



Teritorijų planavimo dokumentas (TPD):	SKLYPŲ (KADASTRO NR. 0101/0158:519 ir NR. 0101/0158:666) IR LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	
TPDRIS NR.:	K-VT-13-25-508	
TPD rūšis:	Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas	
Teritorijų planavimo lygmuo:	Vietovės lygmens	
TPD etapas:	Rengimo etapas	
TPD stadija:	Sprendinių konkretizavimas	
Organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	
Iniciatorius (-iai):	UAB „Saulės agra”	
Rengėjas:	UAB „PROJEKTAVIMAS” įm. k. 303738851 Linkmenų g. 5, Vilnius tel. nr. 061553254 el. paštas: kristina@uabprojektavimas.lt	
Direktorius(-ė):	Kristina Petrauskienė	_____ (parašas)
Teritorijų planavimo (TP) vadovas:	Joana Janulevičienė (kv. at. Nr. A1213)	_____ (parašas)
TP vadovo asist., architektė:	Agata Šilobrit-Savickienė (006985)	_____ (parašas)

Aiškinamasis raštas

1. Bendra informacija

Dokumento pavadinimas:

Sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:519 ir Nr. 0101/0158:666) ir laisvos valstybinės žemės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius.

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo rengti sklypų (kadastro nr. 0101/0158:519 ir kadastro nr. 0101/0158:666) ir laisvos valstybinės žemės detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“, 2025-03-31 Nr. 30-774/25.

Iniciatorius (-iai):

UAB „Saulės agra“

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius, tel. +370 676 37738, el. p. tadas@uabprojektavimas.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Joana Janulevičienė, kv. atestato Nr. A 1213, tel. +370 656 25803, el. p. agata@uabprojektavimas.lt.

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

Pakeisti žemės sklypų ribas juos sujungiant arba padalijant, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai:

Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimybėmis, įvertinti pėsčiųjų ryšius, kraštovaizdį ir gamtinę aplinką.

TPDRIS Nr.:

K-VT-13-25-508

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka:

Detaliojo plano projektas viešinamas bendrąja tvarka.

Planuojamos teritorijos kvartalo riba:

Planuojama apie 1,62 ha teritorija, iš vakarų ir rytų apribota inžinerinių komunikacijų koridoriais (Kurdų g., Turkų g. ir Ašmenėles g.), iš pietų bei šiaurės planuojama teritorija apribota antropogeniniais

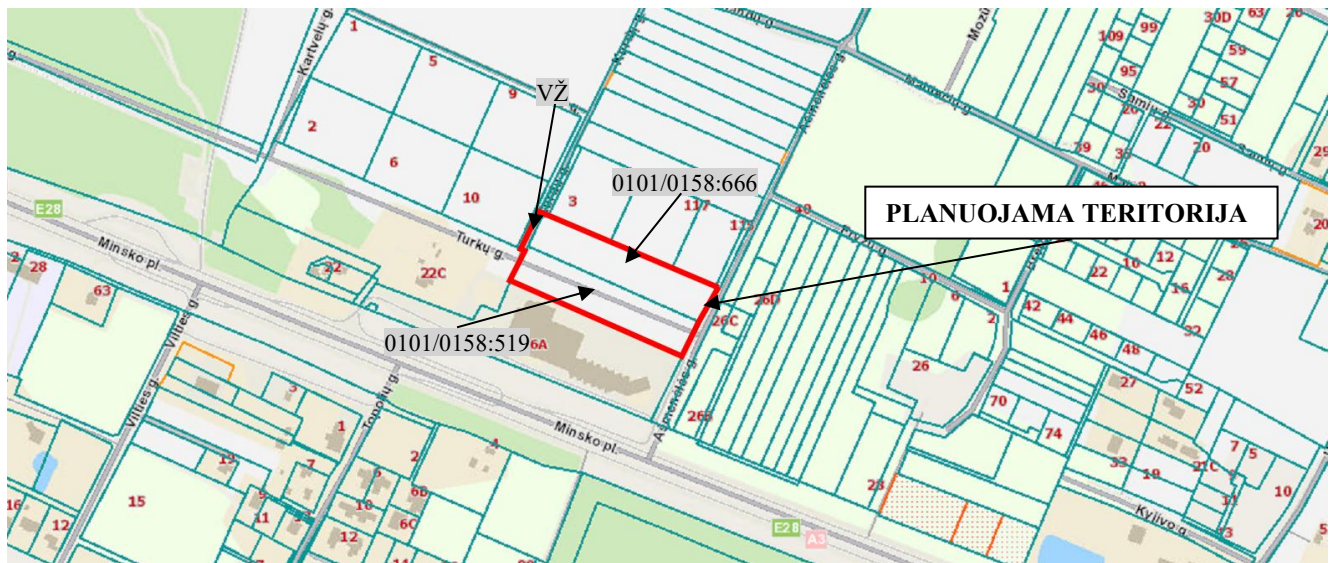
elementais: užstatytu kitos paskirties komercinių objektų teritorijų žemės sklypu kad. Nr. 0101/0158:611 ir detaliuoju planu (patvirtintu 2015 m. kovo mėn. 4 d. Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-2260) suformuota teritorija.

Planuojama teritorija (žr. *Paveikslas 1 ir Paveikslas 2*):

Planuojama teritorija – kvartalas, į kurią patenka žemės sklypai: sklypas (kadastro Nr. 0101/0158:519) ir sklypas (kadastro Nr. 0101/0158:666) Vilniuje.

Planuojamos teritorijos plotas – apie 1,62 ha.

Paveikslas 1. Planuojama teritorija
(duomenys paimti iš www.regia.lt, 2025-04-15)



Planuojama teritorija apima žemės sklypus:

Žemės sklypo (-ų) adresas	Kadastro Nr.	Plotas, ha
Vilniaus m. sav., Nemėžio k.	0101/0158:666	0.8000
Vilniaus m. sav., Nemėžio k.	0101/0158:519	0.8000
Laisva valstybinė žemė	-	-

Esami žemės sklypai aprašomi vadovaujantis VĮ Registrų centras 2024-03-21 duomenimis (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašais).

Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0158:666.

Adresas: Vilniaus m. sav., Nemėžio k.

Žemės sklypo plotas: 0,8000 ha

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: nenustatytas.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (NTRDBI 11 p.):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – teritorijos unik. nr. 100369109.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – teritorijos unik. nr. 100367784.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- nėra.

Sklype nėra miško naudmenų, kultūros paveldo objektų bei saugomų teritorijų.

Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0158:519.

Adresas: Vilniaus m. sav., Nemėžio k.

Žemės sklypo plotas: 0,8000 ha

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: nenustatytas.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (NTRDBI 11 p.):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – teritorijos unik. nr. 100369109.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – teritorijos unik. nr. 100367784.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- nėra.

Sklype nėra miško naudmenų, kultūros paveldo objektų bei saugomų teritorijų.

2. Gretimybės

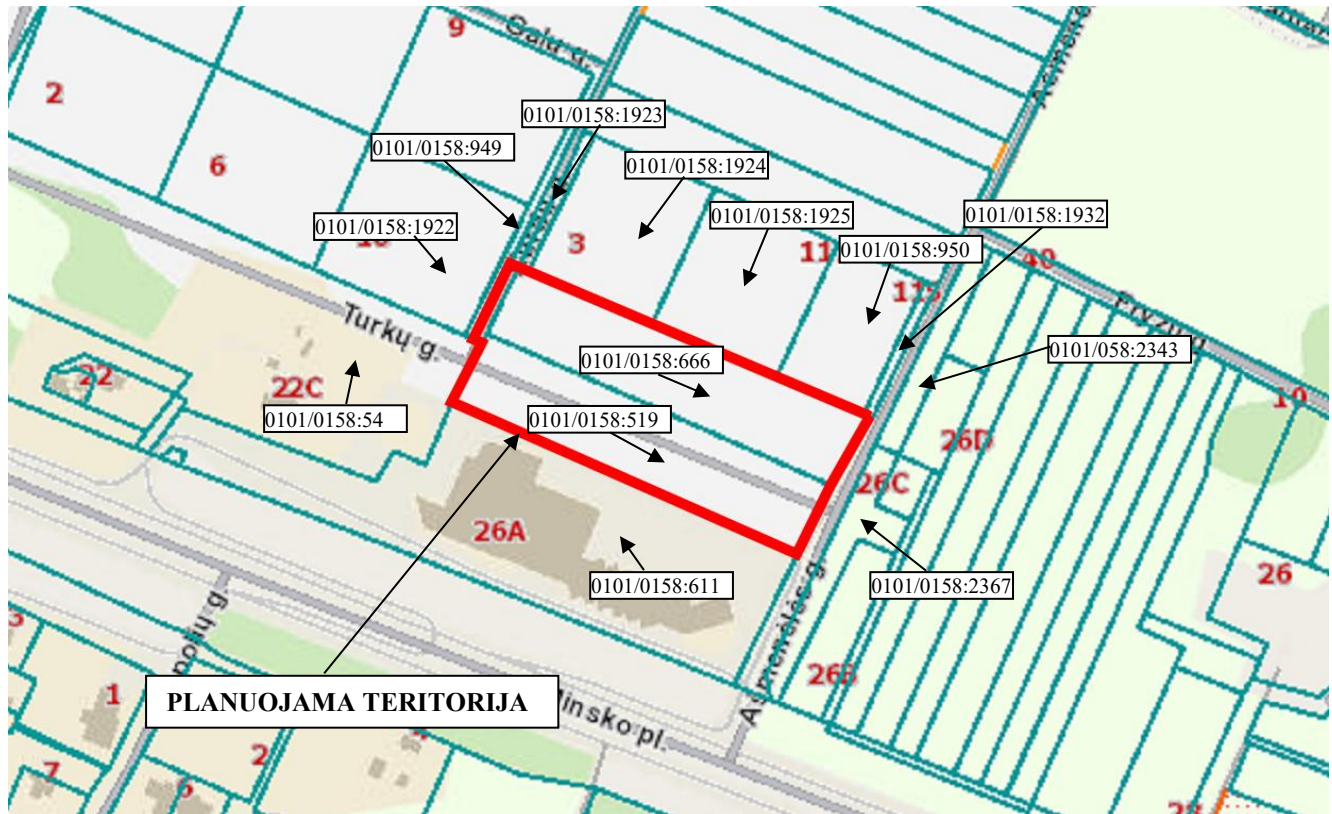
Planuojama teritorija ribojasi su Turkų, Kurdų ir Ašmenėlės gatvėmis. Planuojamą teritoriją kertančios Turkų gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 20 m, Kurdų gatvės – 15 m (RL patvirtintos detaliuoju planu 3/4/2015, Nr. 1-2260), Ašmenėlės gatvės raudonosios linijos nustatytos detaliuoju planu daugiau kaip 20 m (1/13/2010, Nr. 1-1341). Planuojamos teritorijos kraštinės ribojasi su laisva valstybine žeme ir VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto duomenų bazėje registruotais žemės sklypais. Prie kaimyninių žemės sklypų priskiriami žemės sklypai, esantys kitoje su planuojama teritorija besiribojančių kelių ir gatvių pusėse. Kaimyninių žemės sklypų kadastro numeriai ir kiti duomenys pateikti 1 lentelėje.

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų duomenys (paimti iš VĮ Registru centras 2025-04-14).

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
1.	Vilnius, Minsko pl. 22C	0101/0158:54	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2.	Vilnius, Minsko pl. 26A	0101/0158:611	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
3.	Vilniaus m. sav., Nemėžio k.	0101/0158:949	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
4.	Vilnius, Ašmenėlės g. 115	0101/0158:950	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5.	Vilnius, Turkų g. 10	0101/0158:1922	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
6.	Vilniaus m. sav., Nemėžio k.	0101/0158:1923	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
7.	Vilnius, Kurdų g. 3	0101/0158:1924	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
8.	Vilnius, Ašmenėlės g. 117	0101/0158:1925	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

9.	Vilniaus m. sav., Nemėžio k.	0101/0158:1932	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
10.	Vilnius	0101/0158:2343	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
11.	Vilnius	0101/0158:2367	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės. (duomenys paimti www.regia.lt, 2025-04-14)



3. Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

3.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (TPDRIS Nr. K-RJ-13-16-209), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).

Planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (kvartalų nr.: KLN-7, funkcinių zonų nr. KLN-7-1, KLN-7-3), paslaugų zoną (kvartalų nr.: KLN-3, funkcinių zonų nr. KLN-3-3, KLN-3-1) ir į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

KLN-7-1: Teritorijos naudojimo tipas – GC;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas, ha – 50344. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 4. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 13. Užstatymo tipas – pr_u;pr_a. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Minimalus sklypo dydis naujai statybai –. Maksimalus būstų skaičius sklype –. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 50. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) – 120000. Tekstinio reglamento Nr. – 01;02;03;05;13;31;39.

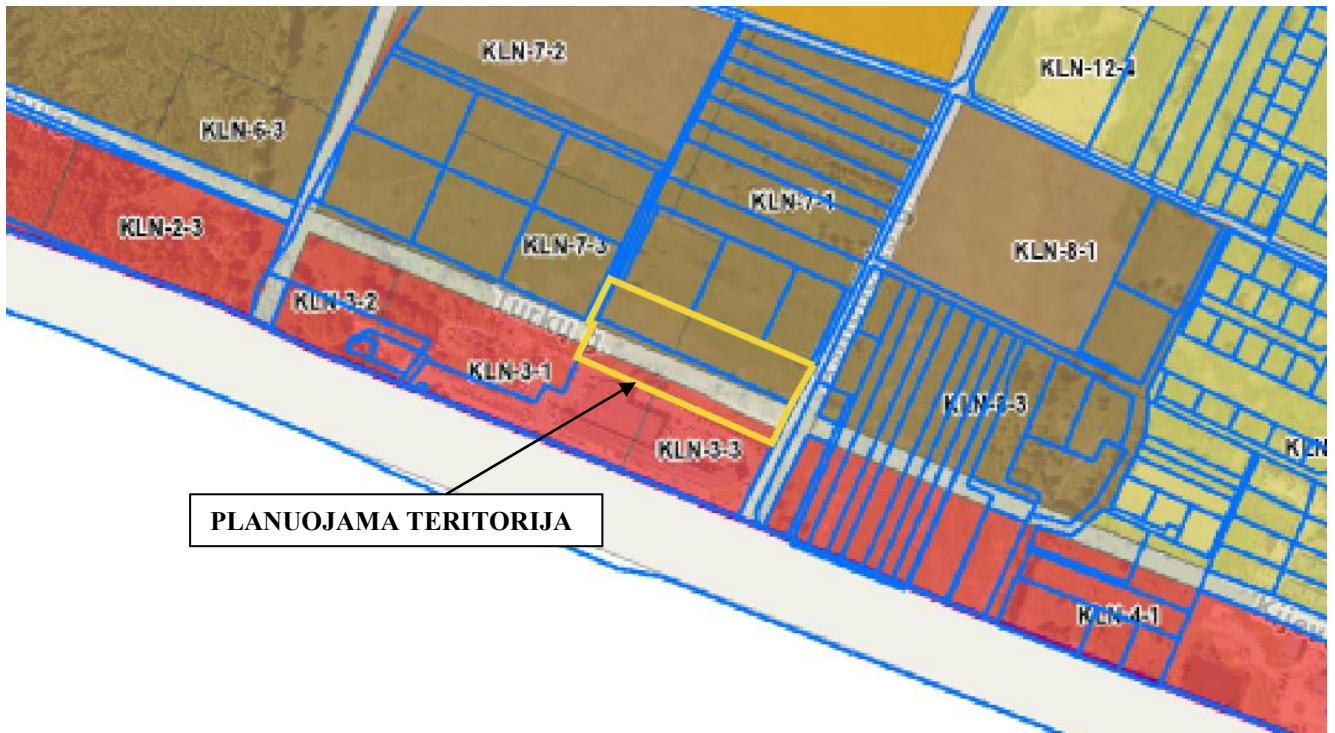
KLN-7-3: Teritorijos naudojimo tipas - GC;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas, ha – 31343. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 9. Užstatymo tipas - pr_u;pr_a. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80. Minimalus sklypo dydis naujai statybai -. Maksimalus būstų skaičius sklype -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 50. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) - 120000. Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;13;31;32;36;39.

KLN-3-3: Teritorijos naudojimo tipas - PA. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas, ha – 10959. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 11. Užstatymo tipas - pr_u;pr_a;lp. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80. Minimalus sklypo dydis naujai statybai -. Maksimalus būstų skaičius sklype -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 50. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) - 120000. Tekstinio reglamento Nr. 13;31.

KLN-3-1: Teritorijos naudojimo tipas - PA. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas, ha – 25260. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 9. Užstatymo tipas - pr_u;pr_a;lp. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,6. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80. Minimalus sklypo dydis naujai statybai -. Maksimalus būstų skaičius sklype -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 50. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) - 120000. Tekstinio reglamento Nr. 13;31.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona: Teritorijos naudojimo tipas - TK. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – I2. Funkcinės zonos plotas – 54620 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus -. Užstatymo tipas -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis -. Minimalus sklypo dydis naujai statybai -. Maksimalus būstų skaičius sklype -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) -. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) -. Tekstinio reglamento Nr. -. Tekstinis reglamentas -.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano




KLN-7-1, KLN-7-3, KLN-3-3, KLN-3-1 funkcinėse zonose galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas

Paveikslas 4. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 01 schemos.

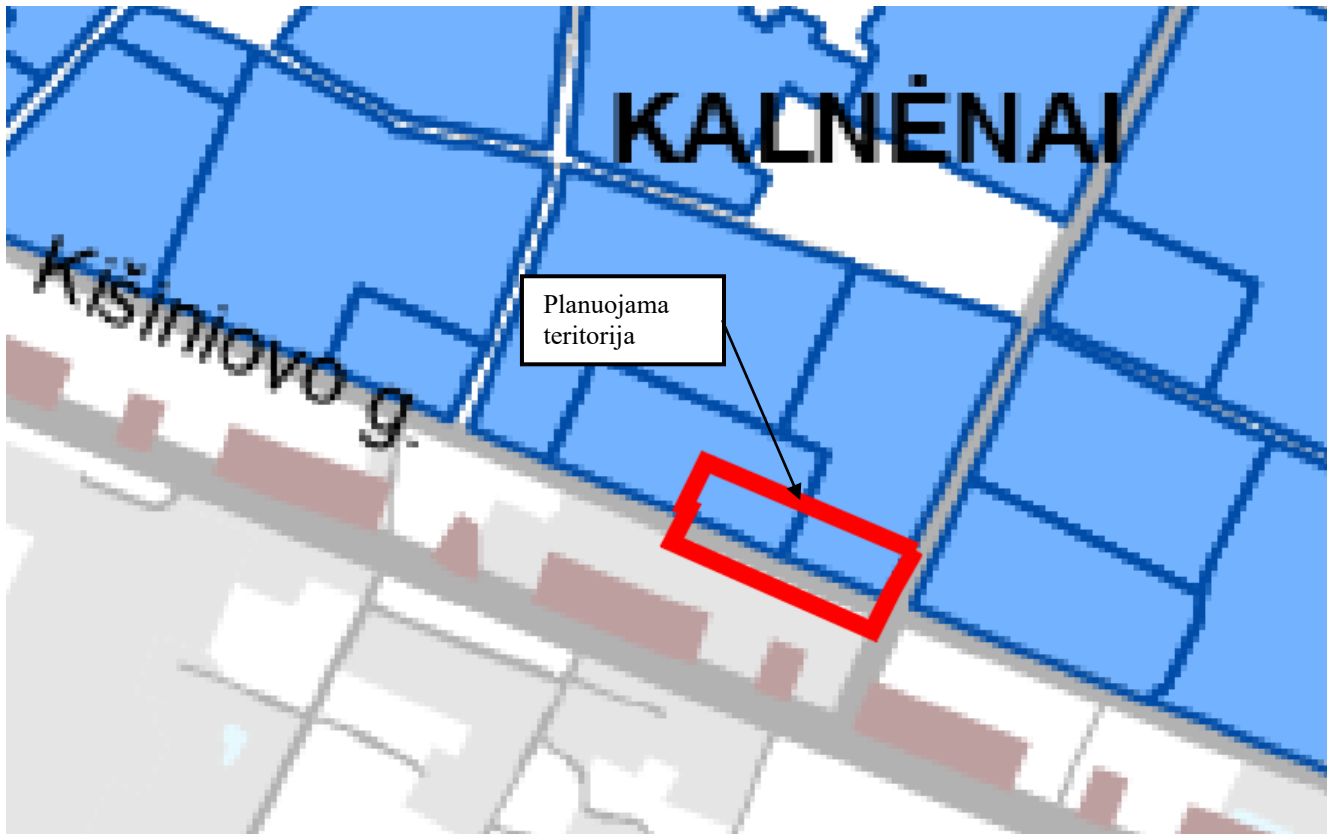


SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo

Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į 01 tekstinio reglamento zonas, kuriose leidžiama didinti užstatymo intensyvumą iki 30 proc., perduodant savivalybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui 30 proc. papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kito perduodamo ploto. Perduodamas plotas turi būti ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo papildomai pastatytų būstų ar kito perduodamo ploto.

Paveikslas 5. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 02 schemos




SUTARTINIAI ŽENKLAI

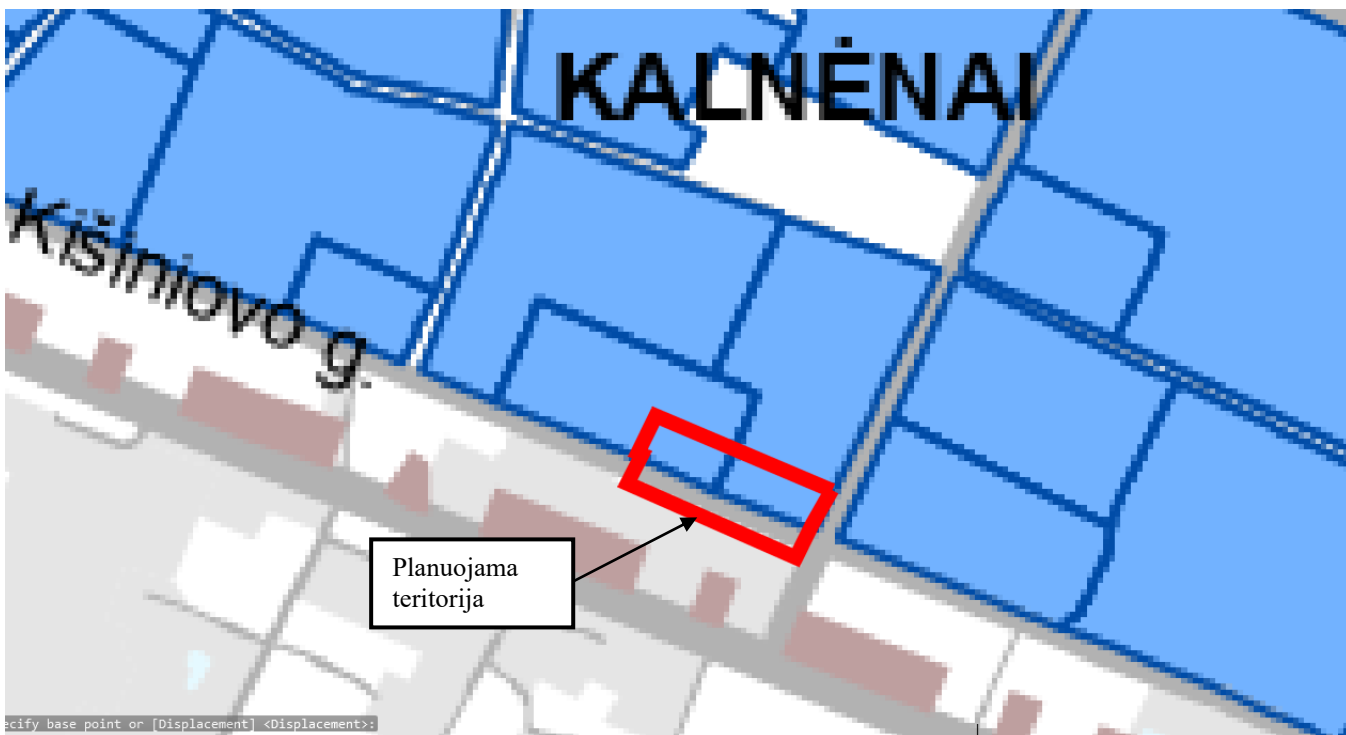
-  UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės

Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į tekstinio reglamento Nr. 02 ribas, kuriose galima didinti užstatymo intensyvumą iki 10 proc., jeigu pirmame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

Paveikslas 6. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 schemos.

SUTARTINIAI ŽENKLAI


-  Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

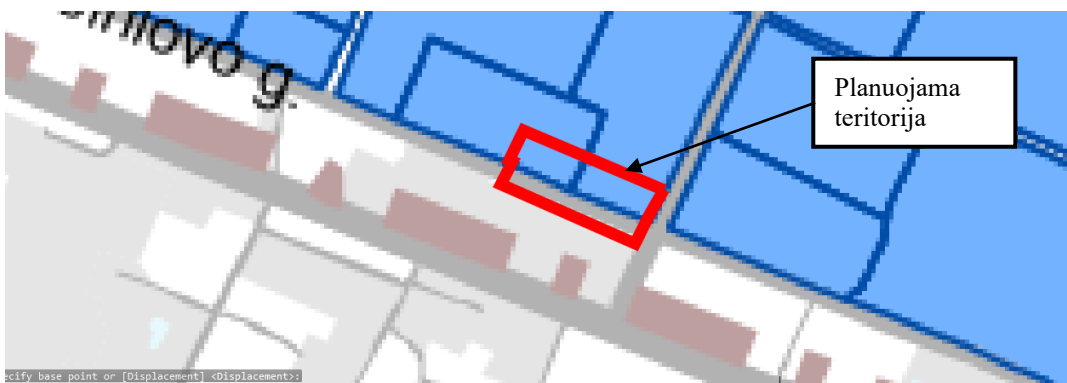


Vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamentu nr. 3, šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į zoną, kur rengiant vietovės lygmens TPD, užstatymo intensyvumą galima padidinti iki 10 proc. apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Paveikslas 7. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 05 schemos

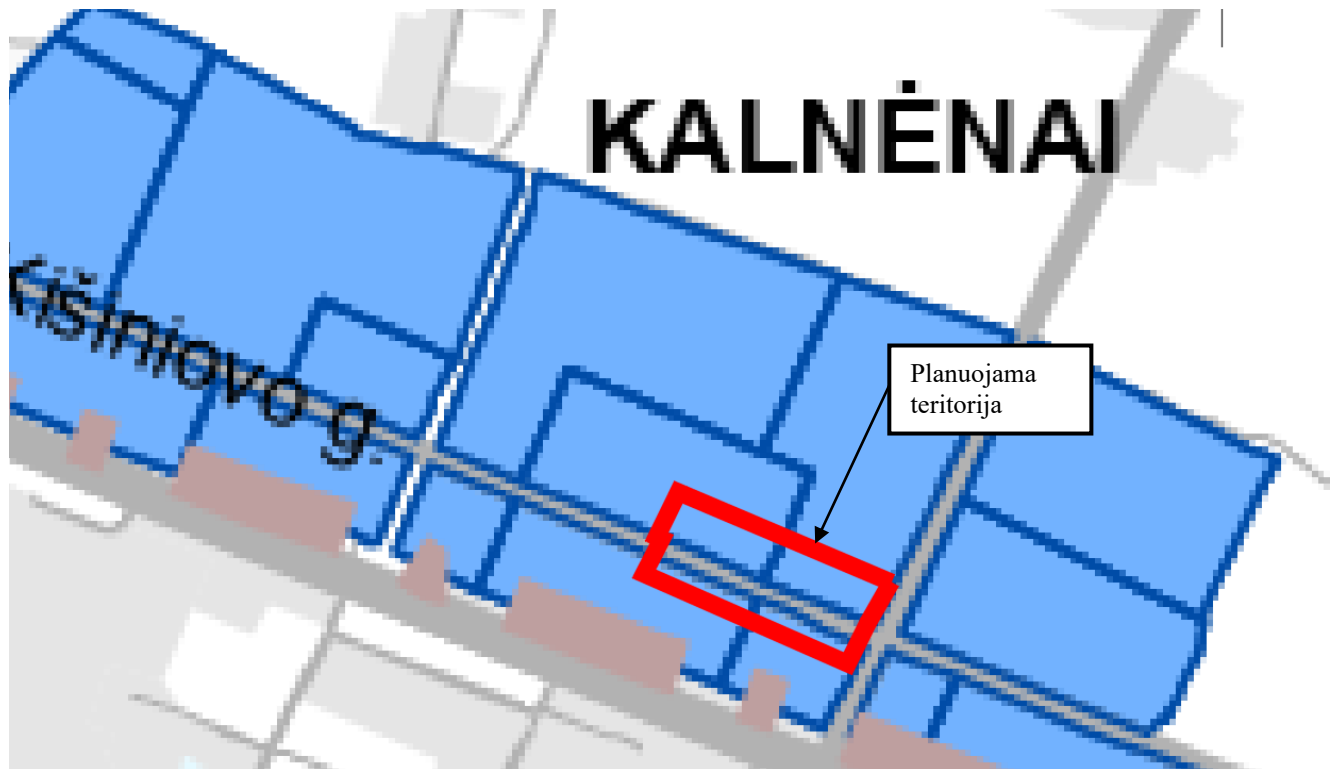
SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos




Vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu nr. 05, šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į zoną, kurioje reglamentuojama, kad objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

Paveikslas 8. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 13 schemos

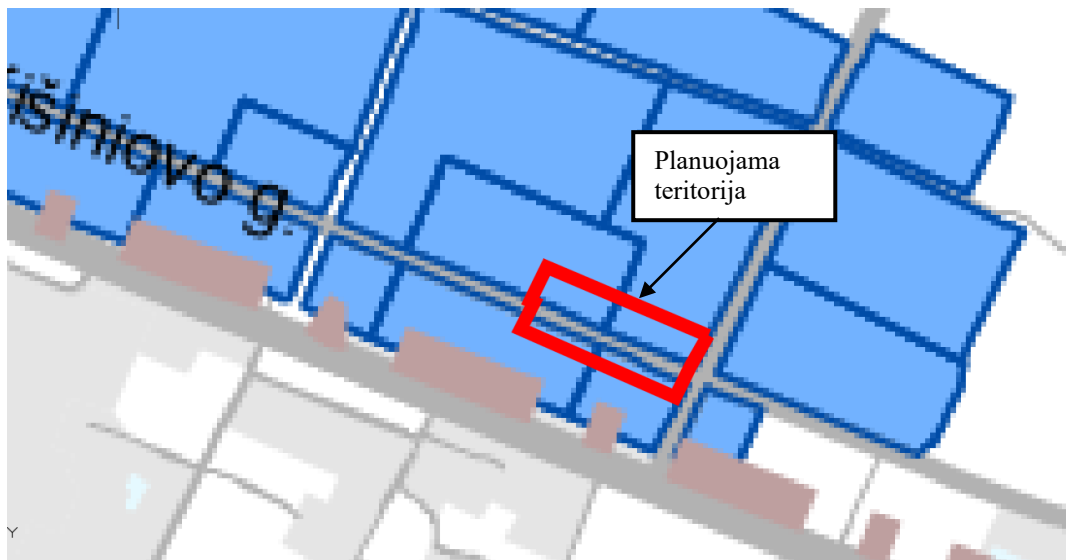


SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą.

Vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu nr. 13, visa planuojama teritorija (išskyrus inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną) patenka į reglamento zoną, kurioje statant didesnius kaip 20 000 kv. m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą.

Paveikslas 9. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 31 schemos



SUTARTINIAI ŽENKLAI

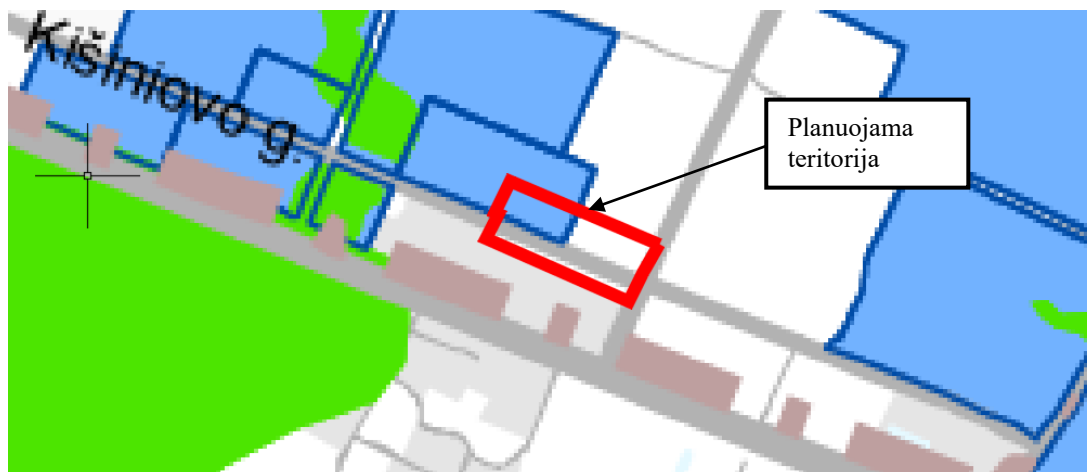
- Įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas

Vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamentu nr. 31, visa planuojama teritorija (išskyrus inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijų zoną) patenka į reglamento zoną, kurioje įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas.

Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos

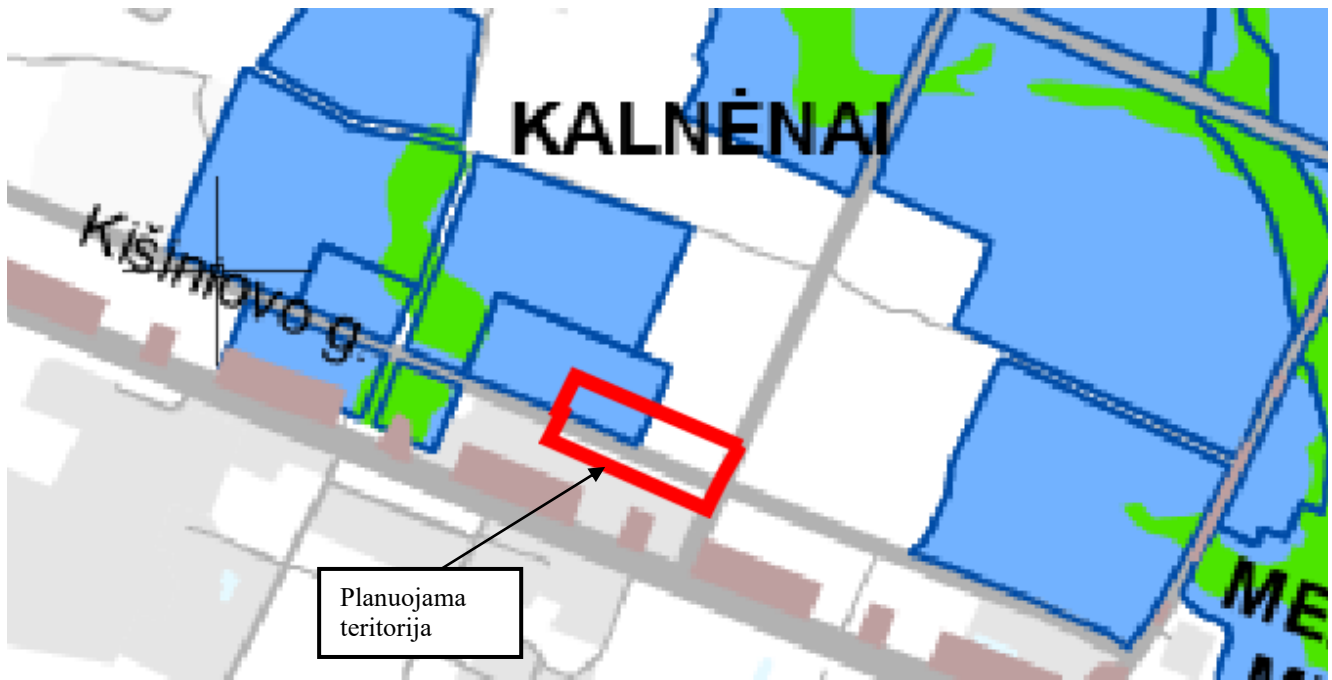
SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija



Planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso dengiamą teritoriją, jai netaikomi Gamtinio karkaso reikalavimai.

Paveikslas 11. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 36 schemos



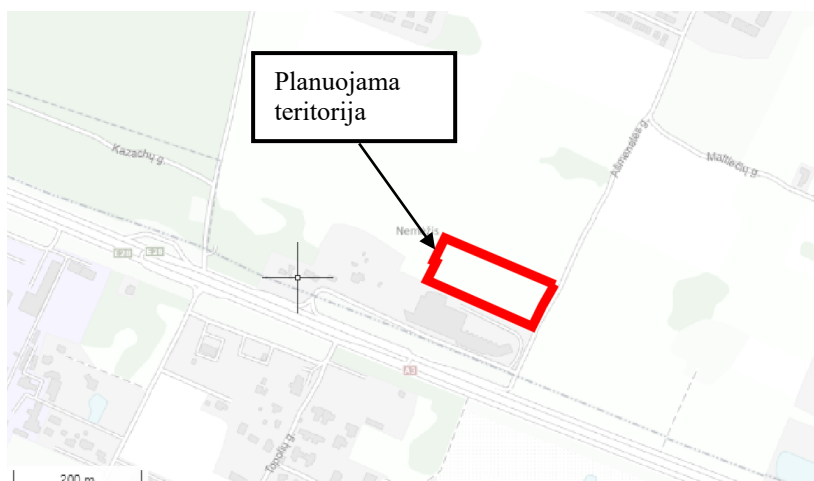
SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Planuojama teritorija nepatenka į miesto geomorfologinius elementus – sausaslėnius, jai netaikomi Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentai.


Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.3. p., jei sausaslėniu teka upelis neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenimis taip pat, Georeferencinio pagrindo kadastro (GRPK) ir inžinerinio topografinio plano (planuojamos teritorijos) duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra paviršinių vandens telkinių (tame tarpe upelių) ir planuojama bei nagrinėjama teritorijos nepatenka į 50 m pločio juostas nuo kranto linijos abipus upelio.


Paveikslas 12. Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (2025-05-15)

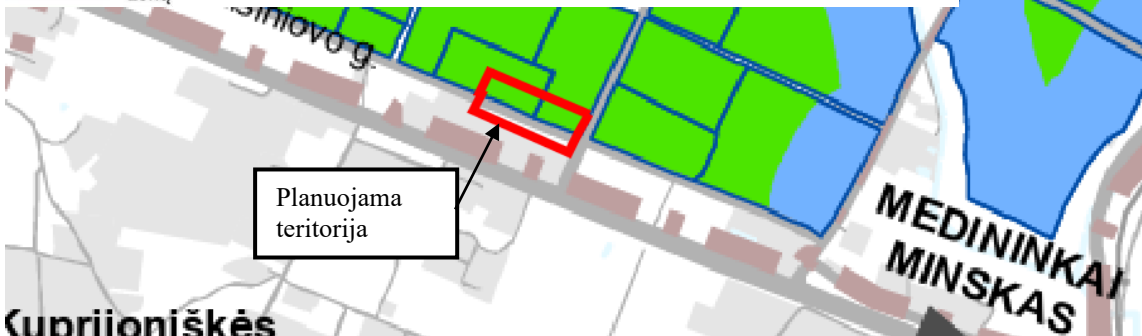


Paveikslas 13. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemos

SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

 Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

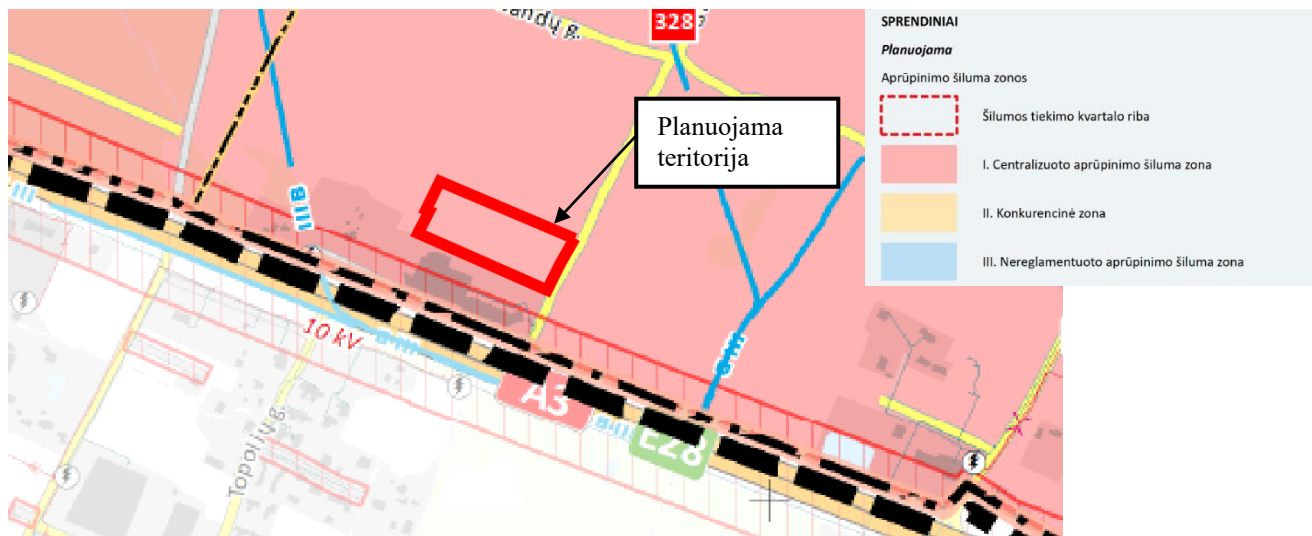


Vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamentu Nr. 39, planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į gyvenamąsias ir miestų centrų funkcines zonas, nepatenkančias į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl rengiant vietovės lygmens TPD turi būti numatytas sklypas atskiriesiems želdynams, o tais atvejais, kai atskirųjų želdynų žemės sklypo numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

3.2. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas (registracijos Nr. T00095476).

Vadovaujantis 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendimais (proceso Nr. TPS Vartai sistemoje S-RJ-13-21-793, registracijos Nr. TPDR T00095476), planuojama teritorija patenka į I aprūpinimo šiluma zoną: centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. (žr. Paveikslas 14). Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) sistemos, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

Paveikslas 14. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922.

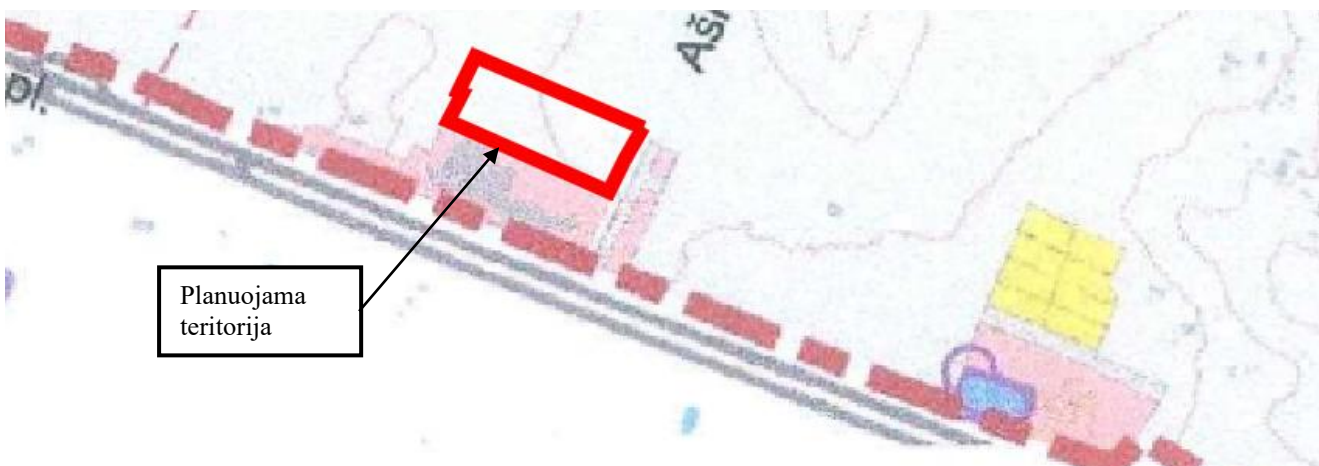


3.3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas (T00075982)

Paveikslas 15. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai SP

Rekreacinis potencialas (gamtinės aplinkos rekreacinių išteklių turtingumas, kultūrinės aplinkos turtingumas, rekreacinės aplinkos sveikumas, rekreacinės aplinkos ekologinis atsparumas)

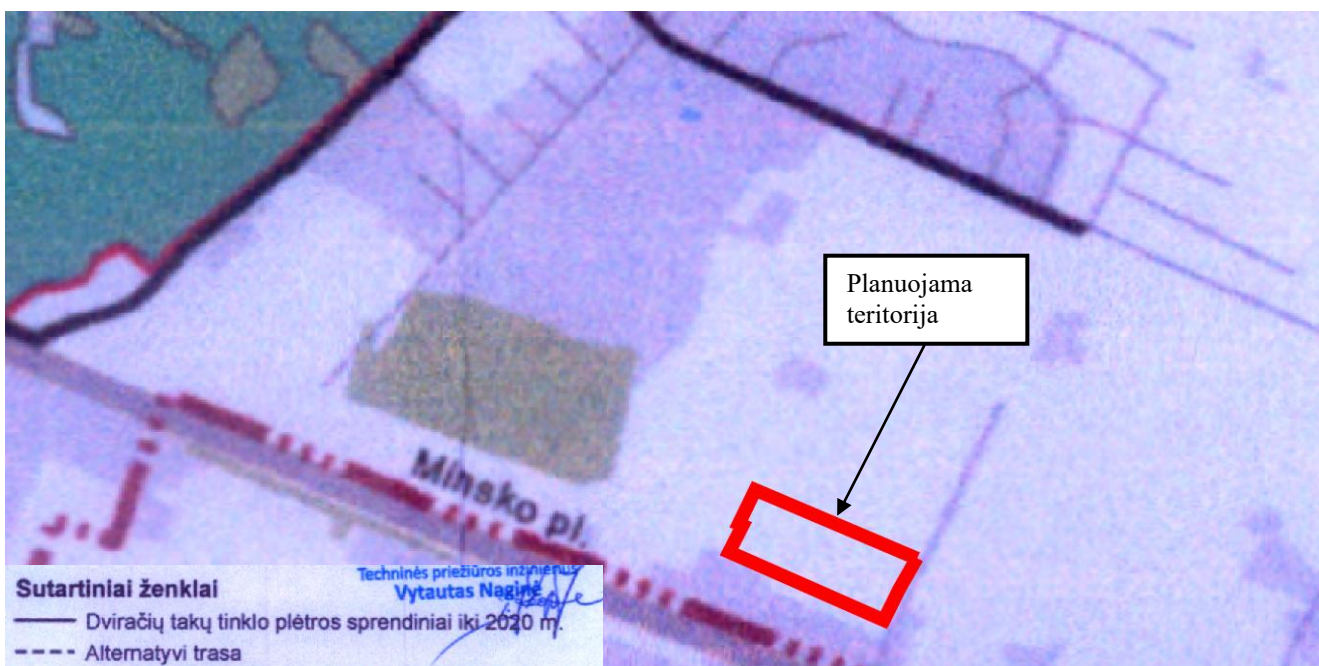
- R1 - Žemas rekreacinis potencialas
- R2 - Vidutinis rekreacinis potencialas
- R3 - Aukštas rekreacinis potencialas
- R4 - Labai aukštas rekreacinis potencialas



Planuojama teritorija nepatenka į rekreacinį potencialą turinčias - Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajame plane numatytas - teritorijas.

3.4. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (T00072197)

Paveikslas 16. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano



Vadovaujantis Vilniaus miesto ir dviračių takų specialiuoju planu nenumatoma tiesti dviračių takų planuojamos teritorijos ribose.

3.3. SPAV ir PAV procedūros

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

4. Miškų kadastro duomenys

Planuojamojoje teritorijoje nėra miško žemės, miško naudmenų nei miško teritorijų.

5. Želdiniai

Planuojamojoje teritorijoje MB „BALTI SPRENDIMAI“ Dėjos Želvienės (atest. Nr. ŽPV17) atliktas arboristinis vertinimas, kuris pridedamas tarp detaliojo plano priedų. Įvertinti ir medžiai už planuojamos teritorijos ribų, kadangi keitėsi detaliojo plano ribos.

Vyrauja blindės, beržai, pušys ir drebulės. Auga keli invaziniai uosialapiai klevai, gluosniai, vaismedžiai (jaunos obelys, skėstašakės slyvos, vyšnios). Drebulių grupė savaiminė. Tankiai suaugusios, nesaugotinos. Dauguma blindžių nepatenkinamos ar blogos būklės. Pažeistos kenkėjų, ligų, su kamieno pažeidimais. Tokias blindes siūloma šalinti. Jauni vaismedžiai pagal poreikį gali būti persodinami į kitą vietą. Blindės, vaismedžiai bei drebulės nesaugotinos. Invaziniai uosialapiai, klevai šalinami. Teritorijoje auga saugotini medžiai. Tai beržai ir pušys. Jų būklė gera arba patenkinama.

Detaliajame plane preliminariai numatoma, kad statybos zonose medžiai bus kertami, tačiau konkrečių esamų medžių likimas nėra sprendžiamas. Techninio projekto rengimo metu (projektinių pasiūlymų stadijoje) papildomai privaloma spręsti medžių saugojimo, persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius, žalos atlyginimą. Saugotini želdiniai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“. Sklype augantys medžiai gali būti šalinami gavus savivaldybės išduotą leidimą, dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo ar persodinimo, ir atlyginus medžių vertę, nurodytą leidime.

6. Inžinerinė infrastruktūra

Į planuojamos teritorijos ribas nepatenka esami centralizuoti inžineriniai tinklai. Artimiausi planuojamai teritorijai centralizuoti vandentiekio tinklai yra Minsko pl., buitinių nuotekų – Ašmenėlės g.

Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba kreiptis į UAB „Grinda“.

7. Susisiekimo infrastruktūra

Planuojama teritorija ribojasi su Kurdų ir Ašmenėlių gatvėmis, teritoriją kerta Turkų gatvė.

Viešuoju keleiviniu transportu Nemėžio kaime planuojamą teritoriją galima pasiekti naudojantis 16 ir 61 maršrutu (Skaidiškės-Nemėžis-Stotis ir Kuprioniškės-Stotis). Artimiausia planuojamai teritorijai stotelė – Minsko plentas.

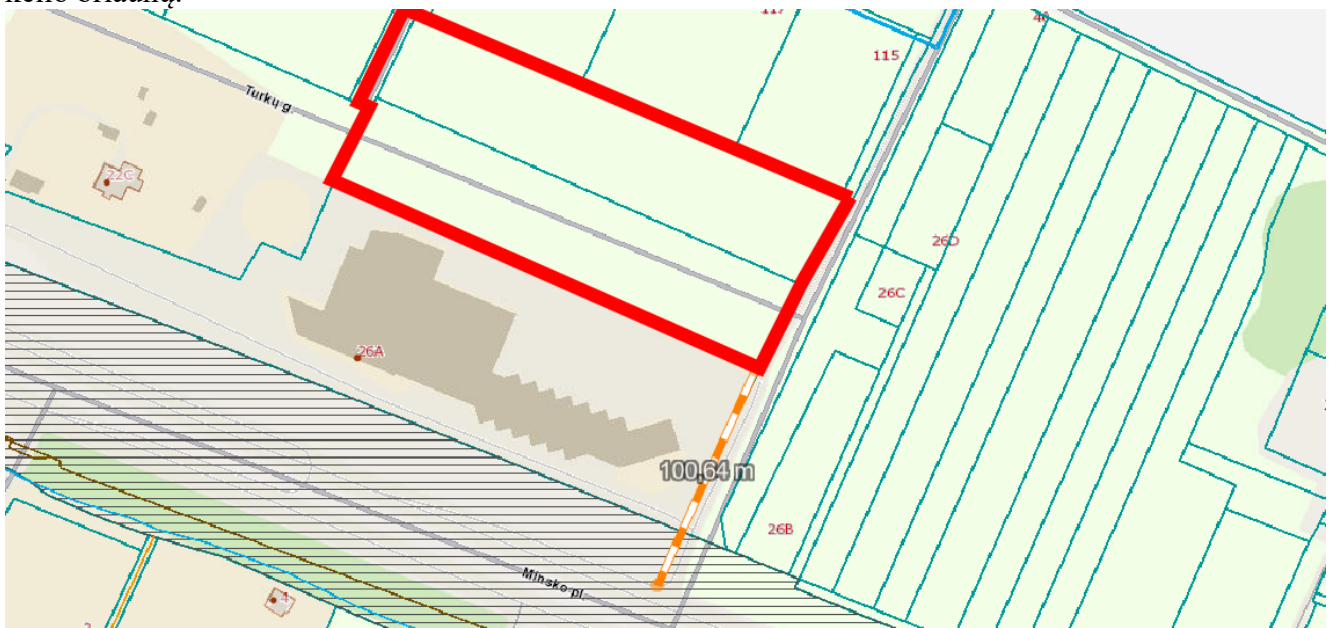
Asmeniniu lengvuoju transportu teritoriją galima pasiekti jau paminėtu būdu – Kurdų, Turkų, Ašmenėlės gatvėmis, Minsko plentu. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją - iš besiribojančių su planuojama teritorija gatvių: Turkų, Kurdų, Ašmenėlės. Dviračių ir pėsčiųjų takai numatomi gatvių raudonųjų linijų ribose.

rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

11. Magistralinio kelio apsaugos zona

Planuojama teritorija nepatenka į artimoje aplinkoje esančio Minsko plento, magistralinio kelio apsaugos zoną. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (SŽNSĮ), magistralinio kelio apsaugos zona – 70 m į abi puses nuo kelio briaunų. Nuo planuojamos teritorijos iki Minsko plento kelio briaunų daugiau kaip 100 m.

Paveikslas 18. Apytikslis atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Minsko plento, magistralinio kelio briaunų.

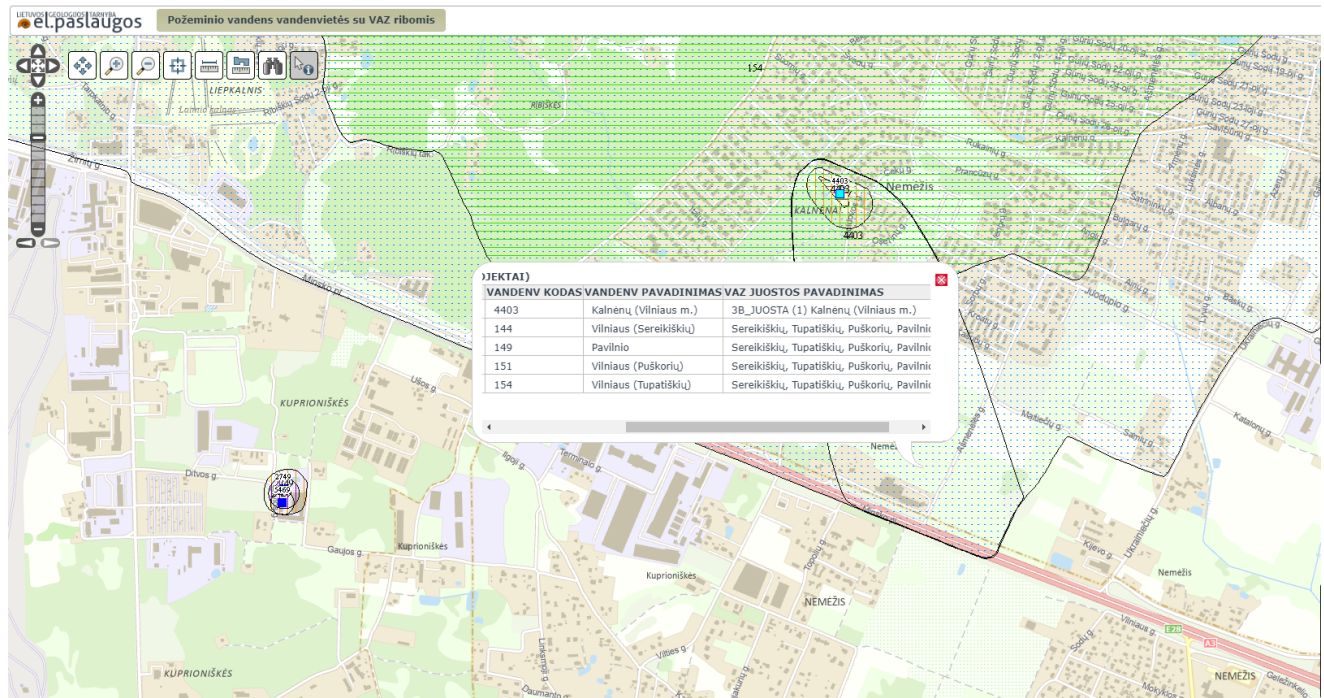


12. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos

Visa planuojama teritorija patenka į Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas. Planuojama teritorija patenka į šias vandenvietes:

<i>Vandenvietės kodas</i>	<i>Vandenvietės pavadinimas</i>	<i>VAZ juostos pavadinimas</i>
4403	Kalnėnų (Vilniaus m.)	3B JUOSTA (1) Kalnėnų (Vilniaus m.)
144	Vilniaus (Sereikiškių)	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3B JUOSTA
149	Pavilnio	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3B JUOSTA
151	Vilniaus (Puškorių)	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3B JUOSTA
154	Vilniaus (Tupatiškių)	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3B JUOSTA

Paveikslas 19. Ištrauka iš LGT žemėlapio Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis



3-ioje VAZ juostoje ribojama cheminę taršą galinti sukelti ūkinė veikla.

Vadovautis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamai teritorijai nustatomos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), taikomos Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos.

Projektuojant pastatus vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis. Rekomenduojama panaudoti geologinę informaciją, įvardintą Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

13. Lietuvos kariuomenės reikalavimai planuojamai teritorijai

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-eimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=ffxdp80pu>) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama. Todėl planuojamai teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2025-04-15 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis 2025-Nr. REG33928091:

- 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.
- 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.

14. Detaliojo plano sprendiniai

Planuojama teritorija, atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, teritoriją iš dviejų pusių (rytų ir vakarų) riboja keliai, iš šiaurės ir pietų – antropogeniniai komponentai, iš pietų užstatyta teritorija, ir šiaurės – patvirtinti detalieji planai. Kvartalas planuojamas įvertinus gretimybes – esamus žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija; įvertinus želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose bei jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes; įvertinus pėsčiųjų, dviratinkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse.

Detaliojo plano sprendiniai numato žemės sklypų kad. Nr. 0101/0158:519 ir 0101/0158:666, padalijimą bei laisvos valstybinės žemės, patenkančios į planuojamą teritoriją, žemės sklypo suformavimą.

Žemės sklypuose kad. Nr. 0101/0158:519 ir kad. Nr. 0101/0158:666 atidalijama teritorija, patenkanti tarp Ašmenėlės, Turkų ir Kurdų gatvių raudonųjų linijų. Teritorijos, patenkančios į gatvių raudonąsias linijas, suformuotos atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus, planuojamus žemės sklypus nr. 3, 5, 6, perduoti paramos sutartimi.

Vadovaujantis Bendroju planu bei kitais teisės aktais, įstatymais, naujai planuojamiems žemės sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankis, statinių aukštis ir kiti. Detaliojo plano sprendiniai numato žemės sklypų kad. Nr. 0101/0158:519 ir 0101/0158:666, pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo keitimą.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, detaliojo plano teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (kvartalų nr.: KLN-7, funkcinių zonų nr. KLN-7-1, KLN-7-3), paslaugų zoną (kvartalų nr.: KLN-3, funkcinių zonų nr. KLN-3-3, KLN-3-1) ir į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną. Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas. Nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis planuojamuosiuose žemės sklypuose (GM ir PA teritorijose) – 50 proc. Jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Naujai formuojamuosiuose žemės sklypuose užstatymo riba planuojama sulyg sklypo riba palei planuojamus ir esamus kelius pagal perimetrinį užstatymo tipą. Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje, gavus žemės sklypo kad. Nr. 0101/0158:611 savininko sutikimą, užstatymo zona numatoma 1 m atstumu nuo bendros su žemės sklypu kad. Nr. 0101/0158:611 sklypo ribos. Nuo žemės sklypų kad. Nr. 0101/0158:54, kad. Nr. 0101/0158:1924, kad. Nr. 0101/0158:1925, kad. Nr. 0101/0158:950 užstatymo riba planuojama 3 m atstumu nuo gretimų žemės sklypų ribų.

Projektuojami statiniai kitos paskirties sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Iki 8,5 m aukščio statinių atstumas iki gretimo sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamojoje teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

Laisvos valstybinės žemės dalis, Kurdų gatvės atkarpa, patenkanti į planuojamos teritorijos ribas, formuojama atskiru žemės sklypu, kuriam nustatoma kita žemės naudojimo paskirtis bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdas.

Planuojamai teritorijai nustatomos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) ir planuojamos teritorijos daliai, kurioje galimos statybos nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo

reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis), taip pat nustatoma spec. sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos bus nustatomos ir registruojamos nutiesus tinklus.

Detaliojo plano sprendiniai nenumato statybos objektų, kuriems būtų nustatoma sanitarinė apsaugos zona.

Vidutinė žemės paviršiaus altitudė apskaičiuota imant užstatymo zonos kampų altitudžių vidurkį (žemės skl. Nr. 1 vidut. alt. lygi 209,92 $((212,46+207,56+207,56+212,10)/4)$, žemės sklypo Nr. 2 vidut. alt. lygi 211,58 $((213,71+214,92+212,05+208,15+209,06)/5)$). Pastato aukštis, vadovaujantis TPI 2 straipsnio 11 dalimi, matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško.

Užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai apskaičiuojami aritmetiškai pagal reglamentus.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo ¹ teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	1/2
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	1/2
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos:			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	1/2
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	1/2
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	1/2
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	1
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Pastabos:

1. Žr. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

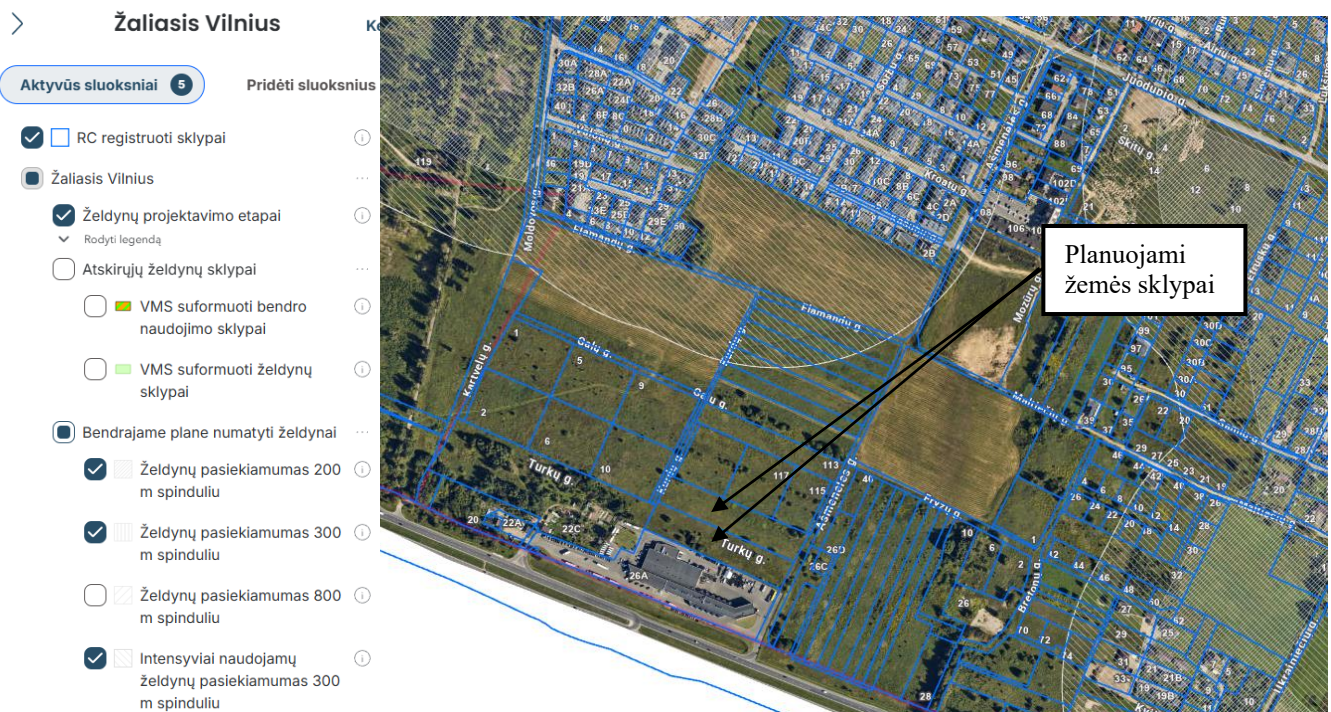
Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčiai:

8.2. trūkstamą priklausomųjų želdynų plotų normos dalį įskaičiuojant į besiribojančio ar ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančio atskirojo želdyno ar IIB grupės miško plotą, proporcingai išskaičiuotą visiems sklypams, esantiems ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo konkretaus atskirojo želdyno ar IIB grupės miško, kai jų ploto užtenka visų ne didesniu nei 200 metrų atstumu esančių žemės sklypų priklausomųjų želdynų normoms įgyvendinti ir kai atskirojo želdyno ar IIB grupės miško ploto pakanka viešųjų atskirųjų želdynų normai įgyvendinti, nustatytai pagal Viešųjų atskirųjų želdynų normų aprašą. Želdynų plotų normos kompensavimo dydžiui apskaičiuoti naudojami teritorijų planavimo dokumentuose nurodyti užstatymo intensyvumo rodikliai, pagal kuriuos nustatomas maksimaliai galimas gyvenamosios paskirties patalpų plotas. Jei teritorijoje galimi keli žemės naudojimo būdai ir galimas užstatymo intensyvumo rodiklis viršija 1,6, laikoma, kad likęs pastatų bendras plotas nebus gyvenamosios paskirties. Planuojamas gyventojų skaičius nustatomas pagal naujausią vienam gyventojui tenkantį būsto naudingojo ploto rodiklį konkrečiame mieste;

8.3. pateikiant iki statybą leidžiančio dokumento gavimo dienos savivaldybės administracijai teritorijų planavimo dokumentą, žemės valdos projektą ar atsakingos institucijos sprendimą dėl pagrindinės žemės sklypo žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimo, patvirtinantį, kad žemės sklypo savininkas, valdytojas ar naudotojas konkretaus vieno žemės sklypo plotų normai kompensuoti planuoja ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo žemės sklypo ribos padidinti arba įkurti naują viešąjį atskirąjį želdyną arba teisės aktuose nustatyta tvarka padidinti arba įkurti naują IIB grupės mišką ne mažesniu plotu, nei užima konkrečiam žemės sklypui taikoma plotų normos dalis, nustatyta pagal Aprašo priedą arba Aprašo 6 ir 7 punktus. Tokiais atvejais su savivaldybe sudaroma sutartis, įpareigojanti žemės sklypo savininką, naudotoją ar valdytoją viešąjį atskirąjį želdyną arba IIB grupės mišką padidinti arba įkurti naują ne vėliau kaip per dvejus metus nuo pranešimo apie statybos darbų žemės sklype pradžia pateikimo, tačiau ne vėliau kaip iki statybos darbų užbaigimo procedūros atlikimo.

Vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 39, planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į gyvenamąsias ir miestų centrų funkcines zonas, nepatenkančias į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl rengiant detalųjį planą, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto padidinama 10 procentinių punktų (padidinama iki 40 proc.).

Paveikslas 20. Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema 200 ir 300 m atstumu (www.mapsvilnius.lt)



Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, planuojamų pastatų techninių projektų rengimo metu įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatomis.

12.1. Žemės sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,7721 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- užstatymo tipas – perimetrinis;
- leistinas pastatų aukštis – 13 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 60%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 1,3;
- priklausomųjų želdynų norma – 40%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%; jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą);
- leistina pastatų aukščio altitudė – 222,92 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- nėra.

Žemės sklypas nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją.

Žemės sklypui Nr. 1 taikomi skirtingi reglamentai žemės sklypo dalyse Nr. 1A ir Nr. 1B:

1A žemės sklypo nr. 1 dalis.

1A dalies plotas – 0,2815 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamai žemės sklypo daliai nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- užstatymo tipas – perimetrinis;
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 60%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 1,2;
- priklausomųjų želdynų norma – 40%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%; jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą);
- leistina pastatų aukščio altitudė – 218,92 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3.

Žemės sklypo daliai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- nėra.

1B žemės sklypo nr. 1 dalis.

1A dalies plotas – 0,4906 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamai žemės sklypo daliai nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- užstatymo tipas – perimetrinis;
- leistinas pastatų aukštis – 13 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 60%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 1,4;
- priklausomųjų želdynų norma – 40%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%; jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą);
- leistina pastatų aukščio altitudė – 222,92 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3.

Žemės sklypo daliai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- nėra.

12.2. Žemės sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,3953 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- užstatymo tipas – perimetrinis;
- leistinas pastatų aukštis – 11 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 80%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 1,8;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%; jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą);
- leistina pastatų aukščio altitudė – 222,58 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- nėra.

Žemės sklypas nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją.

Žemės sklypui Nr. 2 taikomi skirtingi reglamentai žemės sklypo dalyse Nr. 2A ir Nr. 2B:

2A žemės sklypo nr. 1 dalis.

2A dalies plotas – 0,1523 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamai žemės sklypo daliai nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- užstatymo tipas – perimetrinis;
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 80%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 1,6;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%; jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą);

- leistina pastatų aukščio altitudė – 220,58 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3.

Žemės sklypo daliai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- nėra.

2B žemės sklypo nr. 1 dalis.

2B dalies plotas – 0,2430 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamai žemės sklypo daliai nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- užstatymo tipas – perimetrinis;
- leistinas pastatų aukštis – 11 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 80%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 2,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%; jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą);
- leistina pastatų aukščio altitudė – 222,58 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3.

Žemės sklypo daliai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- nėra.

12.3. Žemės sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0202 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas –;
- leistinas pastatų aukštis – 0 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 0%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0;
- priklausomųjų želdynų norma –;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype –.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- S1 - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1, 2. Plotas – 0,0202 ha.
- S1 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1, 2. Plotas – 0,0202 ha.

Žemės sklypas nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją.

12.4. Žemės sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0216 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas –;
- leistinas pastatų aukštis – 0 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 0%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0;
- priklausomųjų želdynų norma –;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype –.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- nėra.

Žemės sklypas nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją.

12.5. Žemės sklypas Nr. 5.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,4047 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas –;
- leistinas pastatų aukštis – 0 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 0%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0;
- priklausomųjų želdynų norma –;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype –.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- S2 - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 6. Plotas – 0,4047 ha.
- S2 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 6. Plotas – 0,4047 ha.

Žemės sklypas nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją.

12.6. Žemės sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0077 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas –;

- leistinas pastatų aukštis – 0 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 0%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0;
- priklausomųjų želdynų norma –;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype –.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Siūlomi (ir/ar esami) servitutai:

- S3 - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1, 2. Plotas – 0,0077 ha.
- S3 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1, 2. Plotas – 0,0077 ha.

Žemės sklypas nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją.

13. Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio projekto (toliau - TP) rengimo metu. Sklypų pajungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Planuojami inžineriniai tinklai:

Vandentiekis:

Planuojamas vandens tiekimas numatomas nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Minsko pl., šul. Nr. 5269 (x=6057169, y=586552) arba nuo kameros Nr. 9893 (x=6057192, y=586498). Vandens slėgis prijungimo vietoje abs. alt. ±0,00 - 220 m (minimalus garantuojamas) ir 240 m (didžiausias galimas). Išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis, todėl prijungimo vieta gali būti tikslinama rengiant TP pagal technines sąlygas.

Įrengti apskaitą laistymo reikmėms bus galima nuo 2026 m. IV ketv., kai bus atlikti planuojami vandens tiekimo infrastruktūros modernizavimo darbai.

Prisijungimas prie vandentiekio tinklų bus galimas tik tuomet, kai bus įvykdytas „Vandentiekio rezervuarų 2x500 m³ su trečiojo kėlimo siurbline, vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų B. K. Balučio g. 6A ir papildomo antrojo kėlimo vandens siurblio Naujosios Vilnios vandens ruošimo įrenginiuose Rytų g. 36, Vilniaus m. statybos projektas. Informuojame, kad prisijungimas bus galima nuo 2027 m. I ketv., kai bus atlikti planuojami vandens tiekimo infrastruktūros modernizavimo darbai.

Buitinių nuotekų šalinimas:

Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Ašmenėlės g., šul. Nr. 1 (x=6057738, y=586914). Išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis, todėl prijungimo vieta gali būti tikslinama rengiant TP pagal technines sąlygas.

Paviršinių nuotekų šalinimas:

Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus ir magistralinio kelio vandens nuleidimo įrenginius. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

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 švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

TP žemės sklypų ribose būtina numatyti debito reguliavimo/infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.

Šildymas:

Vadovaujantis 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniais (proceso Nr. TPS Vartai sistemoje S-RJ-13-21-793, registracijos Nr. TPDR T00095476), planuojama teritorija patenka į I aprūpinimo šiluma zoną: centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. (žr. *Paveikslas 14*). Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) sistemos, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos TP rengimo metu, pagal technines sąlygas, atsižvelgiant į projektuojamų statinių paskirtis ir parametrus.

Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

15. Susisiekimo infrastruktūra

Į planuojamą teritoriją patenka maža dalis pietinės Ašmenėlės gatvės – C kategorijos g., ir Kurdų gatvės – D kategorijos g. Planuojamą teritoriją kerta Turkų gatvė – C kategorijos gatvė. Kadangi teritoriją riboja ir kerta įvairių kategorijų gatvės, todėl pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšiai per teritoriją ir jos gretimybėse yra pastovūs ir tęstiniai. Pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto srutai numatomi gatvių raudonųjų linijų ribose. Turkų gatvės raudonosios linijos nustatytos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, – gatvės koridoriuje telpa visi reikalingi gatvės elementai, įvertinus viešąjį transportą, pėsčiųjų ir dviračių takus bei kitus gatvių elementus. Turkų gatvės skersinis pjūvis rekomendacinis, pateiktas Inžinerinių tinklų plane. Rekomendaciniame pjūvyje tarp raudonųjų linijų rekomenduojamos dvi 3,25 m pločio važiuojamosios dalies eismo juostos (pakankamo pločio viešajam transportui judėti bendra eismo juosta), iš abiejų pusių važiuojamąją dalį nuo pėsčiųjų ir dviračių takų skiriančios žaliosios juostos, iš dviejų pusių 2,25 m pločio šaligatviai, iš vienos pusės 2,5 m dviračių takas. Pjūvis detalizuojamas ir konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu.

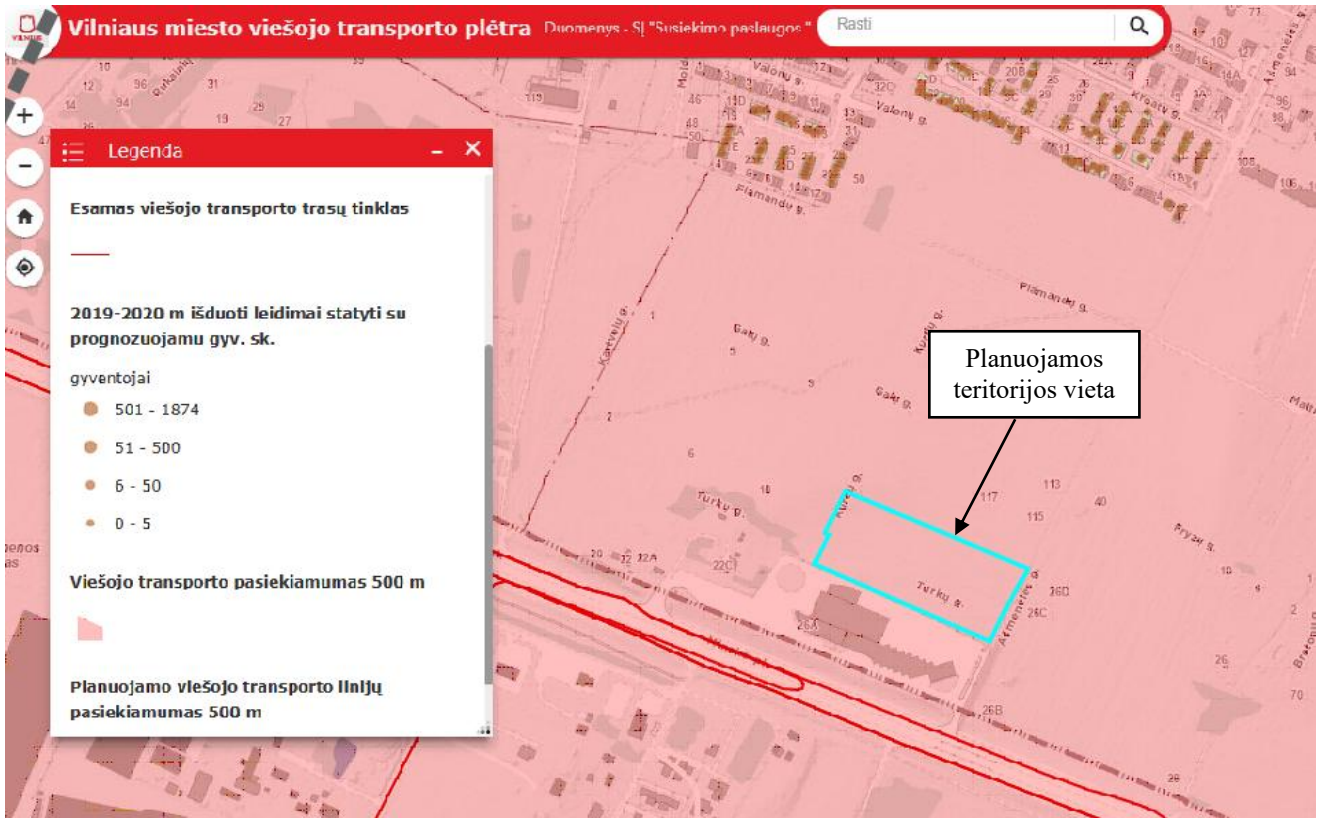
Teritorijos, patenkančios tarp gatvių raudonųjų linijų, detalioju planu formuojamos atskirais žemės sklypais. Vadovaujantis 2025-04-25 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33858491, teritorijas, patenkančias tarp gatvės raudonųjų linijų rekomenduojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus yra numatomi iš minėtų besiribojančių gatvių bei naujai formuojamų kelių servitutų. Įvažiavimas (dešiniuoju posūkiu) į projektuojamą žemės sklypą Nr. 2 numatomas iš C kategorijos gatvės išlaikant 100 m atstumą iki sankryžos (Ašmenėlių g.) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 1 planuojamas iš Kurdų gatvės per naujai formuojamą susisiekimo ir inžinerinių tinklų

koridorių žemės sklypą Nr. 3 bei jame numatytą kelio servitutą. Įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos TP rengimo metu.

Viešojo transporto pasiekiamumas planuojamojoje teritorijoje – 500 m.

Paveikslas 21. Ištrauka iš Vilniaus miesto viešojo transporto plėtros žemėlapio



Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

Parkavimo vietos numatomos naujai planuojamų žemės sklypų nr. 1, 2 ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Elektromobilių įkrovimo stotelių įrengimas pagal poreikį sprendžiamas techninio projekto metu.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo/išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32¹ lentelėje.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuojamos 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“.

16. Gaisrinė sauga

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

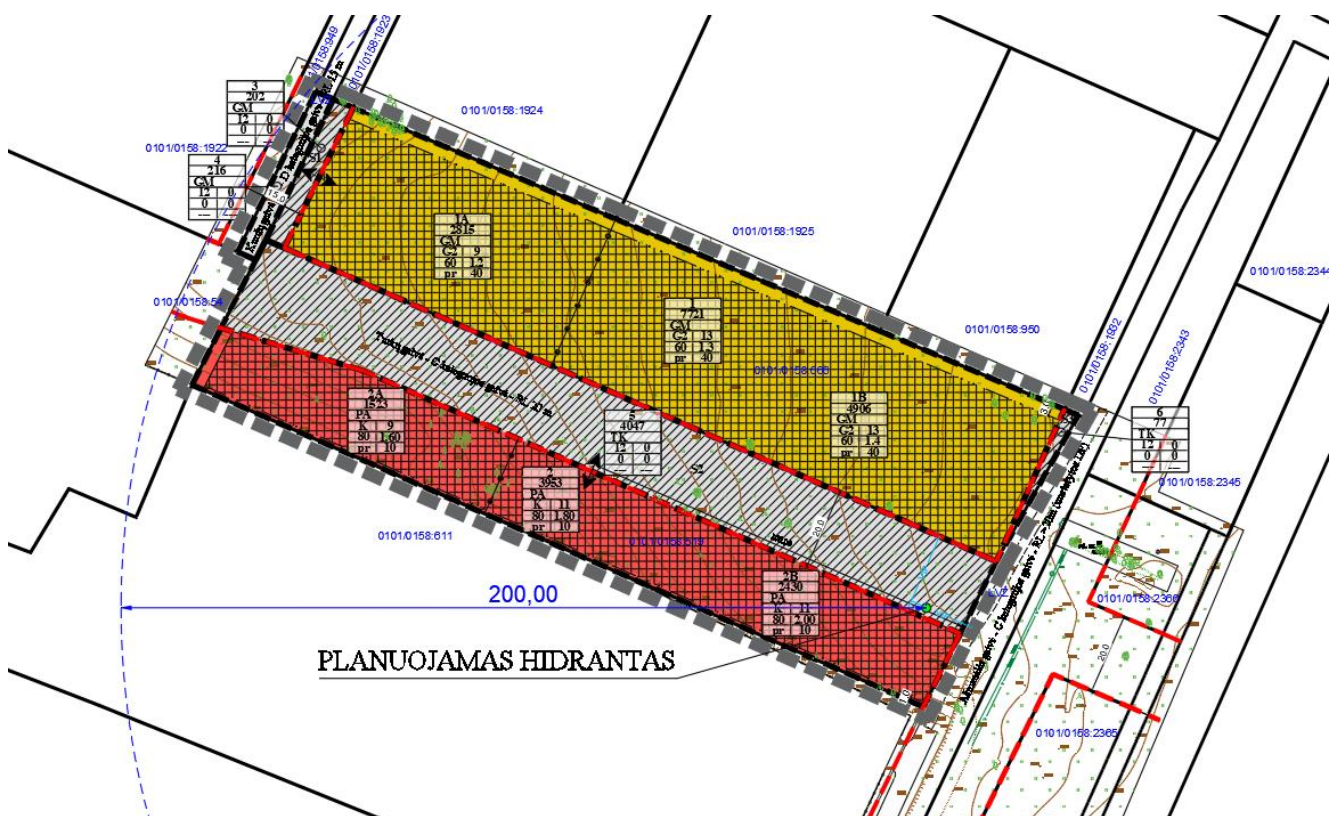
Pastatus numatoma projektuoti I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uztvaromis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ar vandens telkinių ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Pastato išorės gaisrų gesinimui planuojamas gaisro gesinimo antžeminis gaisrinis hidrantas ant planuojamų vandentiekio tinklų (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje) (Paveikslas 22). Atstumas, nuo planuojamo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško numatomas ne didesnis kaip 200 m. Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, atsižvelgiant į gyventojų skaičių Nemėžio kaimo vietovėje bei į pastatų aukštį, numatomas vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1, o vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 10 l/s.

Paveikslas 22. Planuojamas hidrantas



Dalį planuojamos pietinės teritorijos aptarnauja artimiausia Vilniaus APGV 2-a PGT komanda, šiaurinę dalį - artimiausia Vilniaus APGV 4-ta PGT komanda. 2-a PGT komandos buveinė Švitrigailos g. 18, Vilnius, nutolusi ~8 km (keliais) nuo planuojamos teritorijos. 4-a PGT komandos buveinė Pergalės g. 31, Vilnius, nutolusi ~10 km (keliais) nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;

- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

17. Visuomenės sveikata

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

LIETUVOS HIGIENOS NORMA HN 33:2011 „TRIUKŠMO RIBINIAI DYDŽIAI GYVENAMUOSIUOSE IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES PASTATUOSE BEI JŲ APLINKOJE“

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų.

Planuojamoje teritorijoje numatomi gyvenamosios paskirties ir komercinės paslaugų paskirties pastatai. Šiuos pastatus aptarnauti numatoma lengvaisiais keleiviniais ir transportiniais automobiliais. Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatą žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, esant reikalui individualiu autotransportu.

Vykdam statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-211 sprendimu patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis. Taikyti triukšmo prevencijos ir mažinimo priemones:

- Auginamų ir laikomų gyvūnų savininkai privalo užtikrinti, kad jų gyvūnai netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Garsinės informacijos ir signalizacijos savininkai (naudotojai) privalo užtikrinti, kad jų įranga būtų tvarkinga, netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Valyti, tvarkyti teritoriją (naudoti žoliapjoves, krūmapjoves ir pan.), išvežti atliekas, pakrauti (iškrauti, perkrauti) prekes, medžiagas, produkciją ar kitus daiktus darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.) galima tik tokiais būdais, kurie nekeltų triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Šis reikalavimas netaikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytoje verslo, gamybos ir pramonės teritorijose. Išvežti atliekas darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.), kai tai kelia triukšmą, trikdančią asmenų ramybę, poilsį ar darbą, galima, jei gresiant ar susidarius ekstremaliai įvykiui ar ekstremaliai situacijai arba esant būtinojo reikalingumo sąlygoms atliekų išvežimo būtinybę ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui įsakymu nustato Savivaldybės administracijos direktorius.

• Neuždarose patalpose ir atvirose teritorijose įrengti žaidimų, cirko ir kiti atrakcionai gali veikti dienos ir vakaro metu. Nakties metu jie gali veikti tik tuo atveju, jei nėra grojama muzika, o naudojami žaidimų, cirko ir kiti atrakcionų įrenginiai nekelia triukšmo.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama:

• naudoti civilinės paskirties pirotechnikos priemonės nustatytoje tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose ir ne arčiau kaip 75 m nuo daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus švenčių dienomis, taip pat per masinius renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį);

• tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose, o taip pat gyvenamųjų namų teritorijose darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val. vykdyti ūkinę, gamybinę ar kitokią veiklą, kuri trikdytų, neigiamai veiktų žmonių sveikatą, darbą, poilsį ar miego kokybę;

• teikiant paslaugas viešosiose vietose ar vykdant prekybą viešosiose vietose leisti muziką, groti muzikiniais instrumentais, skleisti garsinę reklamą, išskyrus renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį;

• uždaroje patalpose draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę informaciją ar reklamą, jei patalpose įrengti langai ar durys yra atidaryti, o garsas tokiu būdu sklinda į išorinę aplinką;

• per pastatų išorėje, transporto priemonėse ar ant jų įrengtas garso kolonėles leisti muziką, skleisti garsinę reklamą.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai numatomi pastato viduje. Triukšmo šaltinių išorėje detaliojo plano rengimo stadijoje neplanuojama.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neviršija higienos normų, juolab visi įrenginiai montuojami pastato viduje.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Lentelė 3. 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 sukeltam triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60

4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L_{dvn} , dBA	L_{dienos} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeltą triukšmą	55	55	50	45

Pagal pateikiamus Vilniaus plano matavimus, esamas didžiausias transporto keliamas triukšmas neviršija leistinų normų (žr. *Paveikslas 23*).

Paveikslas 23. Ištrauka iš Vilniaus miesto aglomeracinio kelių transporto strateginio triukšmo žemėlapiu (DVN).



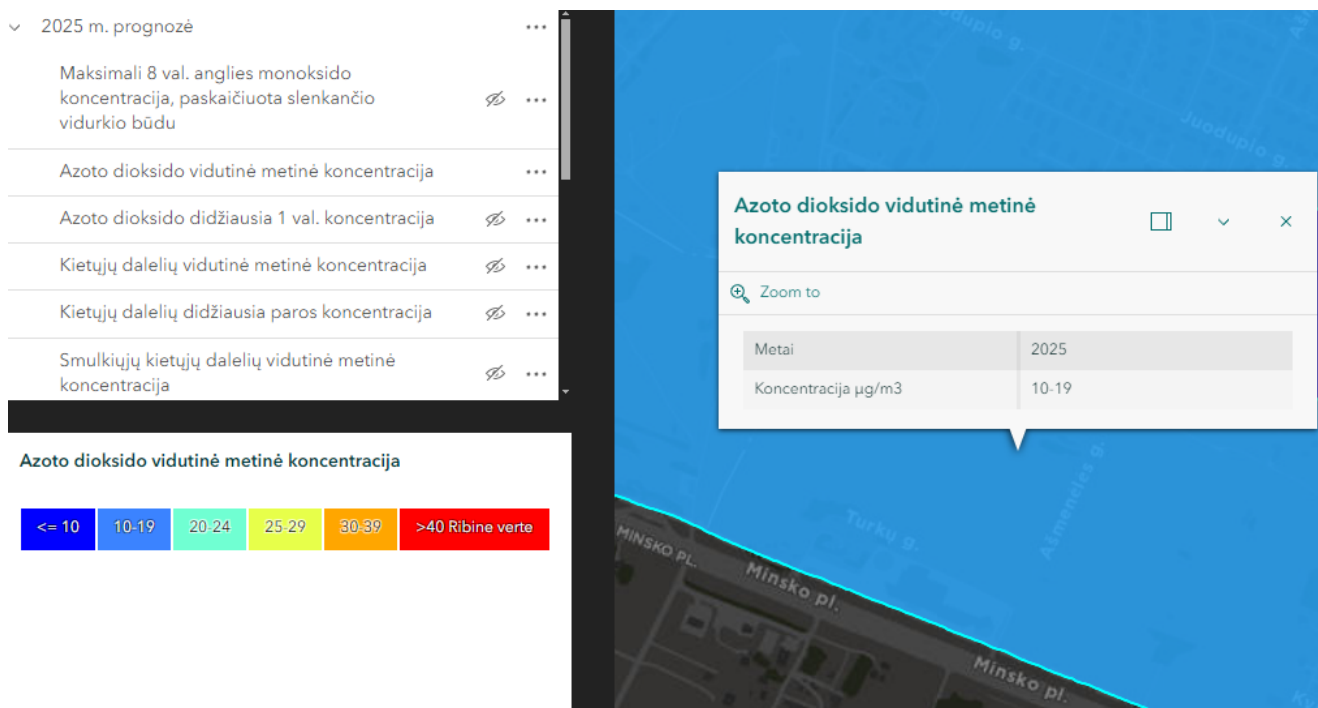
Rengiant pastatų techninius projektus pasikeitus situacijai ir/ar atsiradus poreikiui numatyti kompensacines priemones triukšmo nuo autotransporto sumažinimui. Siūloma pastatus projektuoti iš garsą izoliuojančių medžiagų, siekiant minimalaus garso prasiskverbimo į pastatų vidų bei priverstiniu patalpų vėdinimu, įrengti ekranus arba kitas triukšmą mažinančias priemones, kad numatytos priemonės kuo labiau sumažintų triukšmą, kylantį nuo automobilių važiuojančių gretimomis gatvėmis. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – transporto srautų perskirstymas, tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvartos bei ekranai.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

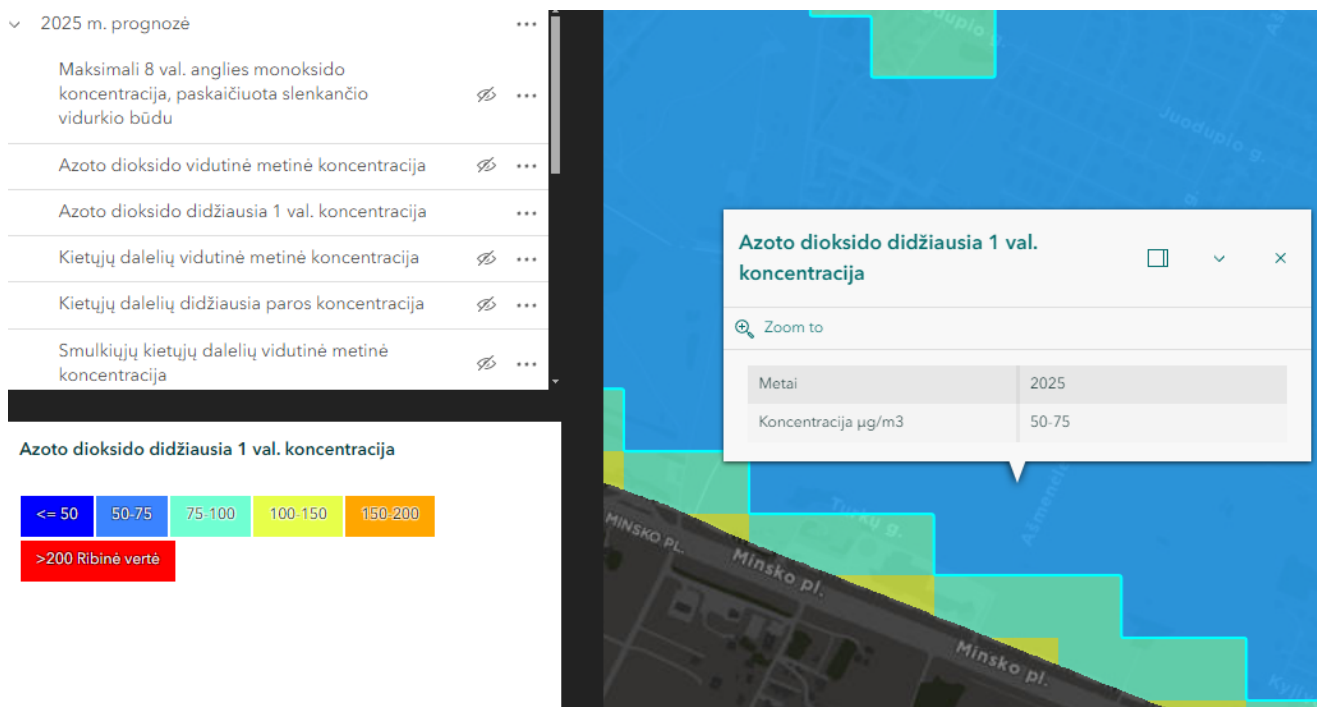
Įvertinus Vilniaus plano pateikiamą informaciją apie teritorijoje ir jos prieigose fiksuojamą aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis (KD₁₀ ir KD_{2,5}) ir ozonu dydžius, galima teigti, kad planuojama teritorija yra vidutiniškai paveikta, mažai paveikta arba visai nepaveikta teršalų. Kadangi planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė veikla šių teršalų lygis neturėtų ženkliai didėti ir ateityje.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

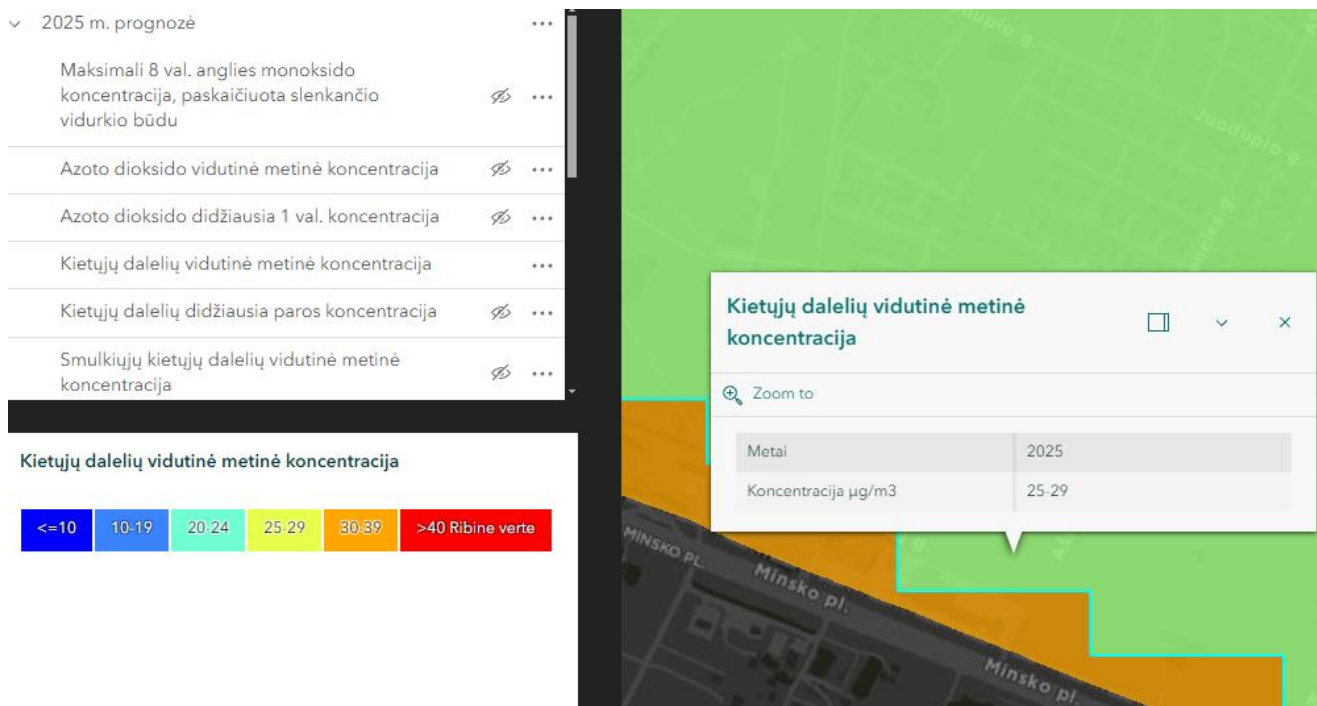
Paveikslas 24. Azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



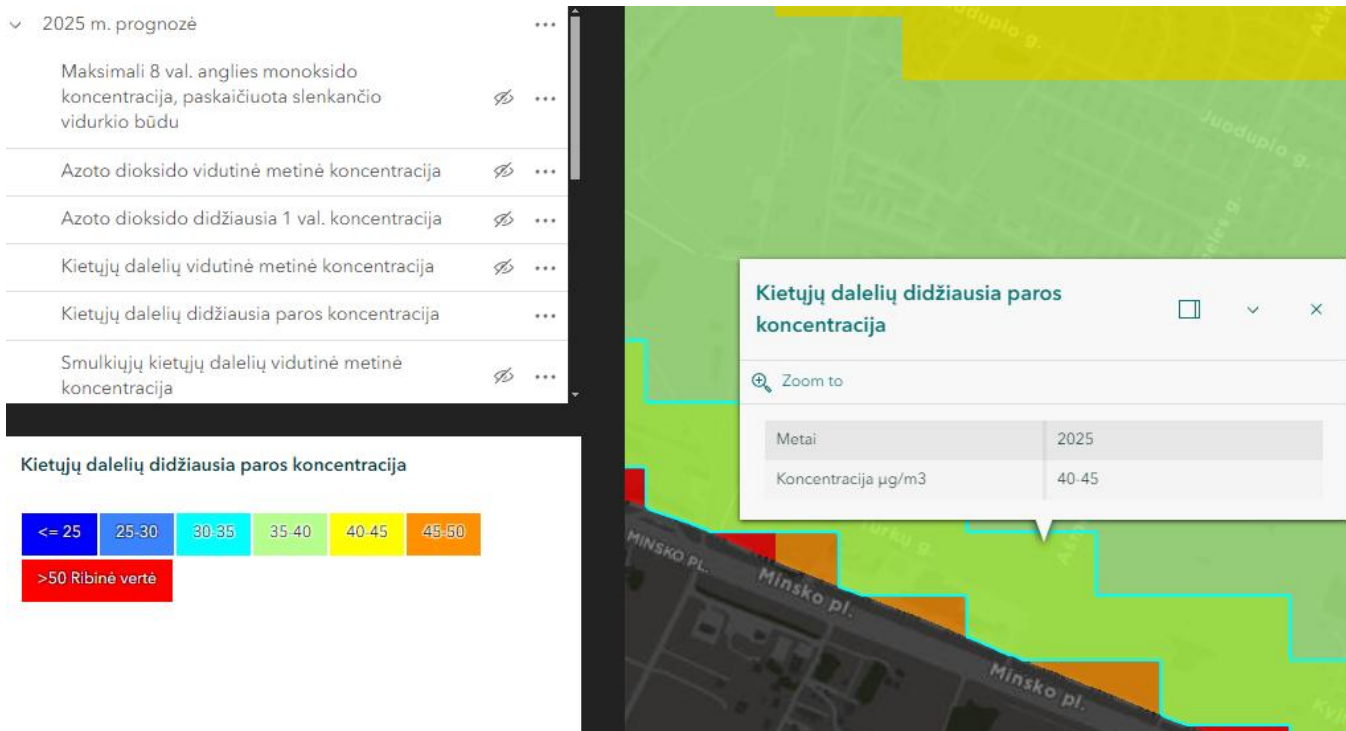
Paveikslas 25. Azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė).



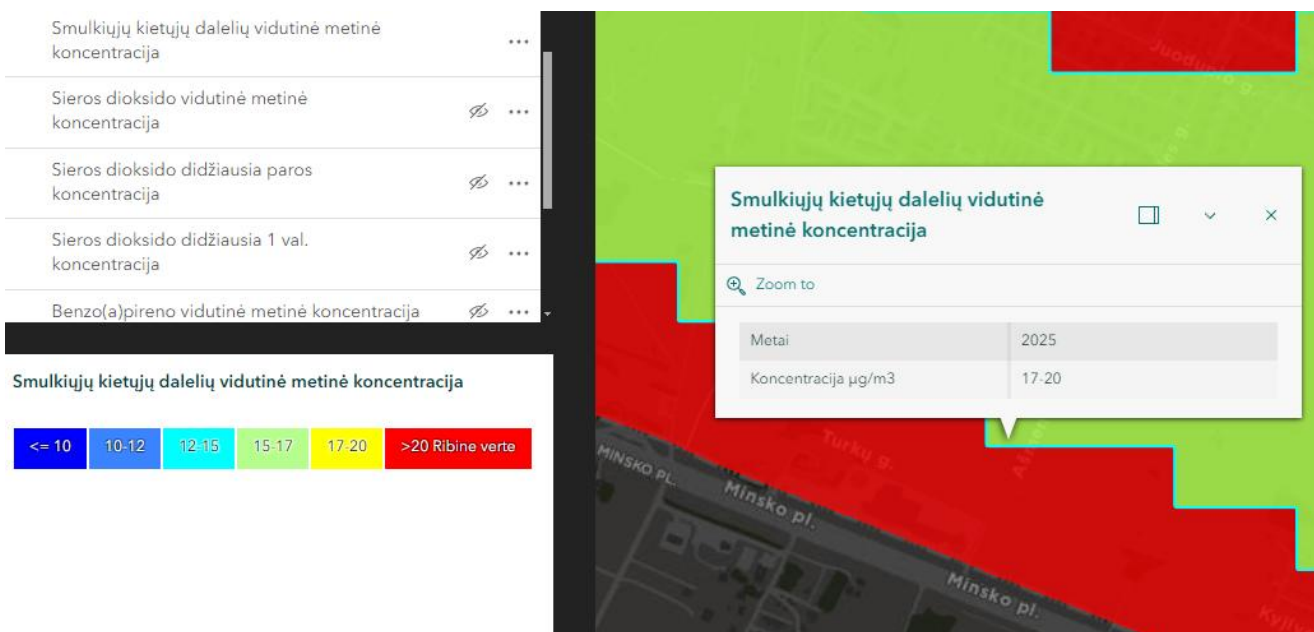
Paveikslas 26. Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



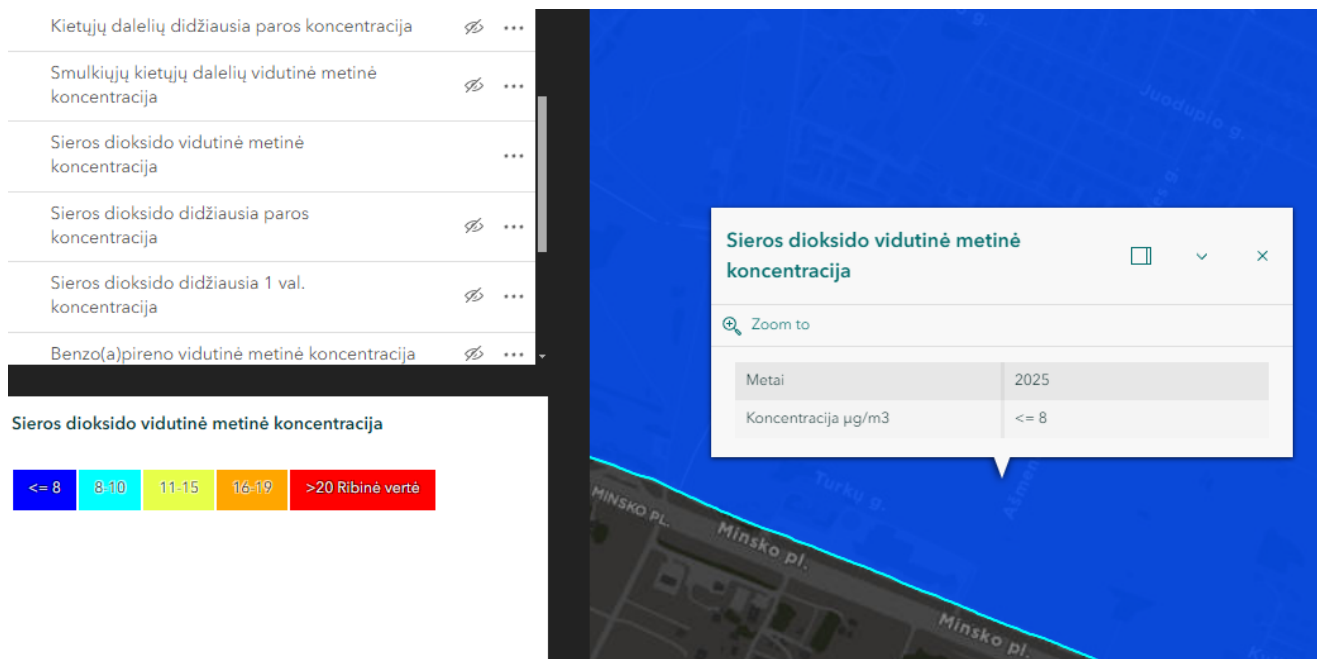
Paveikslas 27. Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė).



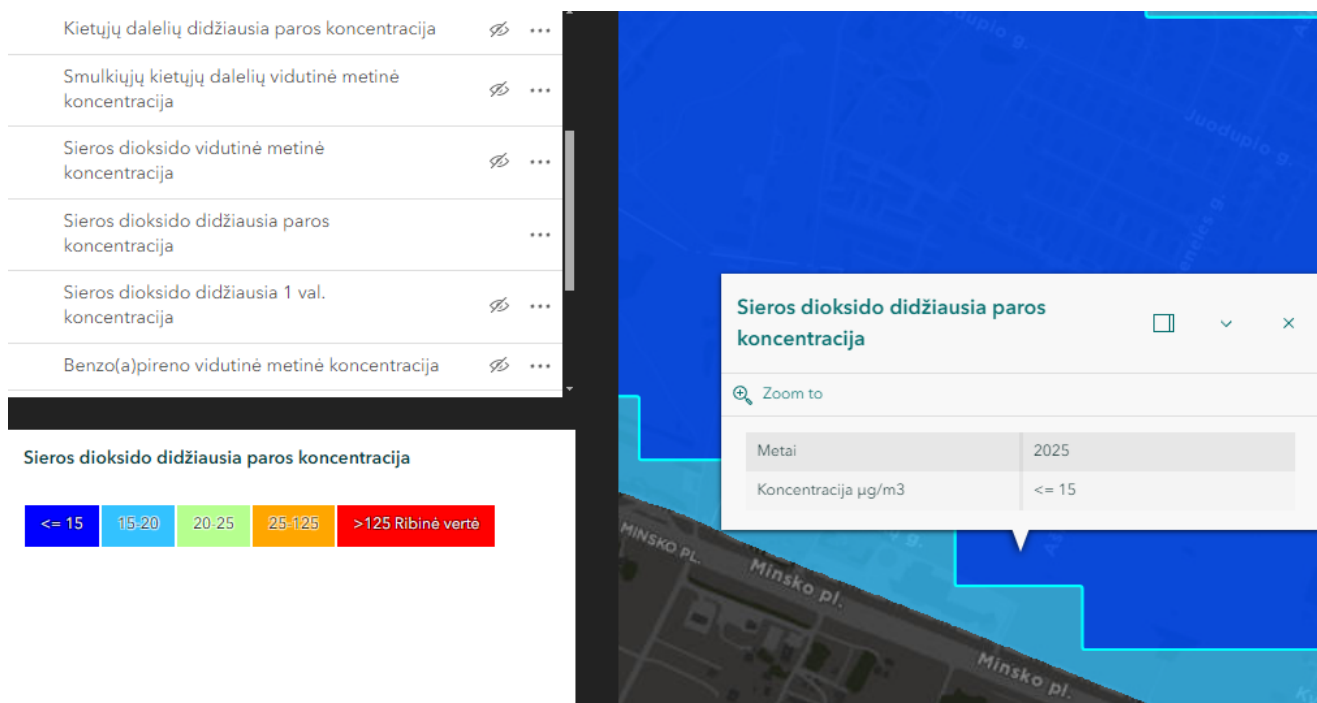
Paveikslas 28. Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



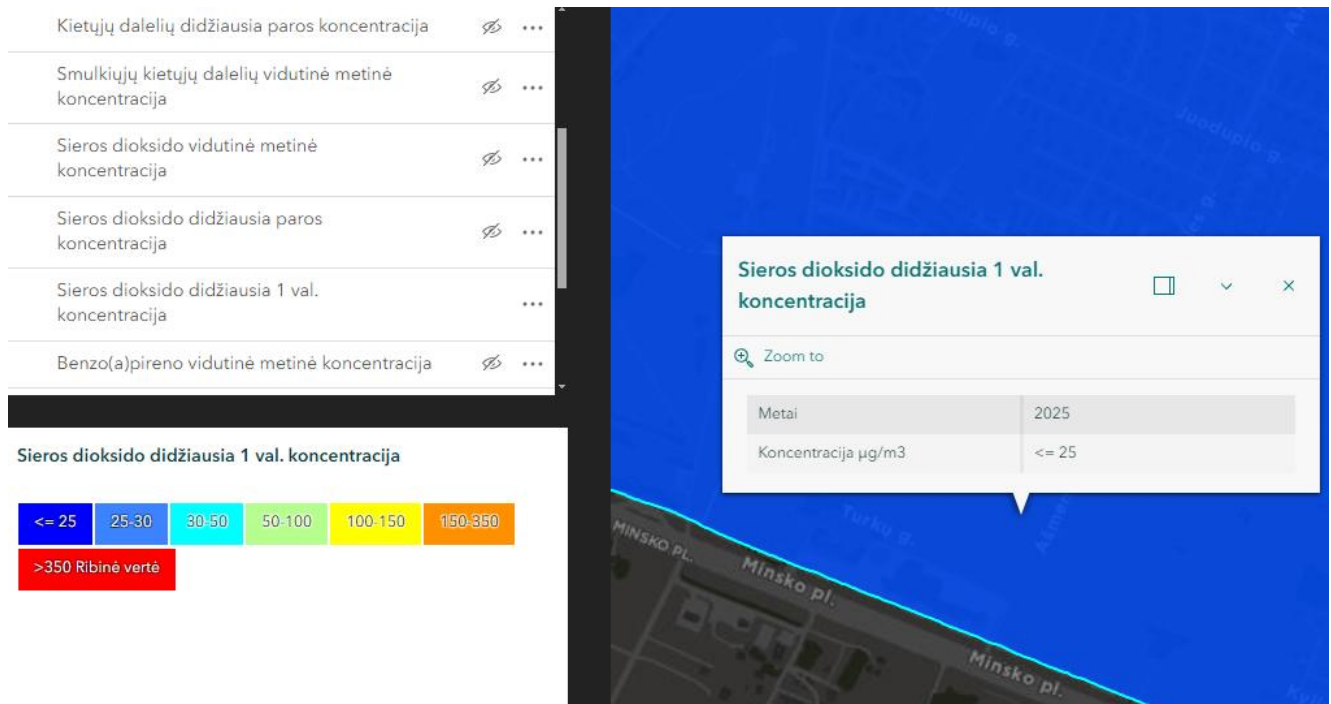
Paveikslas 29. Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė)



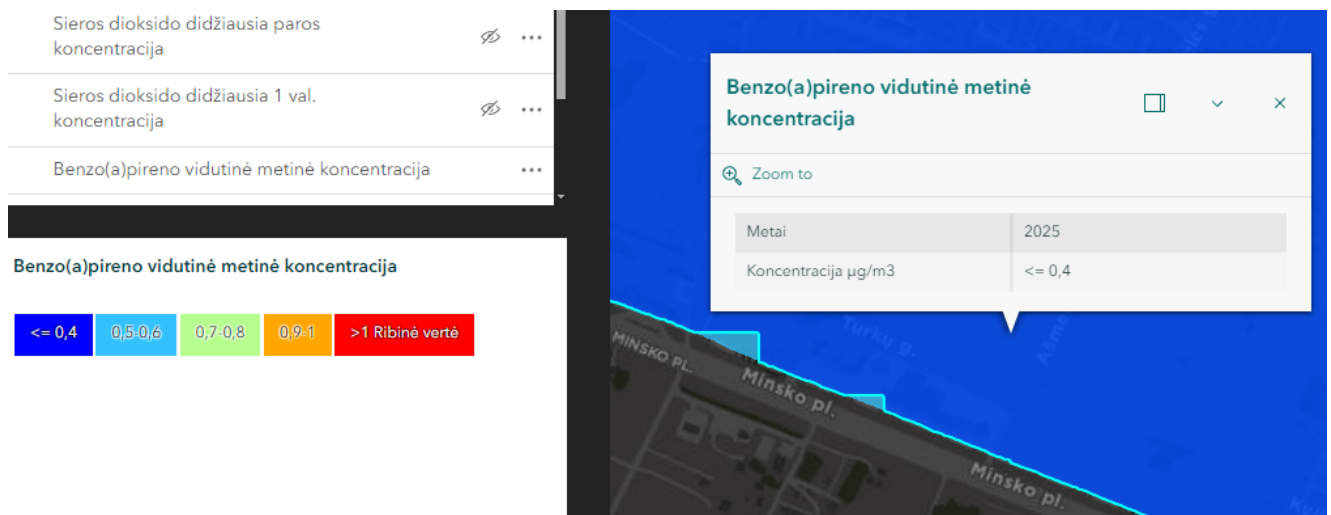
Paveikslas 30. Sieros dioksido didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė)



Paveikslas 31. Sieros dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė)



Paveikslas 32. Benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija



Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Planuojamojoje teritorijoje nėra prie pavojingų priskirtų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Joana Janulevičienė
(kv. at. Nr. A1213)

Architektė



Agata Šilobrit-Savickienė