne toliau kaip 200 m atstumu. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.



ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Planuojamas žemės sklypas Nr. 1, nei vienoje pusėje nesiriboja su užstatytais sklypais. Artimiausias užstatymas yra vakarinėje pusėje, nutolęs daugiau kaip 20 m nuo planuojamos sklype Nr. 1 statybos ribos. Tai atitinka III ugniai atsparumo laipsnį. Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. 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, II -oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.
Atstumas – 3,69 km, atvykimo laikas – 8 min.



Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamame sklype Nr. 1, numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Planuojama veikla sklype Nr. 1 privalo atitikti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Kadangi projektuojamas sklypas Nr. 1 yra aprūpinamas centralizuotu vandentiekio bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugus buitinių nuotekų tvarkymas.

Būsimų pastatų eksploatacijos metu nenumatomas kenksmingų medžiagų išmetimas į aplinką.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, dėl kurios būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama veikla neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturės.

Cheminė ir biologinė (pvz., patogeninių mikroorganizmų, parazitinių organizmų) tarša taip pat nenumatoma, tačiau visais atvejais rengiant pastato techninį projektą bus vadovaujama galiojančiomis higienos normomis bei teisės aktais, reglamentuojančiais poveikį visuomenės sveikatai.

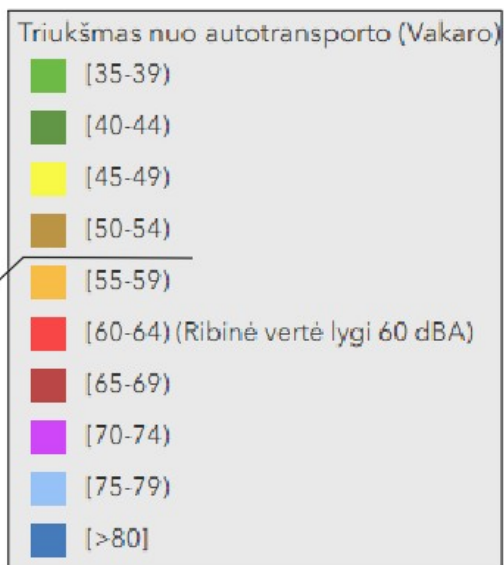
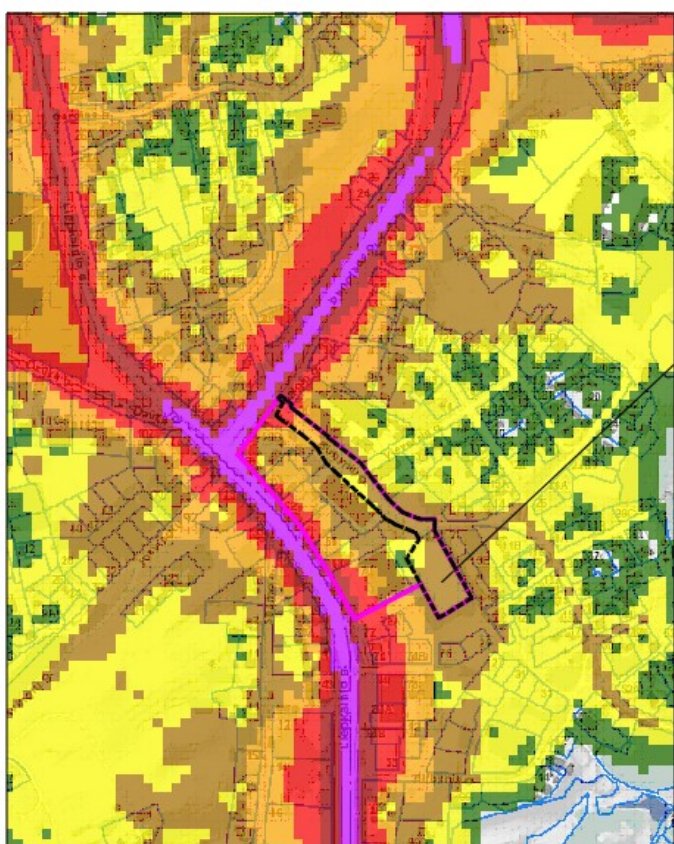
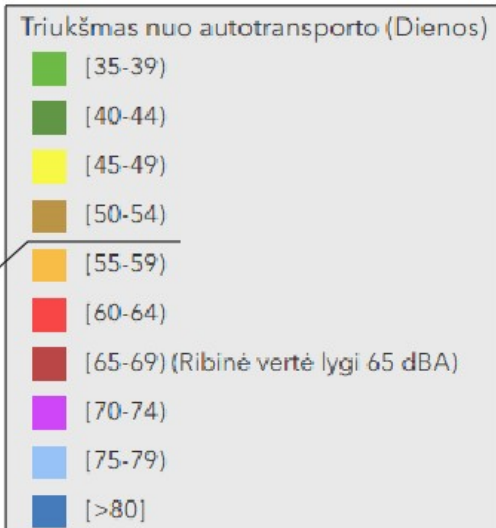
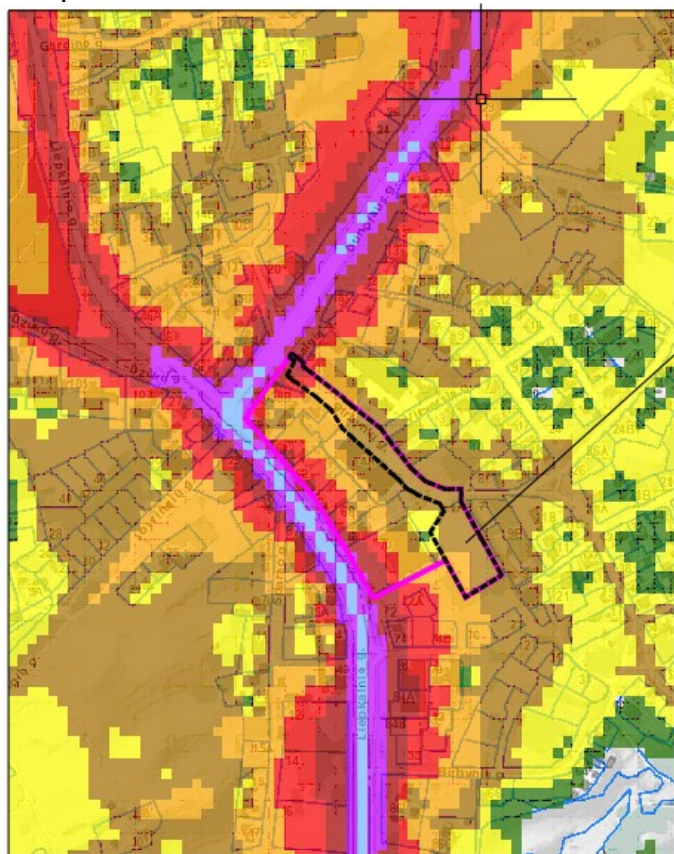
Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį numatoma išsaugoti.

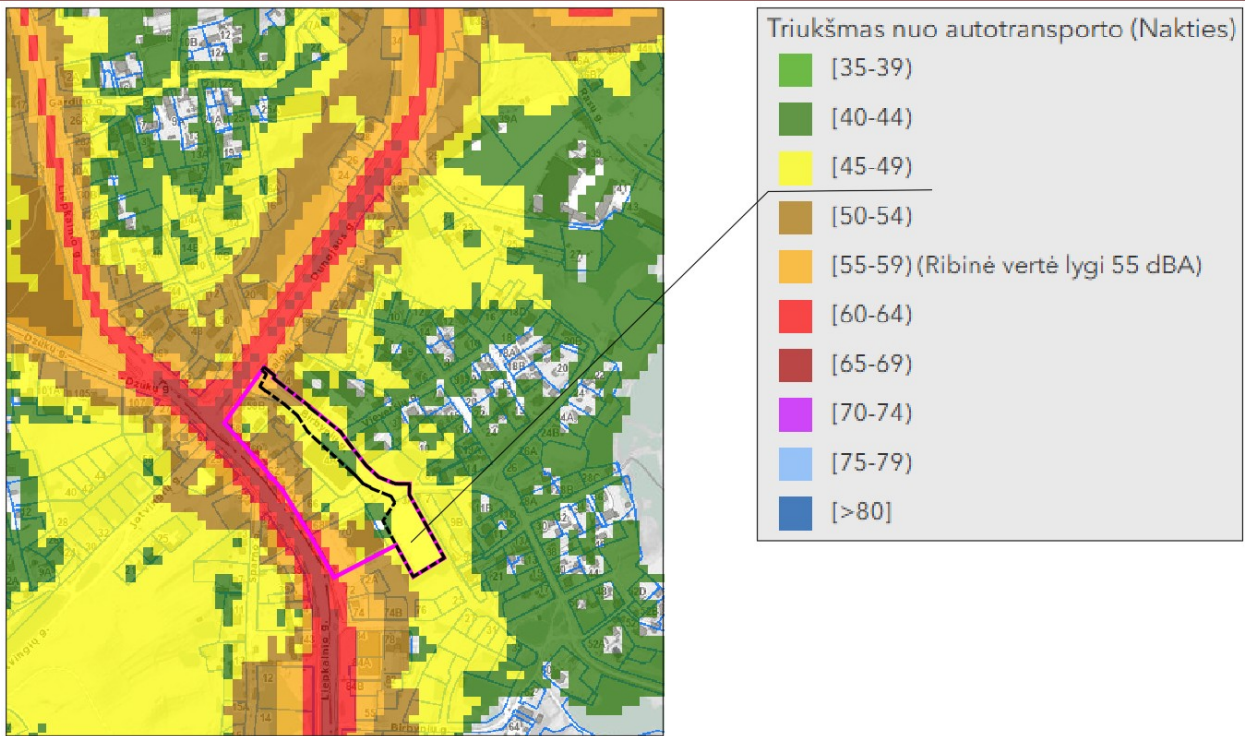
Fizikinė tarša – šviesa, jonizuojanti ir nejonizuojanti spinduliuotė taip pat nebus išskiriama.

Kvapai. Planuojama teritorija yra urbanizuota ir yra apsupta daugiausiai komercinės - pramoninės teritorijos, su pavieniais gyvenamosios teritorijos sklypais. ***Techninio projekto metu, būtina užtikrinti, kad planuojamos veiklos sklype Nr. 1 kvapai atitiktų Lietuvos higienos normas HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normas HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimus.*** Planuojamoje teritorijoje ūkinė veikla nenumato jokių technologinių procesų, kurių metu į aplinkos orą būtų išmetamos cheminės medžiagos, kurios turi kvapo slenkstį, nustatytą pagal 2007 m. gegužės 10 d. įsigaliojusią higienos normą HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“. Kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai, planuojamame sklype Nr. 1 nesklis.

Transporto triukšmas. Planuojamoje teritorijoje transporto triukšmą ir oro taršą stipriai įtakoja aplinkinės B kategorijos Liepkalpio ir Dunojaus gatvės. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamame sklype automobilių saugojimo aikštelė veikia nuo 1983 m, gretimybėse esantis užstatymas yra susiformavęs pakankamai seniai (gyvenamieji namai statyti 1940, gamybiniai pastatai - 1964 m, 1968 m, dirbtuvės - 1968 m, 1978 m, 1984 m, sandėliai - 1968 m, 1996 m), esamas automobilių sukeliamas triukšmo lygis dienos, vakaro, nakties metu, planuojamoje teritorijoje, neviršija maksimalaus garso slėgio lygio ribinių

verčių nustatytų HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo:





Vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" 1 lentelė "Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje":

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
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60

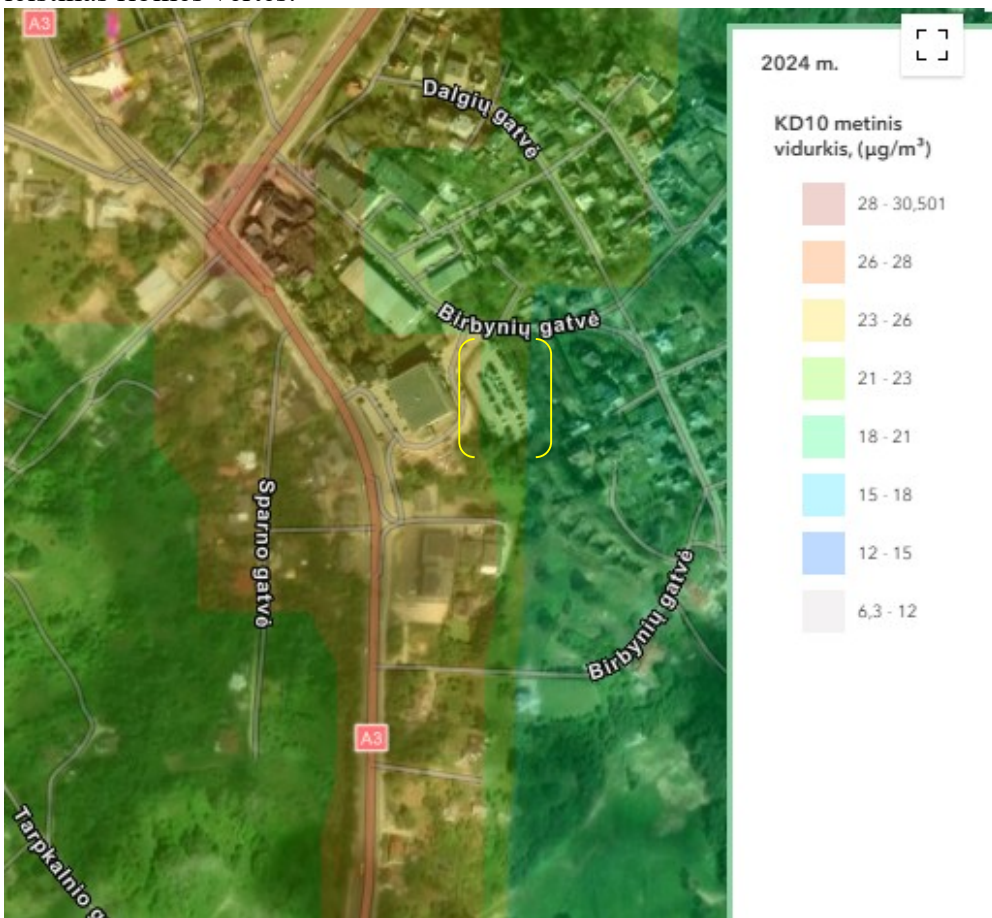
Planuojamo sklypo Nr. 1 teritorijos naudojimo rodikliai (užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, aukštingumas) yra artimi gyvenamajai teritorijai, tai parodo nedidelius planuojamos veiklos transporto srautus, kurie tikėtina bus mažesni, nei buvo vykdant automobilių saugojimo veiklą.

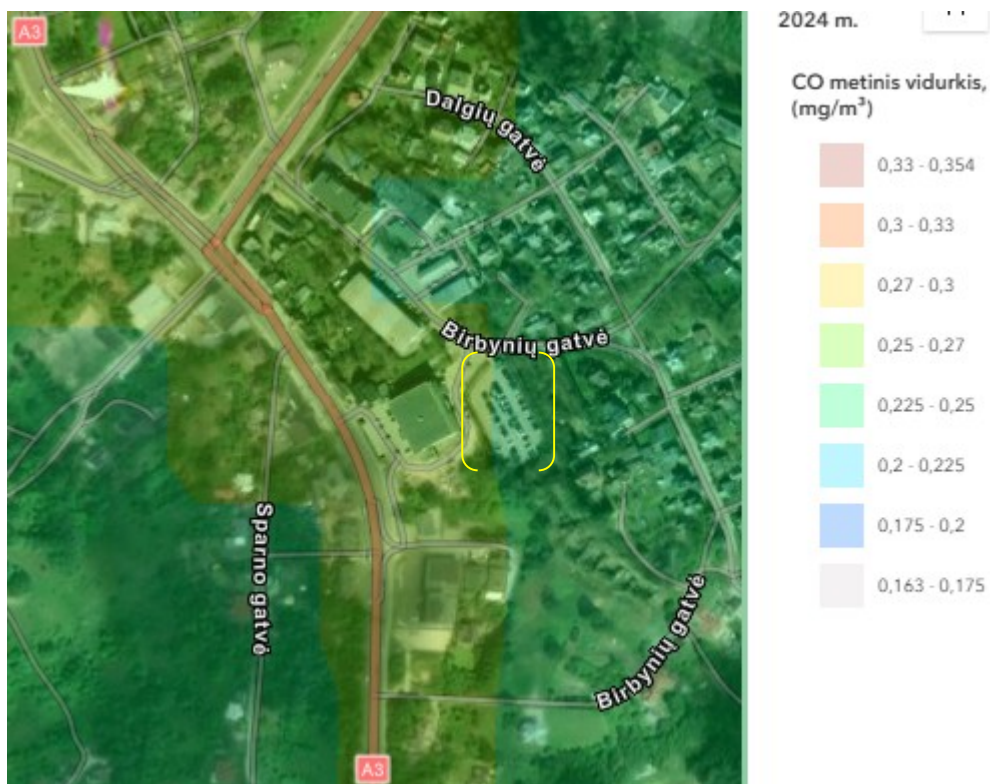
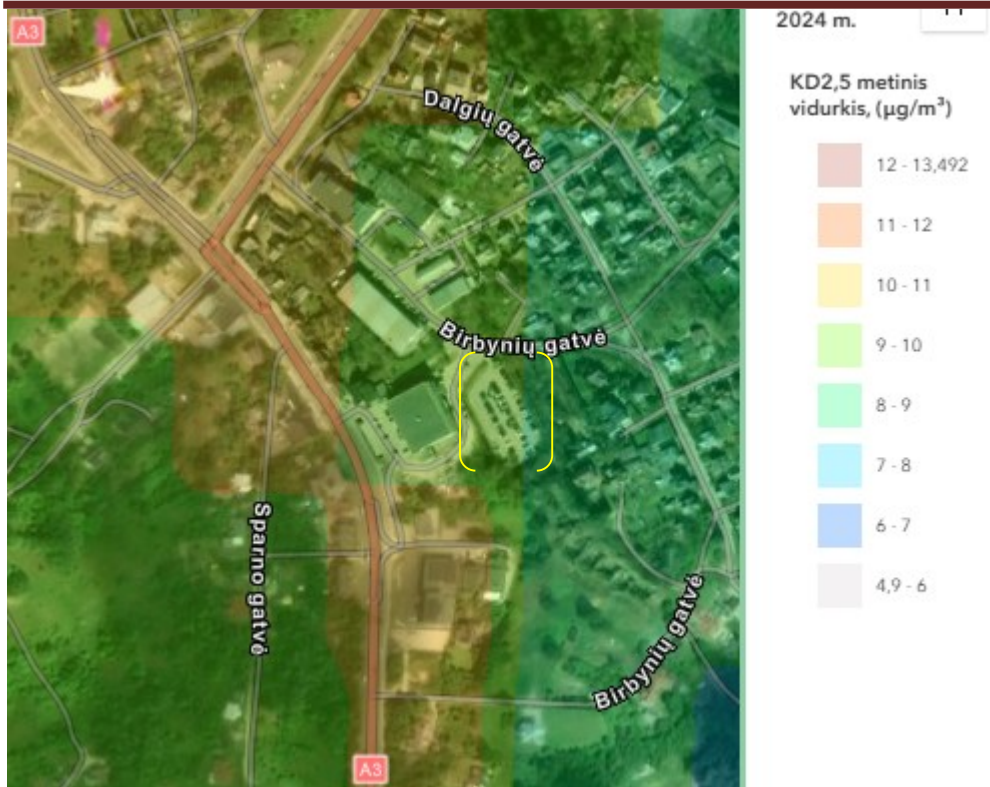
Svarbu paminėti, kad planuojamai teritorijai taip pat galioja Bendrojo plano 30 tekstinis reglamentas, kuris pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonose, atitinkančioms nakties triukšmo rodiklio L_n 55 dBA kontūro, ribose draudžiama statyti gyvenamosios, <...> ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į pirmiau išvardintas paskirtis; planuoti teritorijas rekreacijai pirmiau nurodytos paskirties objektų statybai, <...>, taip pat draudžiama rekonstruoti (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys) gyvenamosios paskirties pastatus. Igyvendinant patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, kuriuose numatyta aukščiau išvardintų pastatų statyba, rengiant pastatų statybos projektus, privalo būti numatytos triukšmą mažinančios priemonės (įskaitant, bet neapsiribojant triukšmą izoliuojantys langai, skirti gyvenamiesiems kambariams, virtuvėms, valgomiesiems bei miegamiesiems kambariams, stogų ir fasadų izoliavimo nuo triukšmo priemonės, triukšmą izoliuojančios ventiliacinės sistemos), atitinkančios HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės

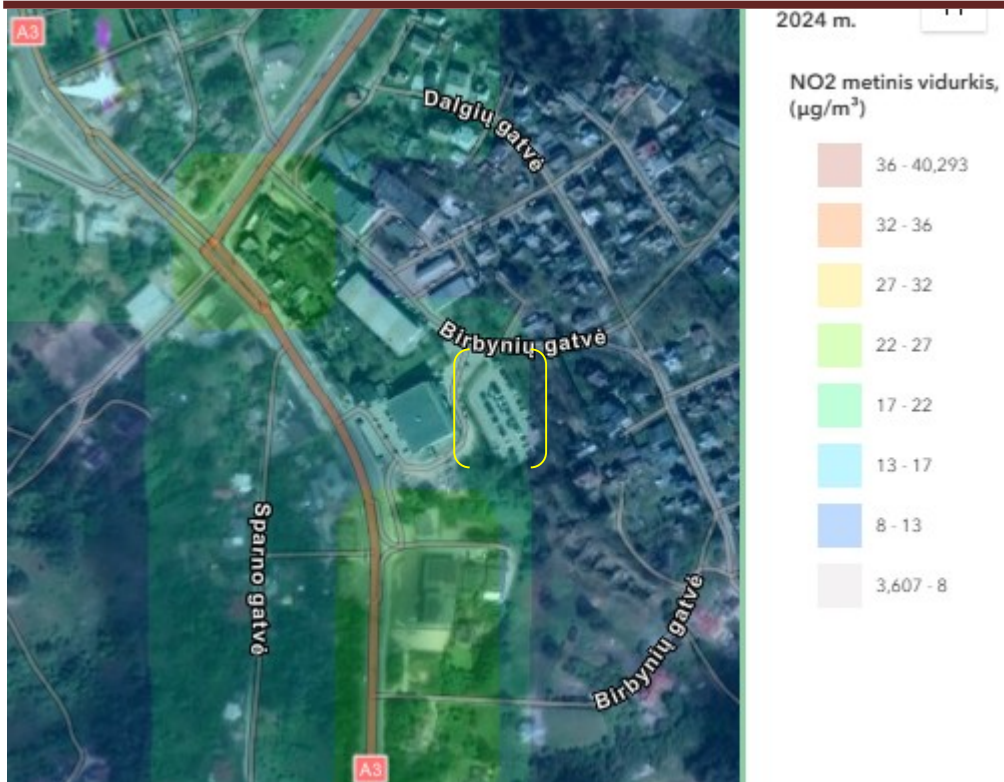
paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, kitų privalomų higienos normų ir statybos teisės aktų reikalavimus, bei užtikrinančios, kad aukščiau išvardintų paskirčių pastatų viduje nebūtų viršijami didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai.

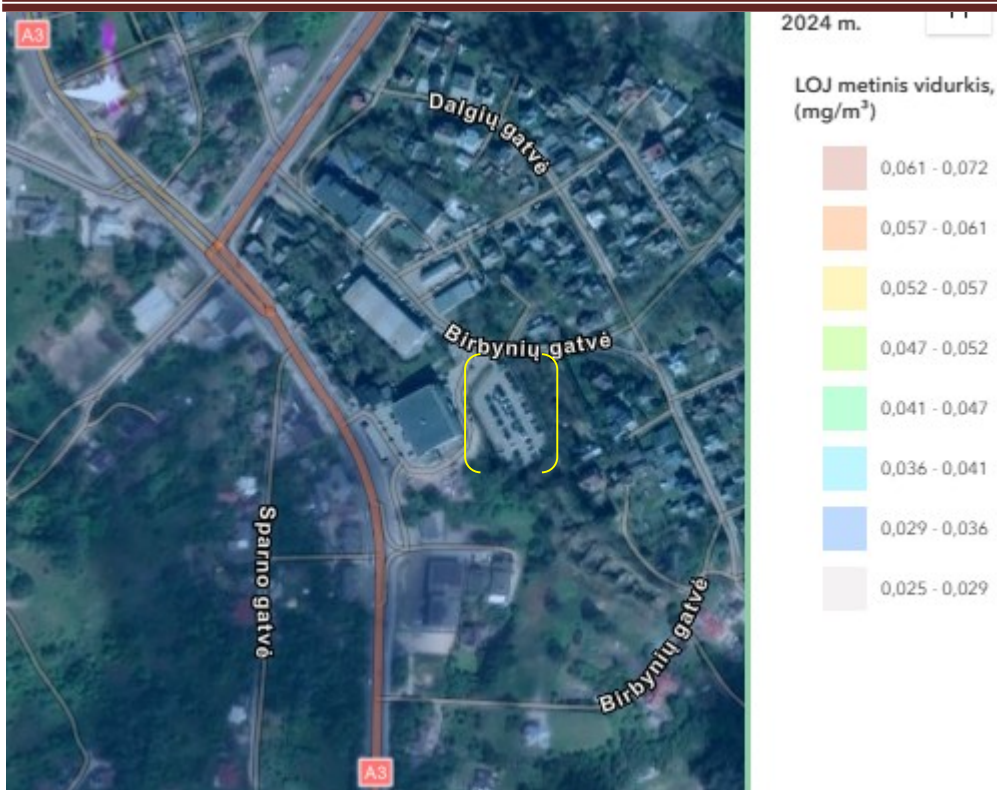
Oro tarša. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta analizė remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje pateiktais interaktyviais aplinkos oro kokybės taršos žemėlapiais (2024 m), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemėlapių duomenimis, analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: **anglies monoksido (CO) vidutinė metinė koncentracija - 0,25 mg/m³, kietųjų dalelių KD₁₀ vidutinė metinė koncentracija – 23,01 µg/m³, (ribinė vertė - 40 µg/m³), kietųjų dalelių KD_{2,5} vidutinė metinė koncentracija – 9,83 µg/m³, (ribinė vertė - 20 µg/m³), azoto dioksido (NO₂) – 15,57 µg/m³, (ribinė vertė - 40 µg/m³), sieros dioksido (SO₂) – 4,7 µg/m³, lakiųjų organinių junginių (LOJ) – 0,03 mg/m³.**

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes.









Detaliojo plano sprendiniais taršos mažinimo priemonės nenumatomos, kadangi planuojamos teritorijos vystymas nesiejamas su taršia veikla. Tiesioginio ar netiesioginio poveikio aplinkos triukšmui ir taršai, kvapams plano sprendiniai ar su juo siejama planuojama ūkinė veikla neturės.

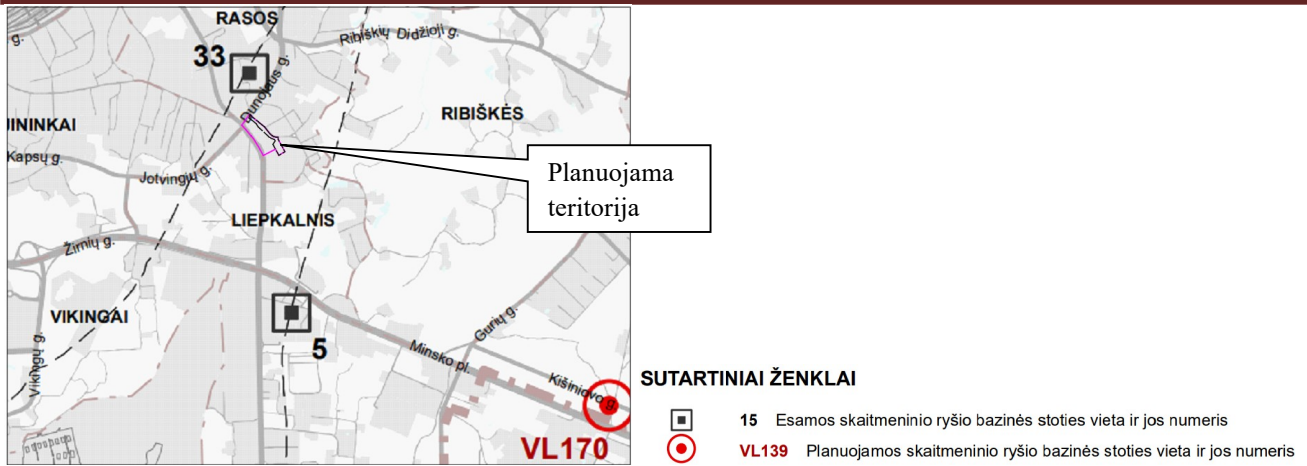
Atsižvelgiant į esamą transporto triukšmo lygį, Bendrojo plano 30 tekstinio reglamento reikalavimus, esamus aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodiklius bei į tai, kad detaliojo plano rengimo metu sklype Nr. 1 konkrečiai planuojama ūkinė veikla, jos technologiniai procesai, darbo režimas ir konkretūs autotransporto srautai nėra nustatyti, šiame teritorijų planavimo etape nėra objektyvių duomenų detaliam triukšmo, oro taršos ar kvapų sklaidos vertinimui atlikti.

Rengiant techninį projektą ir paaiškėjus konkretiems planuojamos veiklos parametrams, prireikus bus atliekami papildomi vertinimai bei numatomos priemonės, užtikrinančios Lietuvos higienos normų reikalavimų laikymąsi ir neigiamo poveikio gretimai gyvenamajai bei visuomeninei aplinkai išvengimą.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliajame plane nagrinėjamuose 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 paslaugų teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

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

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais artimiausios esamos skaitmeninio ryšio bazinės stotys yra pietinėje pusėje ties Liepkalnio g. ir Minsko pl. sankryža ir šiaurinėje pusėje, toliau už Dunojaus gatvės.



Ištrauka iš BP brėžinio „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“

Projektuojant komercinės paskirties pastatą būtina projektuoti ir statyti pagal STR 2.02.02:2004. Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

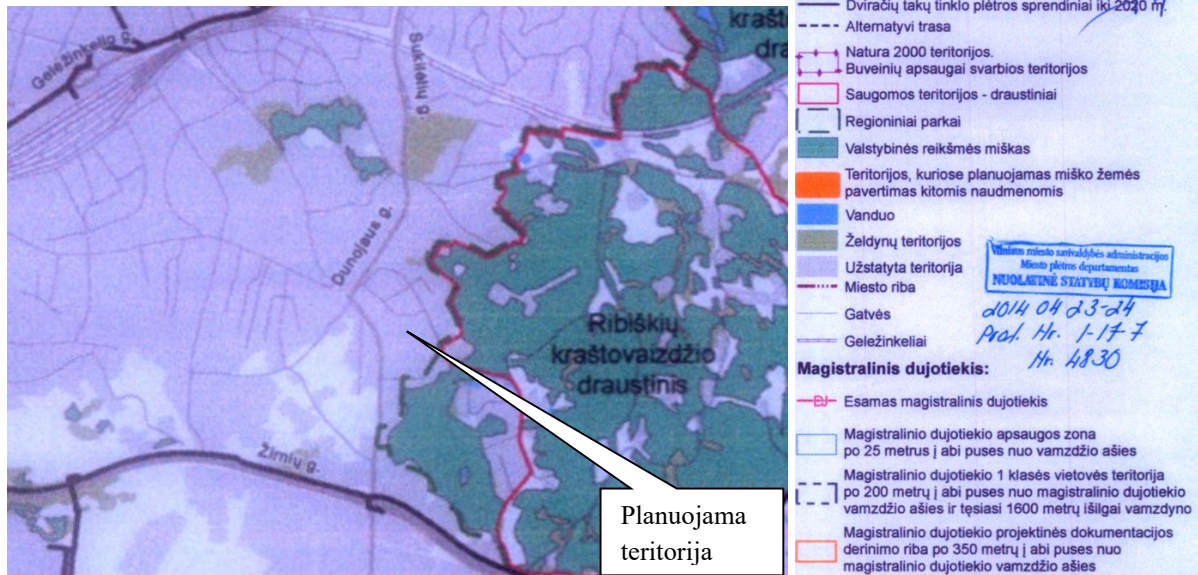
Planuojamuose sklypuose yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vykdamt 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 urbanizuotame / pastatytame nagrinėjamame kvartale.

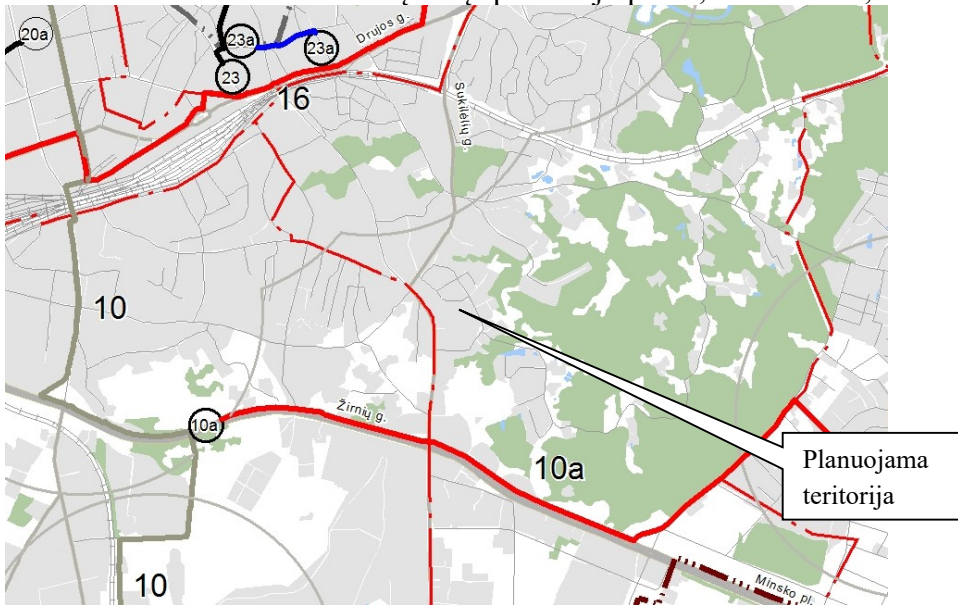
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

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



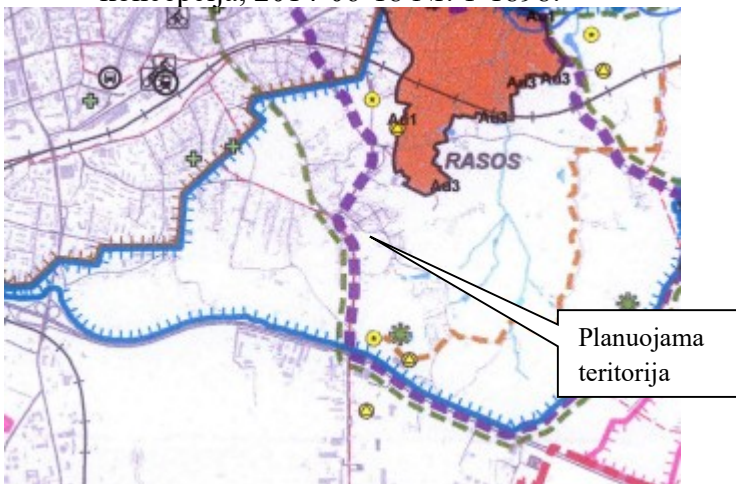
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, 2014-05-28, Nr. 1-1856:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų maršrutinis tinklas iki 2020 m“

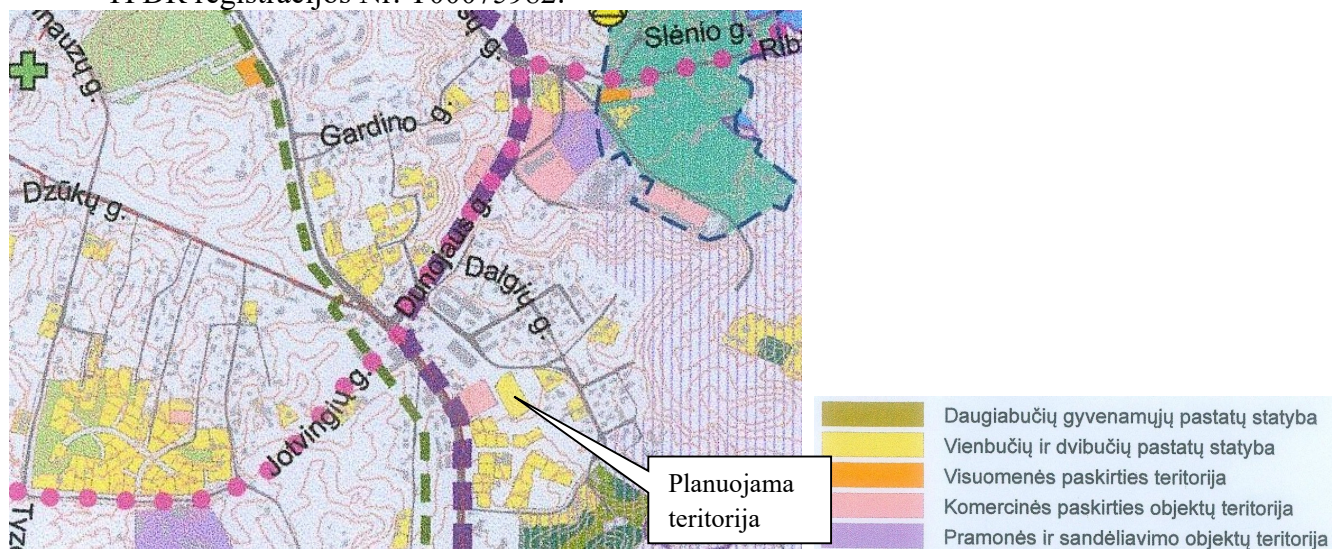
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS					
Žymėjimas	Reikšmė	Siūlomas rekreacijos teritorijų naudojimas pagal veiklos pobūdį ir intensyvumą	Žymėjimas	Reikšmė	Siūlomas rekreacijos teritorijų naudojimas pagal veiklos pobūdį ir intensyvumą
Ac	Centrinė esama intensyviai urbanizuota teritorija	Gali būti pritaikoma intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai.	An2	mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų bendrijų teritorijos	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto ir vaikų žaidimo aikštelėms)
Ac1	intensyviam naudojimui įrengiami želdynai	Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos	An3	teritorijos visuomenės poreikiams, specializuotos ir kompleksų teritorijos su dideliu želdinių kiekiu	(teritorijos pritaikomos bendro naudojimo želdynams, sporto aikštelėms, vaikų žaidimo aikštelėms)
Ac2	ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimo aikštelėms)	An4	infrastruktūros teritorijos vbf	(teritorijos pritaikomos rekreacinės paskirties objektams, ypač konversijos iš taršios veiklos į netaršią atvejų)
Ac3	miškai ir miškingos teritorijos		An5	verslo, gamybos, pramonės teritorijos fbrngf	(teritorijos pritaikomos rekreacinės paskirties objektams, ypač konversijos iš taršios veiklos į netaršią atvejų)
Ac4	urbanizuotos teritorijos		An6	neurbanizuotos teritorijos	(teritorijos pritaikomos bendro naudojimo želdynams, pėsčiųjų ir dviračių takams, sporto aikštelėms, vaikų žaidimo aikštelėms, maudykloms)
Au	Kitos esamos intensyviai urbanizuotos teritorijos, nutolusios nuo miesto centro	Gali būti pritaikoma intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai.	B	Rajoninės reikšmės urbanizuotos arba numatomos urbanizuoti teritorijos	Gali būti pritaikoma ekstensyviai rekreacijai. Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos (teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštelėms, vaikų žaidimo aikštelėms, maudykloms)
Au1	intensyviam naudojimui įrengiami želdynai	Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos	C	Vietinės reikšmės urbanizuotos arba numatomos urbanizuoti teritorijos	Gali būti pritaikoma ekstensyviai rekreacijai. Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos (teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštelėms, vaikų žaidimo aikštelėms, maudykloms)
Au2	ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimo aikštelėms)			
Au3	miškai ir miškingos teritorijos				
Au4	urbanizuotos teritorijos				
An	Neurbanizuotos teritorijos, su galimybe numatyti rekreacines paskirties objektus (ypač skatinama konversijos iš taršios veiklos į netaršią atvejų)	Gali būti pritaikoma ekstensyviai rekreacijai. Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos			
An1	mišrios didelio ir vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto ir vaikų žaidimo aikštelėms)			

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

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

Rengiamo detaliojo plano keitimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

PV Gražina Meidutė