

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Sklypo Naugarduko g.84 (kad.Nr.0101/0055:87) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr.2 (Naugarduko g.88) inicijavimo sutarties pagrindu.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Dėl sklypo Naugarduko g.84 detaliojo plano tvirtinimo (registro Nr. T00054660).

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl TPD koregavimo (Nr.30-1059/24; 2024-04-30).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius(-iai):

Fizinis asmuo.

Projekto rengėjas:

Teritorija, kurioje koreguojami sprendiniai:

Sklypo Naugarduko g.84 (kad.Nr.0101/0055:87) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr.2 pagal patvirtinto detalios plano (registro Nr. T00054660) numeraciją (Naugarduko g.88) (žiūr.pav.2).

Teritorijoje yra užregistruotas statinys – Gyvenamasis namas Un.Nr. 1094-0246-7014. Pagrindinė naudojimo paskirtis - Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Sklypas nesuformuotas, bet teritorija patvirtintu detaliuoju planu suformuota, nustatyti statybos reglamentai, būsimo sklypo plotas. Detaliajame plane numatytas žemės sklypo naudojimo būdas - K (komercinės paskirties objektų teritorijos). Detaliojo plano korektūra rengiama nustatyti žemės sklypo naudojimo būdą atitinkantį užregistruoto pastato naudojimo būdą (G2) nekeičiant statybos reglamentų ir sklypo ploto.

Planuojama teritorija:

0,09 ha (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planavimo uždaviniai:

Suformuoti žemės sklypą ties pastatu Naugarduko g. 88 atsižvelgiant į esamą pastato paskirtį, nustatyti teritorijos naudojimo tipą bei teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

SPAV reikalingumas - nustatomas atlikus SPAV atranka arba pagal institucijų sąlygas:

Koncepcija nerengiama.

Planuojamoje teritorijoje praeina centralizuoti inžineriniai tinklai: Lietaus nuotekų tinklas;

Vandentiekio tinklas; Buitinių nuotekų tinklas; Elektros tinklai.

Šalia planuojamos teritorijos praeina kiti centralizuoti tinklai: Šilumos tinklai; Ryšio kabeliai.

Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:

Vilniaus m.sav.teritorijos bendrasis planas , T00086338, 2021-06-08 (žiūr. ištrauką pav.1).

Užstatymo tipas-pr_u; pr_a (pagal galiojančią: „Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija“ atitinka tipą **per** (perimetrinis užstatymas)); Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 6; Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais-35; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas- 2,5; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80 % (pagal gamtinio

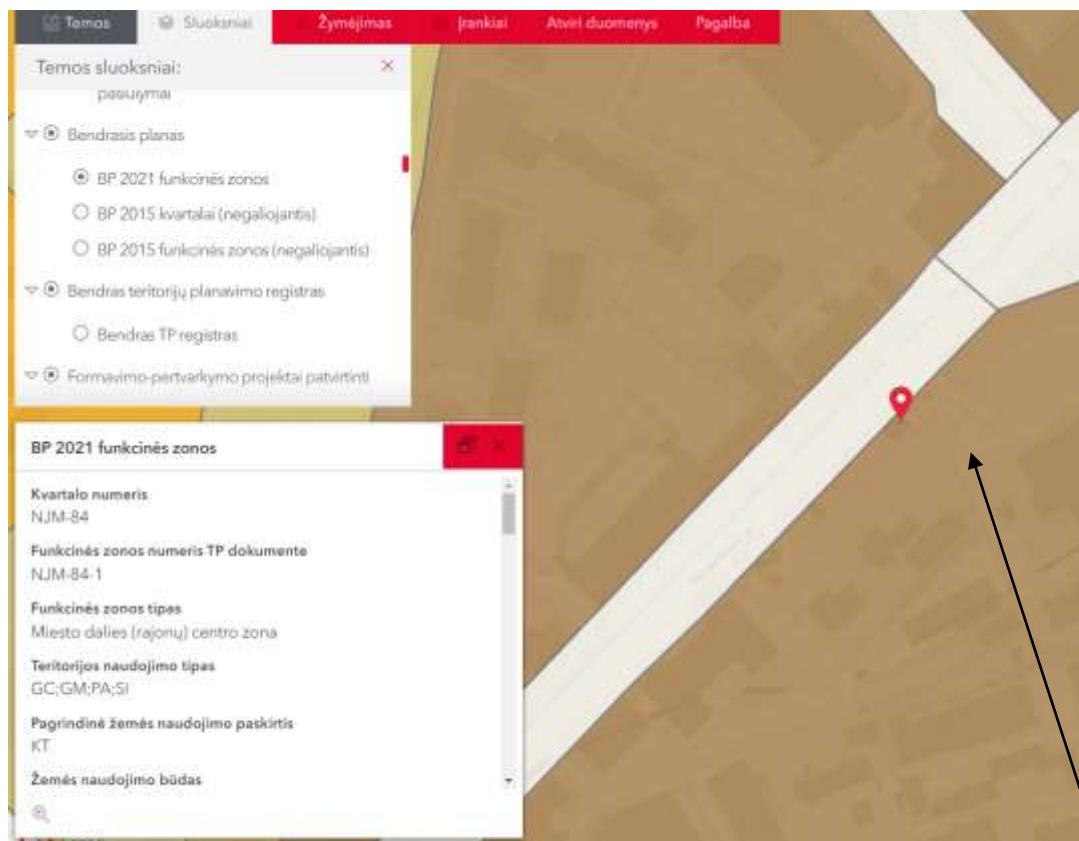
karkaso nuostatas); Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%; priklausomi želdynai ne mažiau kaip 30% -G2 teritorijoms, ir 15% - K teritorijoms. Prioritetinė plėtros teritorija.

Tekstinio reglamento Nr.

01;02;03;04;05;09;18;39

Tekstinis reglamentas

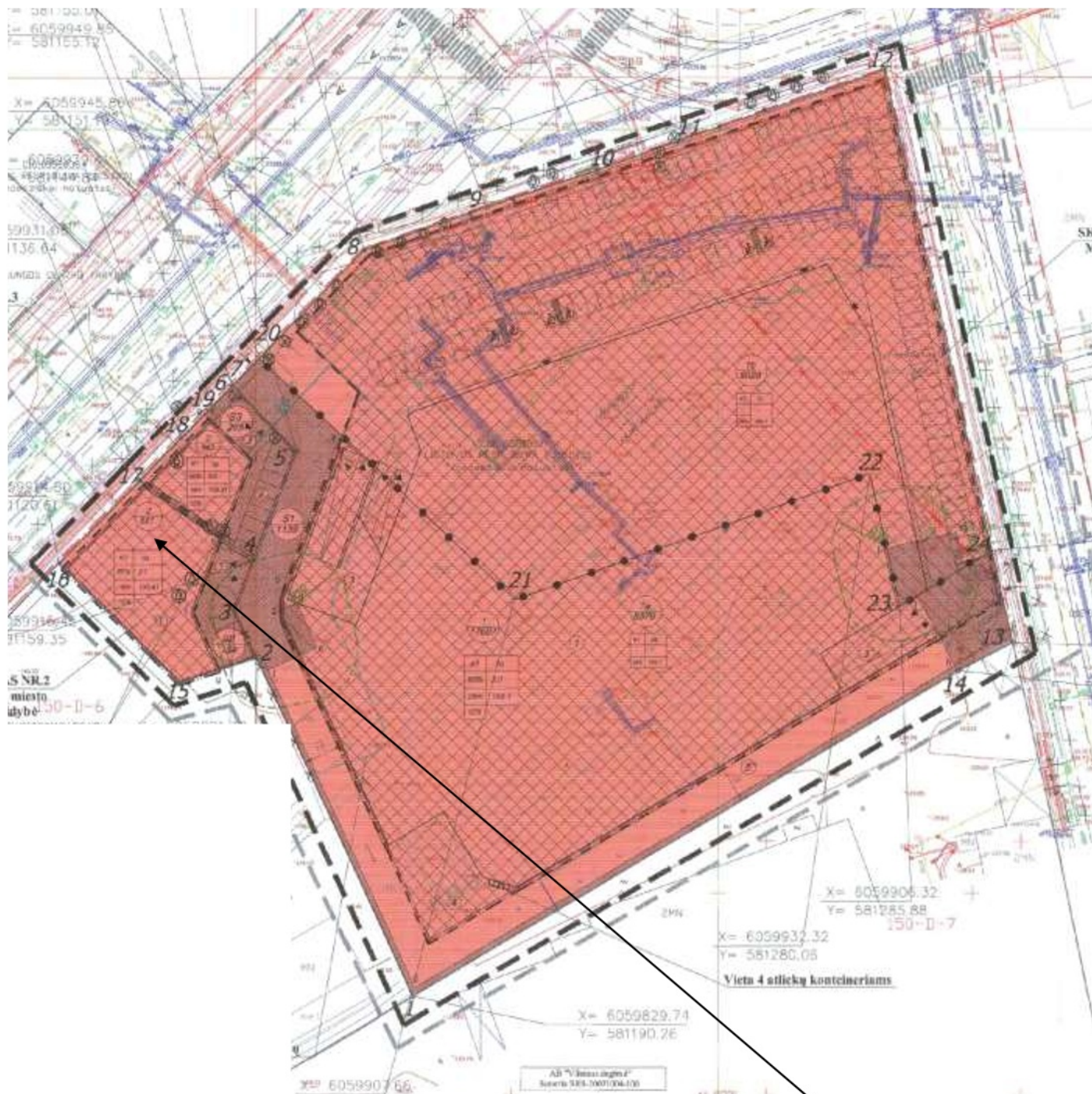
01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03-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); 04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą; 05-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; 09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; 18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2); 39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;



Patvirtinto Vilniaus m. sav. BP ištrauka

Planuojama teritorija
pav.1

Patvirtinto detalaus plano (registro Nr. T00054660) planuojamai teritorijai nustatytas tankis 60 % ir intensyvumas 2. Aukštingumas 18 m. Nustatytas naudojimo būdas K1. Priklausomieji želdynai - 15%.



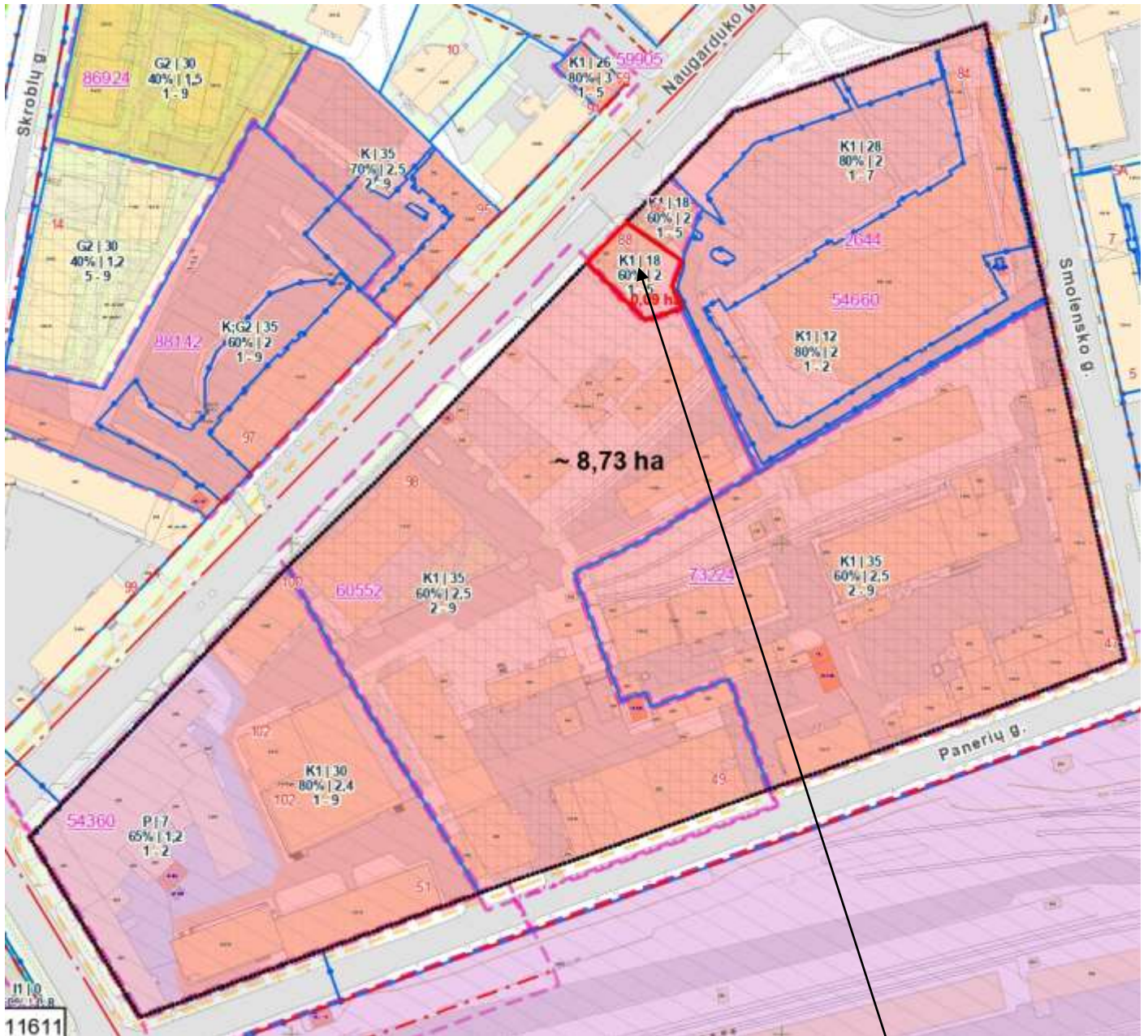
Patvirtinto detalaus plano ištrauka

Planuojama teritorija
pav.2

Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos specialieji planai (schemos), kultūros vertybių apsaugos zonos:

1. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija (pav.4);
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (pav.5);
3. Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema(pav.6);
4. Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcija(pav.7);
5. Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas(pav.8);
6. Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema(pav.9);
7. Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema(pav.10);

8. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas ir koncepcija (pav.11);
9. Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros programa (pav.12);
10. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema(pav.13);
11. Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas(pav.14);



Nagrinėjamos teritorijos schema pagal planavimo darbų programos priedą

Planuojama teritorija pav.3



Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo ištrauka

Planuojama teritorija
pav.4

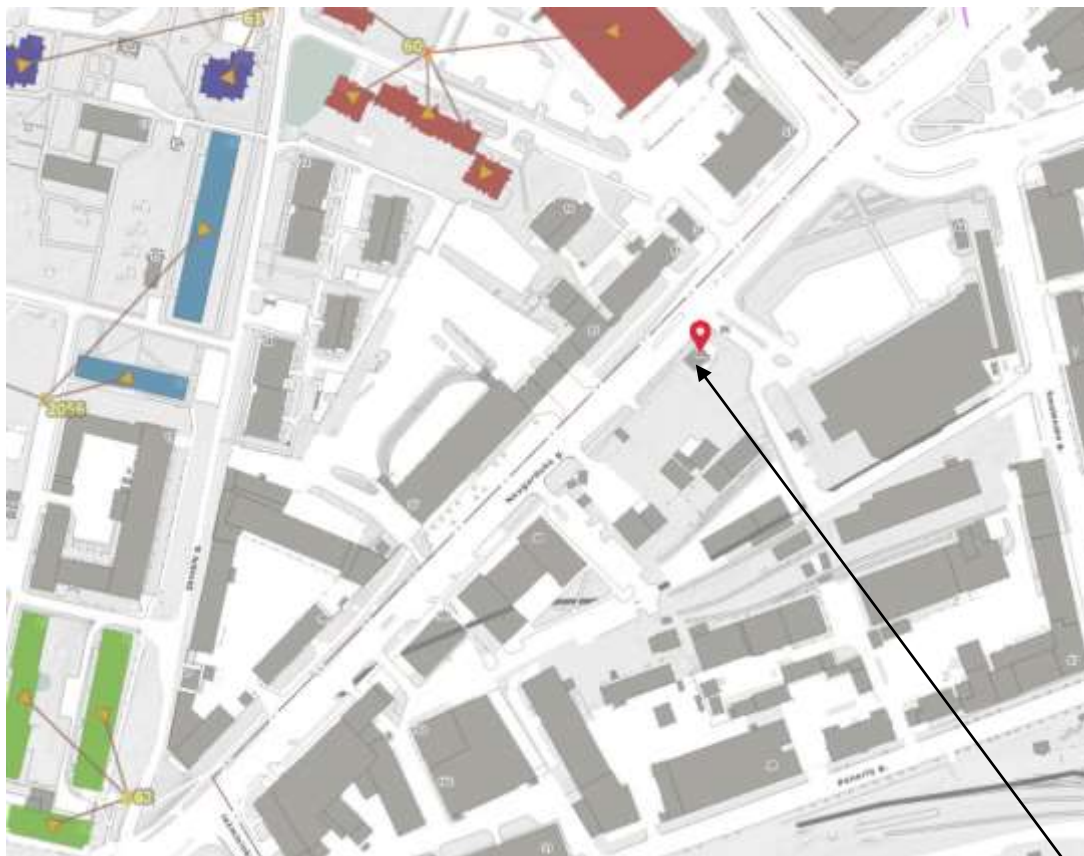
Nagrinėjama teritorija patenka į centralizuotai tiekiamos šilumos teritoriją.



Vilniaus miesto dviračių takų specialusis plano ištrauka

Planuojama teritorija
pav.5

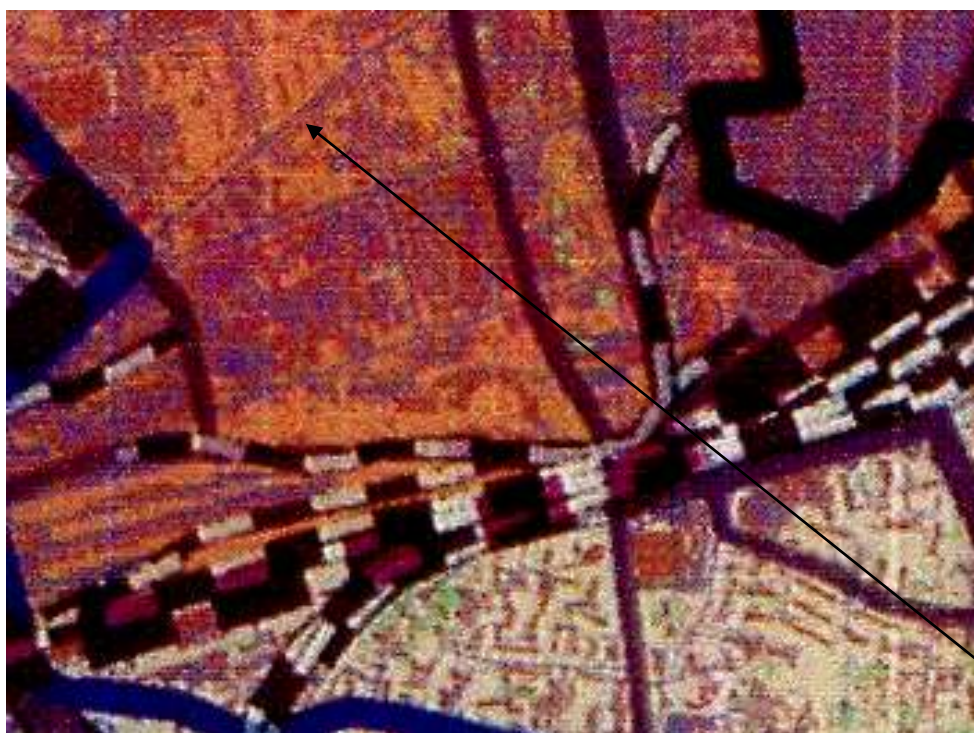
Planuojama teritorija yra prie pat Naugarduko gatvės suplanuoto magistralinio dviračio tako



Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schemos ištrauka

Planuojama teritorija pav.6

Šalia planuojamos teritorijos nėra didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių. Planuojama teritorija neprišta prie esamų ar projektuojamų atliekų surinkimo aikštelių.



Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcijos schemos ištrauka

Planuojama teritorija pav.7

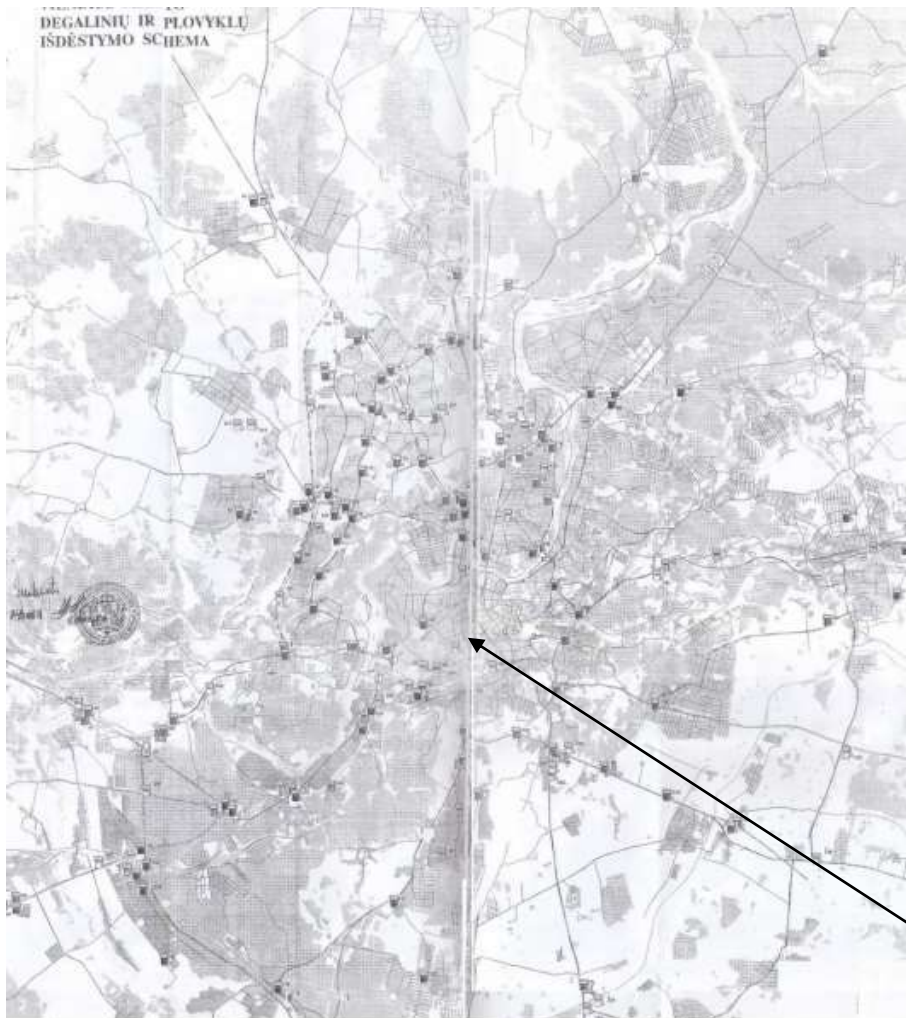
Planuojama teritorija patenka į zoną „A“ – draudžiama statyti aukštybinius pastatus.



Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

Planuojama teritorija
pav.8

Aplink nagrinėjama teritoriją numatytos nuotekų siurblinės. Planuojamoje teritorijoje yra centralizuotų nuotekų ir vandentiekio tinklų įvadai.

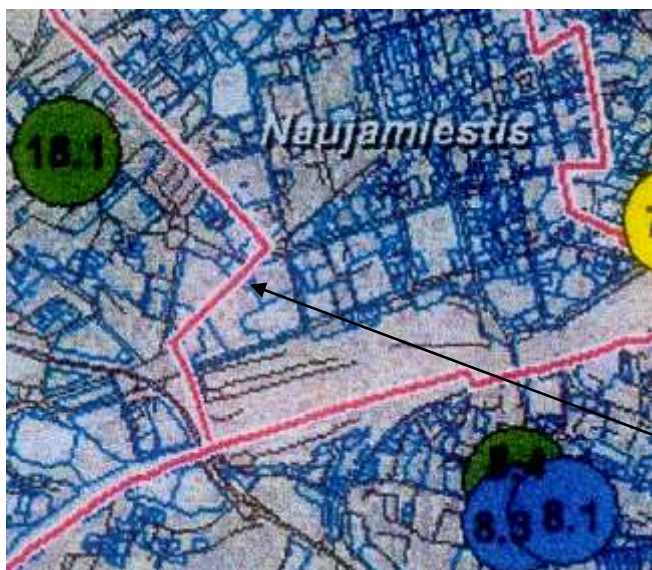


Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema

Planuojama teritorija
pav.9

Naujų degalinių ir automobilių plovyklų nagrinėjamoje bei planuojamoje teritorijoje pagal pateiktą

schema nenumatyta. Arčiausiai esanti degalinė „Viada“ Naugarduko g.74 už nagrinėjamos teritorijos ribų. Automobilių švaros centras „Liūto švara“ Panerių g.49 patenka į nagrinėjamą teritoriją.



Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema

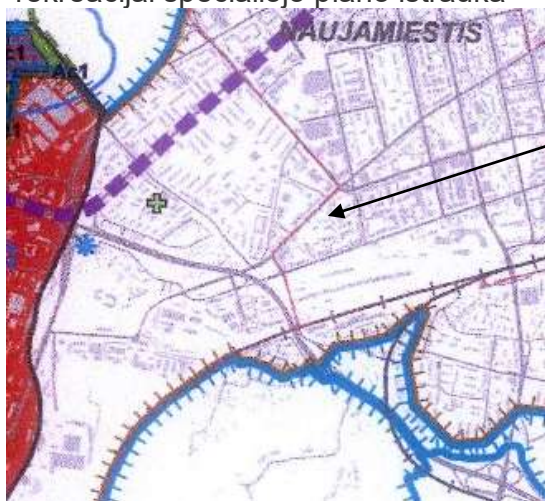
Planuojama teritorija
pav.10

Į nagrinėjamą ar į planuojamą teritoriją nepatenka esamos arba siūlomos įrengti turgavietės ir prekyvietės Vilniaus mieste.



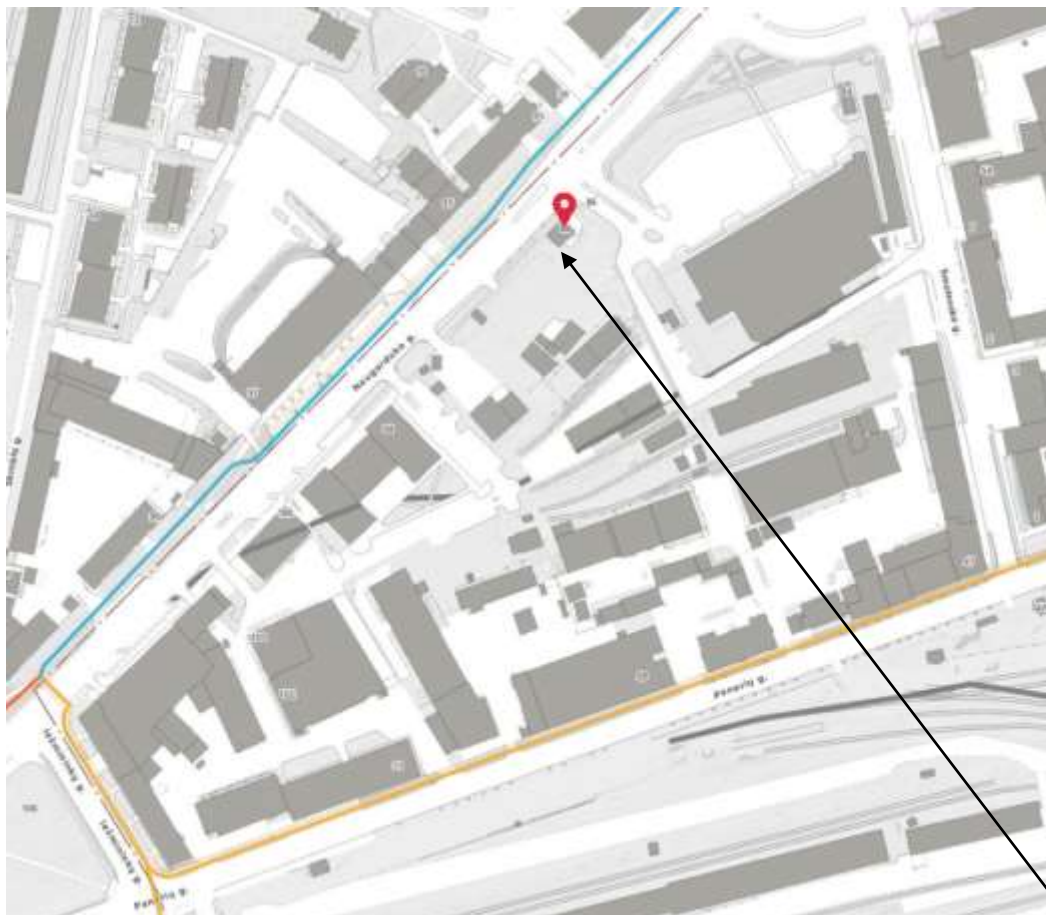
Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano ištrauka

Planuojama teritorija
pav.11



Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos ištrauka

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra esamų ar numatytų vandens telkinių slėnių ar kitų rekreacijai pritaikytų objektų.



Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros programos ištrauka

Planuojama teritorija
pav.12

Naugarduko gatve praeina esama, etapiškai rekonstruojama tarprajoninė DT (E2) . Panerių ir lešmininkų gatve numatyta naujai įrengti tarprajonines DT (E2) trasas.

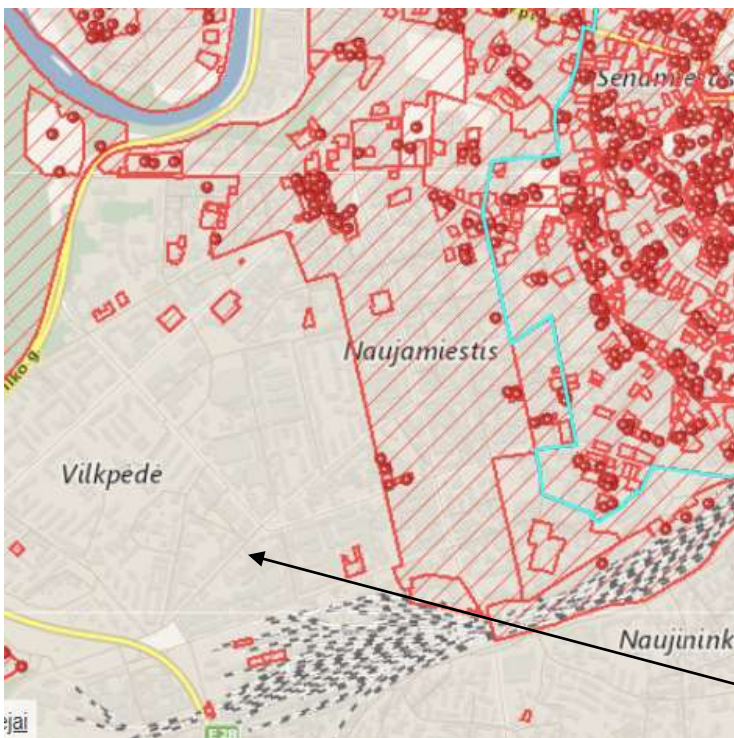
Aplink nagrinėjamą teritoriją gatvių kategorijos ir RL parametrai nustatyti. Su planuojama teritorija ribojasi tik Naugarduko gatvė. Naugarduko gatvė – „B“ kategorijos, tarp RL =40m;

Senamiesčio zona



Vilniaus senamiesčio nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas

Planuojama teritorija
pav.14



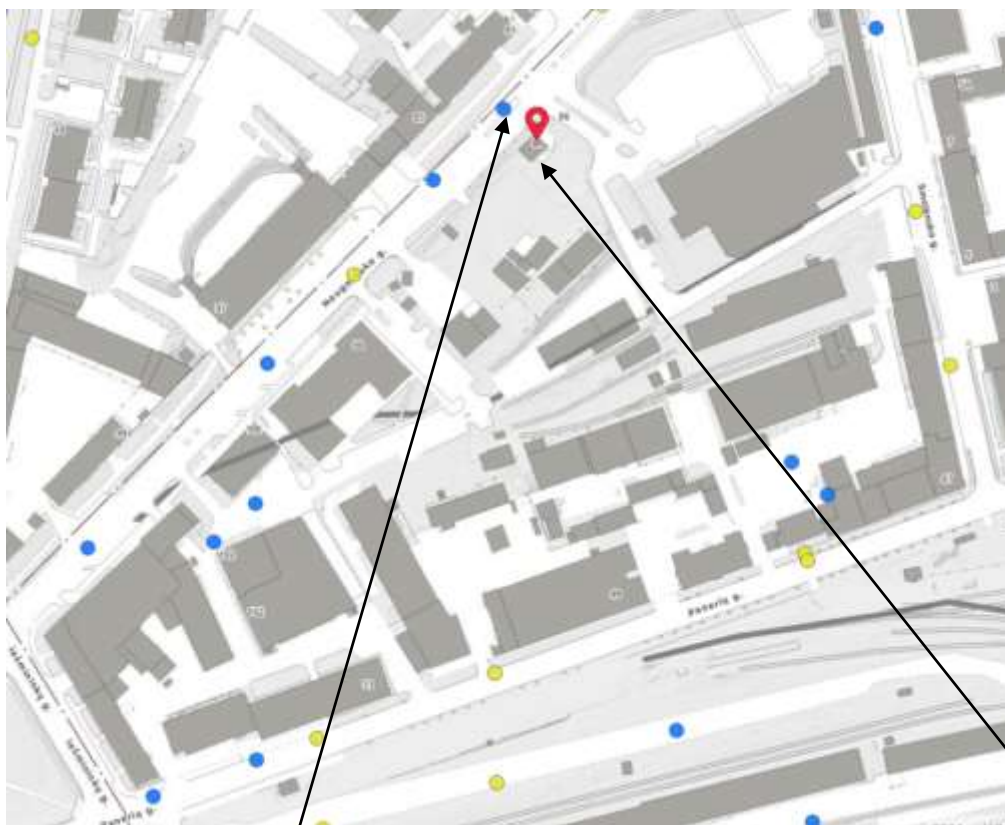
Vilniaus senamiesčio ribų ištrauka
Iš Kultūros vertybių registro

Planuojama teritorija
pav.15



Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčių (33653)
ištrauka iš Kultūros vertybių registro

Planuojama teritorija
pav. 16



Gaisriniai hidrantai

Planuojama teritorija
pav. 17

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribą bei patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu (33653) kvartalą.

Neigiamo poveikio Senamiesčio istorinei urbanistinei struktūrai nebus. Perspektyviniai pastatai nėra ant pagrindinių apžiūros traktų ašių todėl užstoti arba sudarkyti Senamiesčio istorinių perspektyvų vaizdus negali. Planuojamoje teritorijoje aukštingumas nustatytas pagal patvirtintą detalų planą (TPD Nr. T00054660) iki 18m ir nėra nustatomi rengiant detaliojo plano korektūrą.

Išvados:

Planuojami sprendiniai atsižvelgia į specialiųjų planų, parengtų schemų ir kitų aktualių dokumentų reikalavimus, nepriešauja jiems ir sudaro prielaidą sėkmingai urbanistinei plėtrai nagrinėjamame kvartale.

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.

Nagrinėjamos teritorijos sklypai, planuojamos teritorijos sklypai ir gretimybės.

Nagrinėjamos teritorijos plotas numatytas planavimo darbų programoje 8,73 ha teritorija apribota Naugarduko, Smolensko, Panerių ir lešmininkų gatvėmis (pagal pridedamą ištrauka pav.3). Sklypas Nr.1 –planuojama teritorija , Naugarduko g. 88, Vilnius
Plotas – 0,0881 ha.

1.Nagrinėjamos teritorijos sklypų lentelė (sklypų numeracija pagal esamos buklės brėžinį)

Sklypų Eil.Nr.	Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Sklypų dydis (ha)	Esamas žemės naudojimo būdas.	Kraštovaizdis, želdynai	Urbanistinės struktūros (užstatymo morfotipas) arba vietai būdingas užstatymas.	Inžinerinė infrastruktūra	Socialinė infrastruktūra
1	Kita	0,0881	Komercinės paskirties objektų teritorijos.	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenis sklype nėra saugotinių želdinių.	Užstatytas, per (perimetrinis)	Sklype yra vandentiekio ir nuotekų tinklas. Naugarduko gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai ir šilumos tinklai. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
2	Kita	0,0544	Komercinės paskirties objektų teritorijos.	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys sklype nėra saugotinių želdinių.	Neužstatytas	Sklype yra vandentiekio ir nuotekų tinklas. Šalia, Naugarduko gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai ir šilumos tinklai. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
3	Kita	1,7607	Komercinės paskirties objektų teritorijos.	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenis sklype nėra saugotinių želdinių.	Užstatytas, per (perimetrinis)	Sklype yra vandentiekio ir nuotekų tinklas. Smolensko gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros.
4	Kita	2,4473	Komercinės paskirties objektų teritorijos.	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių	Užstatytas, per (perimetrinis)	Sklype yra vandentiekio ir nuotekų tinklas.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros.

				nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenis sklype nėra saugotinių želdinių.		Smolensko ir Panerių gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai.. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	
5	Kita	2,7260	Komercinės paskirties objektų teritorijos.	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenis sklype nėra saugotinių želdinių.	Užstatytas, per (perimetrinis)	Sklype yra vandentiekio ir nuotekų tinklas. Šalia, Smolensko ir Panerių gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai.. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros.
6	Kita	0,9616	Komercinės paskirties objektų teritorijos.	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenis sklype nėra saugotinių želdinių.	Užstatytas, per (perimetrinis)	Sklype yra vandentiekio ir nuotekų tinklas. Šalia, Smolensko ir Panerių gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai.. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros.
7	Kita	0,7770	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenis sklype nėra saugotinių želdinių.	Užstatytas, per (perimetrinis)	Sklype yra vandentiekio ir nuotekų tinklas. Šalia, Smolensko ir Panerių gatve praeina ryšio, dujų, elektros tinklai.. Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros.

Užstatymo morfotipas.

Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis užstatymo morfotipas- per (perimetrinis).

Gatvės.

Rengiamos detalaus plano korektūros nagrinėjama teritorija apribota gatvėmis iš visų pusių- iš šiaurės - Naugarduko gatve; iš pietų - Panerių gatve ; iš rytų - Smolensko gatve; iš vakarų - lešmininkų gatve. Gatvių RL parametrai nurodyti ties nagrinėjama teritorija (žiūr. suvestinį inžinerinių tinklų planą). Su planuojama teritorija ribojasi tik Naugarduko gatvė.
Naugarduko gatvė – „B“ kategorija, RL =40m; Panerių gatvė – „C“ kategorija, RL=21m; Smolensko gatvė – „D“ kategorija, RL =22m; lešmininkų gatvė – „C“ kategorija, RL =30m;
Į planuojamą teritoriją įvažiavimas planuojamas pagal patvirtintą detalųjį planą.

Centralizuoti inžineriniai tinklai.

Nagrinėjamoje teritorijoje pakloti centralizuoti inžineriniai tinklai:

Elektros ir ryšio tinklai, šilumos tinklai, dujų tinklai, vandentiekio ir buitinės nuotekų tinklai.

Planuojamas sklypas prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų ir yra aprūpintas vandeniu, elektra ir kitais privalomais inž.tinklais.

Kraštovaizdis, želdynai kiti objektai.

Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, krioklių nėra.

Pagal atliktos taksacijos duomenis nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių.

Socialinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje jokios socialinės infrastruktūros nėra. Arčiausiai esantys socialiniai objektai 1 km. spinduliu:

1.Vaikų darželiaiMokymosi įstaigos

2.Medicinos įstaigos.

3.Laisvalaikio/pramogų/prekybos centrai

Planuojama teritorija laikytina aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais.

Esami želdynai:

2.1. Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių taksacija ir nustatyti saugotini ir nesaugotini medžiai.

2.2. Įregistruoto miško teritorijoje – nėra.

Spręsti dėl esamų medžių šalinimo bus galima techninio projekto metu.

Šilumos tinklai

Planuojama teritorija priklauso centralizuoto šilumos teikimo zonai

Esamas pastatas neprijungtas prie centralizuotų šilumos tinklų

Tekstinis reglamentas teritorijai

1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT. 1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus. *Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų. 1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais: 1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas. 1.3.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją. 1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų. 1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą. 1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui

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

Išimtys ir reikalavimai

1. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje. 2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, kurui naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams. 3. Daugiabučių gyvenamųjų namų butuose, kuriuose pagal NT registro duomenis įregistruotas krosninis šildymas, atsiradus galimybei pakeisti kurą, krosnių kuras gali būti keičiamas į šilumos tiekimą iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų (esant techninėms galimybėms), atsinaujinančius energijos šaltinius, elektrą ar gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. 4. Draudžiama kurui naudoti atliekas (pvz. baldų gamybos atliekas) bei kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas (pvz. panaudotas padangas). 5. Pramonės paskirties objektams, kurie naudoja gamtines dujas technologinėms reikmėms (išskyrus dujines virykles), leidžiama naudoti gamtines dujas patalpų šildymui bei karšto vandens ruošimo reikmėms visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento. 6. Kai kietųjų dalelių (KD) koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę (RV) draudžiama kūrenti kieto kuro židinius. 7. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose bei jų apsaugos zonose taikomi paveldosaugos ir tvarkymo reikalavimai, nustatyti kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentais, šių objektų apsaugos specialiaisiais planais ir kitais kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Esant prieštaravimui tarp kultūros paveldo objektų tvarkymą reglamentuojančių dokumentų sprendinių ir šio specialiojo plano sprendinių, šio specialiojo plano sprendiniai nėra taikomi. 8. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniai nekeičia patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių.

Reikalavimai patvirtinti

Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2018-05-09 sprendimas Nr. 1-1525

SPRENDINIAI

Sklypas buvo suformuotas patvirtintu detaliuoju planu reg.Nr. T00054660, bet nebuvo įregistruotas. Sklypo numeris patvirtintame detaliajame plane Nr 2.

Sprendinių pagrindimas.

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas pastatas – Gyvenamasis namas (pl Naudojimo paskirtis : Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai).

Sklypui Nr. 1 nustatomas prioritetas žemės sklypo naudojimo būdas (G2) – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos pagal esamą pastatą. Visi statybos rodikliai taip pat nustatomi pagal esamo pastato parametrus. Esamą gyvenamąjį namą bus galima **rekonstruoti**. Taip pat sklypui nustatomas ir neprioritetinis žemės naudojimo būdas (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos. Statybos parametrai parenkami **nauju pastato statybai**, kur reglamentų lentelėje grafoje : „Statinių paskirtys“ numatomos statinių paskirtys:

Viešbučiu paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucij, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai)

pastatai; prekybos paskirties ir sporto paskirties pastatai; maitinimo ir paslaugų paskirties pastatai. Atliktas 3D pastato modelis, kuris atitinka (K) žemės naudojimo būdai, naujos statybos numatytiems rodikliams. 3D planuojamo pastato/-ų modelis įkeltas į 3D miesto maketą, kur atsispindi visa aktualijai šiai miesto daliai tame tarpe ir rengiamų projektų informacija. Galima sudaryti vieningą funkcijų, bei tūrių vaizdą ir įvertinti viso kvartalo urbanistinę koncepciją.

Planuojamas sklypas yra kraštinis sklypas Naugarduko gatvės išklotinėje iš rytų pusės. Už planuojamo sklypo yra PC „Maxima“ pastatas su išplėsta prekybos centro infrastruktūra. Parkavimo aukštelėmis pėsčiųjų takais ir pan. Todėl pastatas, kuris perspektyvoje atsirastų planuojamame sklype turi būti akcentinis kadangi nuo šio pastato prasidės konkreti Naugarduko gatvės atkarpa. Šalia planuojamo sklypo parengti ir pavišinti projektiniai pasiūlymai: „Viešbučių paskirties pastato (svečių namų su gyvenamosios paskirties patalpomis, Panerių g.49, Vilniuje) statybos projektas (toliau tekste PP). Šis sklypas yra pirmas į vakarus nuo planuojamo sklypo. Jų tarpusavio santykis parodytas 3D makete. Planuojamoje teritorijoje siūloma daryti žemesnį pastatą negu yra maksimalus aukštis projektinių pasiūlymų komplekse. Aukščiausia fiksuojama PP altitudė 170.65 (29,75m) tai yra 9 aukštų pastatas. Planuojamame sklype siūlomas pastatas iki 18m. aukščio (absoliuti altitudė 158.56) - tai būtų 5 aukštų pastatas. Projektinių pasiūlymų užstatymas – perimetris ir į rytus PP užstatyme paliktas tarpas, kuris leidžia saulei apšviesti vidinį PP komplekso kiemą. Tame tarpe PP suprojektuotas vieno aukšto segmentas su apželdintu stogu. Todėl planuojamame sklype pastatas numatomas su vieno aukšto dalimi, kuri neužstotų saulės šviesos PP ir taip pat numatomas šios dalies stogo želdinimas. Pagrindinis 5 aukštų pastatas tęsia Naugarduko gatvės užstatymo liniją, todėl išsidėsto 1.0 m atstumu nuo sklypo ribos ir iš principo atkartoja PP į Naugarduko gatvę nukreiptą tūrį, tik žemesni - iki 18m aukščio. Iš kitų pusių užstatymas atitraukiamas 3m nuo sklypo ribos. Statybos riba turi du sutartinius žymėjimus brėžinyje. Esamas pastatas užregistruotas ir jo kontūras privalo patekti į statybos zoną ir riba, nes priešingu atveju turėtų būti numatytas griauti. Pagal TPĮ statybos zona - planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys ir statybos ribos apibrėžimas linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima.

Bet taip pat numatoma statybos zona ir riba naujai statybai, kuri atitraukiama 1.0 m nuo sklypo ribos sulyg parengtų projektinių pasiūlymų formuojama Naugarduko gatvės linija. Skaičiuojant statybos rodiklius (G2) paskirčiai naudojami esamo pastato rodikliai. Užstatymas – 102 kv.m., Bendras plotas - 139.87 kv.m. Aukštingumas 1A+ M; Apskaičiuojamas tankumas 12%, intensyvumas 0.16; Aukštis iki 8.5m. arba vienas aukštas su mansarda.

Formuojamas sklypas.

Sklypas Nr. 1

Sklypo plotas – 881 kv.m.

Sklypo žemės prioritetinis naudojimo būdas - (G2) – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo tipas- per (perimetris užstatymas) .

Užstatymo tankis(%) – 12, užstatymo intensyvumas – 0.16,

leistinas pastato aukštis– 8.5 m.

priklausomieji želdynai - 40%.

Sklypo žemės neprioritetinis naudojimo būdas - (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos

Užstatymo tipas- per (perimetris užstatymas) .

Užstatymo tankis(%) – 60, užstatymo intensyvumas – 1.6,

leistinas pastato aukštis– 18 m.

priklausomieji želdynai - 35%.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Elektros

ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis). Sklype nustatytas servitutas S1 -184 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Gautos planavimo sąlygos:

Vilniaus miesto savivaldybės administracija

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-23 Nr. REG331109

Teritorijoje yra užregistruotas statinys – Gyvenamasis namas Un.Nr. 1094-0246-7014. Pagrindinė naudojimo paskirtis - Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Sklypas buvo suformuotas patvirtintu detaliuoju planu, bet neįregistruotas, nustatyti statybos reglamentai, sklypo plotas, ribos. Detaliajame plane numatytas žemės sklypo naudojimo būdas - K1 (komercinės paskirties objektų teritorijos). Detaliojo plano korektūra rengiama nustatyti žemės sklypo naudojimo būdą atitinkantį šiame sklype užregistruoto pastato naudojimo būdą (G2). Teritorijos naudojimo tipas pagal patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bedrajį planą (toliaus BP) nustatomas GM– Mišri gyvenamoji teritorija. Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Išduotų sąlygų reikalavimai išpildyti, sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą.

Pagal teritorijų planavimo sąlygų 2024-05-23 Nr. REG331109 8 punktą išduotos teritorijų planavimo sąlygos patvirtintos 2024-05-22 Nr. A676-49/24(2.15.1.21E-TPS).

- 1.Gretimybės įvertintos (žiūr. esamos būklės įvertinimo brėžinį ir esamos būklės aiškinamąjį raštą).
- 2.Specialiuose planuose ir kituose aktualiuose dokumentuose planuojamoje teritorijoje nėra numatyta viešųjų erdvių. Bet siekiant formuoti sveiką ir tvarią aplinką siūloma priklausomuosius želdynus formuoti esamų medžių vietose.
- 3.Atlikta esamų medžių planuojamoje teritorijoje ir šalia juos tanksacija(žiūr.pagrindinį brėžinį). Visi medžiai detaliajame plane išlaikomi. Tokiu būdu žalioji jungtis planuojamos teritorijos su gretima aplinka išlieka. Numatyta galimybė tvarkyti esamus želdynus ir projektuoti naujus rengiant techninį projektą.
- 4.Specialiuose planuose ir kituose aktualiuose dokumentuose planuojamoje teritorijoje nėra numatyti dviratininkų trasos, pėsčiųjų takai ar nauji transporto ryšiai. Naugarduko gatvėje šalia planuojamos teritorijos dviratininkų trasa specialiajame plane ir to plano koncepcijoje numatyta atnaujinti. Planuojamoje teritorijoje akligatviai nenumatomi ir papildomi dviratininkų, pėsčiųjų ir autotransporto ryšiai neprojektuojami.
- 5.Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja perimetrinio užstatymo tipologija. Pasitaiko ir laisvo planavimo užstatymo, atskirai stovinčių pastatų. Planuojamoje teritorija nustatomas užstatymo tipas (per)- perimetrinis užstatymas. Atitinkamai nustatomi statybos reglamentai ir kiti reiklavimai sklype.
- 6.Planuojamoje teritorijoje viešosios erdvės neformuojamos nes tai nėra numatyta patvirtintoje planavimo darbų programoje. Rengiant techninį projektą žemės sklypo neustatytas plotas bus panaudojamas įrengti vaikų žaidimo aikštes, priklausomuosius želdynus, parkavimo vietas ir kitą G2 teritorijoms būdingą ir privalomą infrastruktūrą.
- 7.Siekiant viešųjų ir privačių erdvių integralumo ir daugiafunkciškumo numatomas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas (K) – komercinės paskirties objektų teritorijos. Rengiant techninį projektą ir teritorijoje numatyta veiklai nustačius sanitarines apsaugos zonas- šios zonos turi tilpti savo sklypo ribose.
- 7.Susisiekimo koridoriai neplanuojami.
- 8.Planuojama teritorija yra aprūpinta centralizuotais inžineriniai tinklais. Nauji prisijungimo būdai neanalizuojami ir neformuojami inžinerinių tinklų bei susisiekimo koridoriai, nes tokio poreikio. Servitūtų poreikio nėra.
- 9.Įvažiavimas/išvažiavimas numatytas pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Naujų privažiavimų neplanuojama.
- 10.Planuojama teritorija nekerta Naugarduko gatvės RL ir infrastruktūros sklypai neformuojami.
- 11.Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonių nenumatoma , nes nėra tokio poreikio.

12.Vadovaujamosi reikalavimais numatytais planavimo darbų programoje.

13.Trečiųjų asmenų teisėti interesai ir teisės nepažeisti.

14.Detaliojo plano sprendiniai atitinka LR teritorijų planavimo įstatymo ir kitų aktualių teisės aktų nuostatas.

15.Teritorijų planavimo dokumentas bus viešinamas teisės aktų numatyta tvarka.

16.Alternatyvius energijos šaltinius galima numatyti vykdant techninį projektą (dažniausiai tokiems įrenginiams monuoti pasirenkamas pastatų stogas). Teritorijų skirtų įrengti sklype alternatyvius energijos šaltinius skyriama nebus, nes nėra tokio poreikio bei galimybės. Neužstatytas žemės plotas bus panaudojamas įrengti priklausomuosius želdynus, parkavimo vietas ir kita suplanuotoms teritorijoms būdingą ir privalomą infrastruktūrą.

Vandentiekio, buitinės nuotekynės, lietaus nuotekų tinklai.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-07-16 Nr. REG21158694.

Sklype esantis pastatas jau yra prijungtas prie Naugarduko gatvėje esančių centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Lietaus nuotekos sprendžiamos sklypo viduje pagal gautas sąlygas. Sprendinių derinimas su sąlygas išdavusia institucija bus atliktas kai detaliojo plano korektūros sprendiniai bus peržiūrėti Vilniaus m.savivaldybės.

Elektros/ryšio tinklai.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-07-04 Nr. REG20826098

Naujų vartotojų prijungti neplanuojama. Esamas pastatas jau yra prijungtas prie elektros tiekimo nuo KS 17773. Tinklams (elektros, gamtinių dujų), kurie praeina sklype jau yra nustatyti visi reikiami eksploatavimui servitutas (S1). Vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo viekiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų išlaikomi. Būtinybės iškelti elektros ar gamtinių dujų skirstomuosius tinklus nėra. Inžineriniai koridoriai jau buvo suformuoti patvirtintu detalioju planu - (S1) inžinerinių tinklų servitutas. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Trečiųjų šalių interesai nepažeisti.

Priešgaisrinė tarnyba.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-07-08 Nr. REG20878212

Gaisriniai hidrantai yra Naugarduko gatvėje apie 20 m atstumu nuo planuojamos teritorijos (žiūr.pav 17). Gaisrinės mašinos gali privažiuoti, pripildyti vandens atsargas. Gatvė žiemą valoma, yra galimybė apsisukti. Sprendimai atitinka išduotas sąlygas ir atitinka „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ reikalavimus.

Transportas.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-07-17 Nr. REG21184751.

Planavimo sprendiniai atitinka išduotas sąlygas. Visų statinių planuojama maksimali absoliuti altitudė detaliojame plane yra 169 - tai neviršija sąlygose nurodytos maksimalios leidžiamos altitudės 226. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatytas pagal patvirtintą detalųjį planą. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius (rengiant projektus) esami įvažiavimai, išvažiavimai nesuplanuoti teritorijų planavimo dokumentu, naikinami.

Aplinkos apsauga.

Atsisakė išduoti sąlygas.

Visuomenės sveikata.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-07-05 Nr. REG20838156. Teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų atžvylgių probleminių situacijų nustatyta nebuvo. Perspektyvoje, planuojamoje teritorijoje rengiant naują techninį projektą ir vystant naujas statybas, sprendiniai būtų detalizuojami ir nustatomi galimi rizikos faktoriai visuomenės sveikatai. Šiuo metu rizikos visuomenės sveikatai nėra. Planuojama teritorija užstatyta ir esamas pastatas prijungtas prie Naugarduko gatvėje esančių centralizuotų tinklų. Sudarytos sutartys. Trečiųjų asmenų interesų ir visuomenės sveikatos saugos teisės aktų

reikalavimai nepažeisti. Nurodomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Naujų spec.naudojimo sąlygų neplanuojama, nes neatsiranda naujų jungčių, trasų ir pan. Visi tinklai ir prisijungimai esami.

Geologija.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-07-17 Nr. REG21207929.

Planuojama teritorija – užstatyta. Vystant naują statybą arba rekonstravimą bus atsižvelgta į Geologijos tarnybos rekomendacijas ir bus įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos.



Siūlomas pastatas rengiamo detaliojo plano apimtyje

Projektinių pasiūlymų Panerių 49, Vilniuje statiniai



Naugarduko gatvėje planuojamų, projektuojamų ir esamų pastatų 3D modeliai Vilniaus 3D žemėlapyje/makete