

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (teritorija OZA-2-3). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas specialiojo teritorijų planavimo dokumentams.

Pagal atnaujintą Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialųjį planą, reg. Nr. T00082128, patvirtintą 2018-05-09, planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną, kvartalą Nr. 138. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane, Nr. T00072197, patvirtintame 2014-07-11, palei planuojamą teritoriją numatyta dviračių trasa palei planuojamą teritoriją J. Ralio gatvėje. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.3. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2005 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. 1-754 „Dėl teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano (registro Nr. T00054812), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 31 d. įsakymu Nr. 30-1620 „Dėl teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0021:502) 1/6 ir 1/8 dalių sprendinių koregavimo tvirtinimo“ patvirtintu teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0021:502) 1/6 ir 1/8 dalių sprendinių koregavimu (registro Nr. T00080312), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. kovo 23 d. įsakymu Nr. A30-1071/22 „Dėl teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano, pakoreguoto teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0021:502) 1/6 ir 1/8 dalių sprendinių koregavimu, sprendinių tvirtinimo inicijavimo sutarties pagrindu sklypo dalyse 1/4, 1/5 ir 1/6a ir sklypo dalyje tarp skaičių 1-18“ patvirtintu teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano, pakoreguoto teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0021:502) 1/6 ir 1/8 dalių sprendinių koregavimu, sklypo dalyse 1/4, 1/5 ir 1/6 ir sklypo dalyje tarp skaičių 1-18 sprendinių koregavimu (registro Nr. T00087539), sprendiniams. Sklypo daliai 1/3 nustatyti reglamentai: sklypo dalies 1/3 plotas 14273 kv. m, teritorijos naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R), didžiausias leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 17 m, absoliutinė statinio aukščio altitudė nebuvo nustatyta, nustatytos statybos ribos, užstatyti leidžiama teritorija, kelio servitutas.

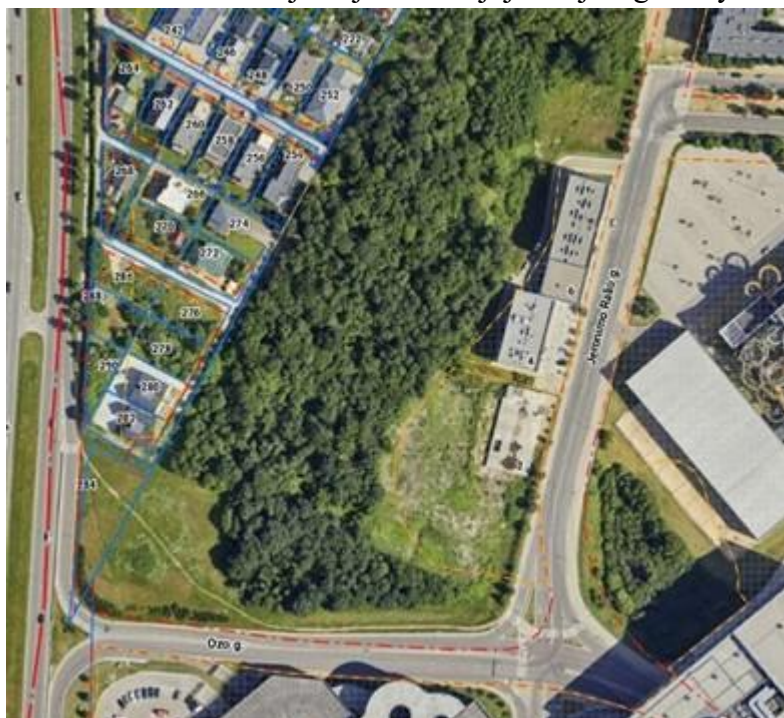
Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2024-07-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21164000, 2024-07-04 Nr. A676-61/24(2.15.1.21E-TPS):

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, kvartale tarp Kalvarijų, Ozo, Geležinio Vilko, Šiaurinės gatvių. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja „kitos“ paskirties žemės sklypai, dominuoja komercinės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdas, yra bendro naudojimo teritorijų. Vyrauja 4 – 5 aukštų aukščio užstatymas. Planuojama teritorija užstatyta bei užstatoma (2018-03-22 yra išduotas statybos leidimas Nr. LSNS-01-180322-00421). Jokie nauji architektūriniai ar inžineriniai sprendiniai nenumatomi.

4.1.2.2 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių



viešųjų erdvių struktūra. Planuojama teritorija ribojasi su ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais suplanuota bendro naudojimo teritorija ir joje esančiais želdiniais.

4.1.2.3 neužstatyta pastatais ir statiniais planuojamos teritorijos dalis yra apaugusi žoline augmenija. Palei Jeronimo Ralio gatvę yra pasodinta medžių (klevų) eilė. Palei gatvę ankstesniais



teritorijų planavimo dokumentais numatyti užstatymo sprendiniai įgyvendinti, visi medžiai išsaugomi, jokių užstatymo pakitimų gatvės perimetre nenumatom. Medžių taksacija neatliekama, nes detaliojo plano koregavimo sprendiniai įtakos medžių būklei neturės.

4.1.2.4 Funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis nustatyti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais. Šiuo koregavimu nauji ryšiai neplanuojami.

4.1.2.5 Inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas, susisiekimo komunikacijos ir servitutai suplanuoti, nustatyti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais (toliau – **TPD**) ir įgyvendinti pagal statybos projektus. Šio detaliojo plano koregavimu jokie nauji inžinerinių komunikacijų koridorių tinklo ar susisiekimo komunikacijų sprendiniai neplanuojami.

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

4.1.2.6 Optimali urbanistinė struktūra suplanuota ankstesniais TPD. Šiuo detaliojo plano koregavimu planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje nežymiai koreguojamos statybos ribos ir statybos zona jokios įtakos anksčiau suplanuotai urbanistinei struktūrai neturės.

4.1.2.7 Pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto sprendiniai nustatyti ir įgyvendinti ankstesniais TPD ir statybos projektais. Detaliojo plano koregavimu šie sprendiniai nekeičiami.

4.1.2.8 Planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, jos kitimo galimybės įvertintos ankstesniais TPD. Užstatymas suformuotas ir formuojamas pagal statybos projektus, kuriems išduoti statybos leidimai. Erdvių formavimo principai, užstatymo parametrai nesikeis. Nežymiai koreguojamos užstatymo ribos ir zona vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje įtakos užstatymo tipologijai, erdvių parametrų formavimui neturės.

4.1.2.9. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas nagrinėjamoje teritorijoje numatytas ankstesniais TPD. Planuojamoje teritorijoje vykdomoms veikloms nebus reikalinga sanitarinė apsaugos zona.

4.1.2.10. Planuojamoje teritorijoje esanti J. Ralio gatvė yra įrengta, jokie pokyčiai neplanuojami, nauji gatvės ar jos elementų sprendiniai nerengiami.

4.1.2.11 Planuojamai teritorija yra numatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – prisijungti prie miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros. Konkretūs sprendiniai (prijungimas prie planuojamų pastatų) rengiami ar įrengti pagal statinių statybos projektus. Ankstesniais TPD yra numatyti servitutai. Šie sprendiniai nekeičiami.

4.1.2.12. Planuojami du įvažiavimai – išvažiavimai iš J. Ralio gatvės. Jų parametrai ir tikslios vietos numatyti statinių statybos projektuose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus, nekeičiami.

4.1.2.13. Gatvių ir jų sklypų formavimas detaliojo plano tiksluose nenumatytas.

4.1.2.14 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės planuojamos (detalizuojamos) statybos projekto regimo metu, 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. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis 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“.

4.1.2.15 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.16 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.17 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.18. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.19 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

4.1.2.20 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, Lietuvos Respublikos miškų įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą, Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

įstatymą; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimą Nr.1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“, kitus teisės aktus.

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 6 d., kad *koreguojant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą pakeisti ar papildomai nustatyti koreguojamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai turi atitikti galiojančio aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, įvertinus šio įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nustatytas išimtis*, detaliojo plano koregavimo projektu koreguojami tik šie sprendiniai žemės sklypo Gerulaičio g. 4 (kadastro Nr. 0101/0021:502) dalyje 1/3: statybos zona, riba, susisiekimo komunikacijų ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis. Jokie kiti galiojantys teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendiniai nei žemės sklypo Gerulaičio g. 4 (kadastro Nr. 0101/0021:502) dalyje 1/3, nei kitose sklypo dalyse šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Skaitmenizuojant Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2005 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. 1-754 patvirtinto teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano (registro Nr. T00054812) pagrindinio brėžinio sprendinius, kurie buvo rengti senojoje koordinačių sistemoje, atsirado žemės sklypo ploto neatitikimas tarp patvirtinto JPG/PDF brėžinio ir erdviųjų duomenų brėžinio. Ištaisant šią klaidą detaliojo plano koregavimo sprendiniuose zonos 1/3 plotas nurodomas pagal erdvinio brėžinio duomenis (14246 kv.m), o zonos 1/3 ribos nekoreguojamos

Planuojamai **žemės sklypo daliai 1/3**, kurios plotas 14246 kv.m, galioja šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, kurie šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (nustatyta ankstesniais TPD visam sklypui);

Konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R) (nustatyta ankstesniais TPD);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 17 m (nustatyta ankstesniais TPD); absoliuti aukščio altitudė 137,0 m (kuri atitinka ankstesniais TPD nustatytą statinių aukštį);

Užstatymo tankis –40 % (nustatyta ankstesniais TPD visam sklypui);

Užstatymo intensyvumas – 1,6 (nustatyta ankstesniais TPD visam sklypui);

Užstatymo tipas – laisvo planavimo (LP) (nustatyta ankstesniais TPD visam sklypui laisvo planavimo (LP), aukštybinis (AU), atskirai stovintys pastatai);

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

Planuojamam žemės sklypui nustatytas 27% priklausomųjų želdynų ir želdinių kiekis (nustatytas ankstesniais TPD visam sklypui).

Pastatų aukštų skaičius 1 – 5 aukštai (Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės) (nustatyta ankstesniais TPD, formuluotės patikslintos pagal galiojančius teisės aktus).

Statinių paskirtys – negyvenamosios paskirties tipo, komercinių paskirčių grupės: viešbučių, paslaugų, prekybos, maitinimo paskirties pastatai; viešosios rekreacijos paskirčių grupės: viešojo poilsio paskirties pastatai (nustatyta ankstesniais TPD, formuluotės patikslintos pagal galiojančius teisės aktus).

Sklypo dalyje 1/3 yra ankstesniais TPD suplanuoto servituto „b“ dalis – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215). Šiuo detaliojo plano koregavimu servituto „b“ sprendiniai nekeičiami.

Pagal galiojančio Bendrojo plano sprendinius sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Planuojamam žemės sklypui įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Detaliojo plano koregavimu visai planuojamai teritorijai 1/3 nustatoma teritorija, kuriai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Tekstiniai reglamentai, pastabos: Galiojantys detaliojo plano tekstiniai reglamentai, kurie detaliojo plano koregavimo projektu nekeičiami: 1. Priklausomųjų želdynų plotas visame sklype ne mažiau 27% nuo žemės sklypo ploto. 2. Žemės sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. 3. Rengiant statybos projektus būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. 4. Pastatai žemės sklype turi būti projektuojami taip, kad būtų išlaikyti teisės aktuose nustatyti planuojamų ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai. 5. Rengiant statybos projektą būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ nustatytų reikalavimų. 6. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki planuojamų ir aplinkinių pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Išlaikyti reglamentuojamus atstumus nuo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių,

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

nuo požeminių ar pusiau požeminių garažų įvažiavimo ir išvažiavimo vartų, ventiliacijos šachtų iki gyvenamųjų ar visuomeninių pastatų langų. 7. Brėžinys parengtas ant 2024-11 parengtos ir suderintos toponuotraukos TIHS1-20241020-069115.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Kadangi visa inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta pagal anksčiau parengtus TPD ir statybos projektus, kuriems yra išduoti statybos leidimai, šio detaliojo plano koregavimu inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nerengiami. Prašymas planavimo sąlygoms gauti pateiktas su pastaba: “Planuojamoje teritorijoje 2018-03-22 yra išduotas statybos leidimas Nr. LSNS-01-180322-00421. Jokie nauji architektūriniai ar inžineriniai sprendiniai nenumatomi”.

Geriamasis vanduo, buitinės nuotekos. UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-07-19 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21266949, kuriose nustatyti reikalavimai vandens tiekimui ir buitinių nuotekų tvarkymui:

- vandens tiekimą numatyti nuo esamų d 200 mm vandentiekio tinklų Jeronimo Ralio g.;
- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d800 mm nuotekų tinklus Jeronimo Ralio g.
- Esamiems d200 mm nuotekų tinklams sklype išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 06 06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

Bendrieji reikalavimai:

- išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis.
- jei teikiant detalųjį projektą derinimui bus reikalingas didesnis poreikis geriamojo vandens ir/ar gaisrų gesinimo bei nuotekų šalinimui, privaloma išsiimti naujas teritorijos planavimo sąlygas.
- Rengiant detalųjį planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliams numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblių apsaugos zonas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.
- Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėjais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekimu komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.
- Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.
- Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.
- Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.

Jei bus rengiamas statybos projektas, kuriame bus projektuojamas užstatymas su didesniu reikalingu vandens, buitinių nuotekų poreikiu, privaloma gauti prisijungimo sąlygas, numatant reikalingą vandens kiekį gaisrų gesinimui, pagal gautas sąlygas parengti projektą ir jį suderinti su sąlygas išdavusia institucija.

Esamos būklės įvertinimo brėžinyje pateikta informacija apie esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas. Esamų ir anksčiau suplanuotų vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonos, patenkančios į planuojamą teritoriją (sklypo dalį Nr. 1/3) patenka į ankstesniais TPD suplanuoto servituto „b“ dalį, kuriam nustatyta – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222). Šiuo detaliojo plano koregavimu servituto „b“ sprendiniai nekeičiami.

Paviršinio vandens nuotekos. UAB „Grinda“ 2024-07-18 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21228443, kuriose nustatyti reikalavimai paviršinių nuotekų nuleidimui:

- projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2027-04-02 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 pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai;
- tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, paviršines nuotekas galima nuvesti į J. Ralio g. esantį d 630 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą;
- būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau, nei 10% nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio;
- parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Šilumos tiekimas. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-07-22 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21322912, kuriose nustatyti reikalavimai:

- nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu;
- planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams;
- šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas;
- šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus;
- šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių);

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

- esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas;
- prisijungimo taškas: Nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø219,1 mm. tarp ŠK08219-40 ir pastato Ozo g. 18.
- Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.

Lauko elektros ir dujų tiekimo tinklai. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-07-16 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21158785, kuriose nustatyti reikalavimai:

- į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20);
- planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo);
- esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884);
- planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi;
- nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų;
- planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Esami ir suplanuoti pastatai yra aprūpinti reikalinga elektros energija. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomi pokyčiai, galintys įtakoti didesnę elektros energijos poreikį, todėl sprendiniai nerengiami.

Elektroninių ryšių tinklai. AB Telia Lietuva 2024-07-18 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21232302, kuriose nustatyti reikalavimai:

- rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;
- nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

- naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;
- išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.
- koreguojamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

Rengiant pastatų statybos projektus, inžinerinių tinklų sprendiniai rengiami, gavus konkrečias inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas ir derinami su sąlygas išdavusiomis institucijomis.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo pagrindu projektu susisiekimo dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-07-17 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21164000, 2024-07-04 Nr. A676-61/24(2.15.1.21E-TPS).

Planuojama teritorija yra Verkių seniūnijoje, teritorijos, ribojamos Ozo, Kalvarijų ir Šiaurinės gatvių viduje, palei Jeronimo Ralio gatvę, bei apima šios gatvės dalį. Susisiekimo infrastruktūra planuojamoje teritorijoje išvystyta. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Jeronimo Ralio gatvės. Gatvių raudonosios linijos planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nustatytos ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais. Planuojamoje teritorijoje ir jos pietinėje pusėje koreguojama gatvės raudonųjų linijų riba pagal esamą situaciją – esamus gatvės statinio parametrus.

Planuojamoje teritorijoje susisiekimo dalis išspręsta ankstesniais TPD bei statybos projektais. Į planuojamą teritoriją suplanuoti du įvažiavimai iš esamos D kategorijos J. Ralio gatvės. Įvažiavimai suplanuoti, norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrinamas statinio statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Įvertinus esamą situaciją: pietinėje planuojamos teritorijos pusėje esančią D kategorijos gatvių sankryžą ir įvažiavimą, išvažiavimą į Ozo prekybos centą, pietinėje planuojamos teritorijos pusėje koreguojamos vakarinės J. Ralio gatvės raudonųjų linijų ribos pagal esamą gatvės statinio ribą. Planuojamos teritorijos rytinėje ir šiaurinėje pusėje raudonųjų linijų ribos sutampa su esamomis ankstesniais TPD nustatytomis raudonųjų linijų ribomis.

Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos statybos projekto regimo metu, 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. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis 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“.

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2024-08-01 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21720915 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3. Įvertinus esamą situaciją ir planuojamus sprendinius nustatyta, kad nei planuojamoje teritorijoje, nei kaimynėse teritorijose nėra nei gamybinių, nei komunalinių, nei kitų objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Visuomenės sveikatos rizikos veiksniai planuojamoje teritorijoje išnagrinėti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais. Išnagrinėta netoli planuojamos teritorijos esančių pastatų specifika. Prekybos centro, sporto arenos, vandens parko ir kitų įmonių veikla neigiamos įtakos planuojamos teritorijos pastatų naudotojų ir lankytojų sveikatai neturės. Pastatai planuojamoje teritorijoje yra pastatyti arba suprojektuoti pagal statybos projektus, kuriems išduoti statybos leidimai (2018-03-22 Statybos leidimas Nr. LSNS-01-180322-00421). Kitų naujų objektų statyti neplanuojama. Statybos projektuose išspręsti visi sveikatos rizikos veiksniai, projektai yra suderinti su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos. Kadangi naujų (nesuderintų) projektų nenumatoma, jokie išsamesni skaičiavimai ir analizės netikslingi ir nerengiami. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka teisės aktų, nustatančių visuomenės sveikatos saugą reikalavimus.

4.1.7 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2024-07-23 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21387809 nustatyta, kad planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas, todėl jai turėtų būti taikomi nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

Pagal Bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą Nr. 32 nustatyta, kad apie 3652 kv. m planuojamos teritorijos dalis patenka į pažeistą gamtinio karkaso rajoninio vidinio stabilizavimo arealo teritoriją, apie 1500 kv. m patenka į vietinio vidinio stabilizavimo arealo teritoriją. Pabrėžtina, kad rengiamu detaliojo plano koregavimu negali būti ir nėra keičiamas žemės sklypui V. Gerulaičio g. 4 galiojančiu detaliuoju planu nustatytas užstatymo tankio rodiklis, nes rengiamo detaliojo plano koregavimo tikslai yra pakoreguoti statybos zoną, ribą, susisiekimo komunikacijų ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 6 d., *koreguojant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą pakeisti ar papildomai nustatyti koreguojamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai turi atitikti galiojančio aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, įvertinus šio įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nustatytas išimtis.*

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

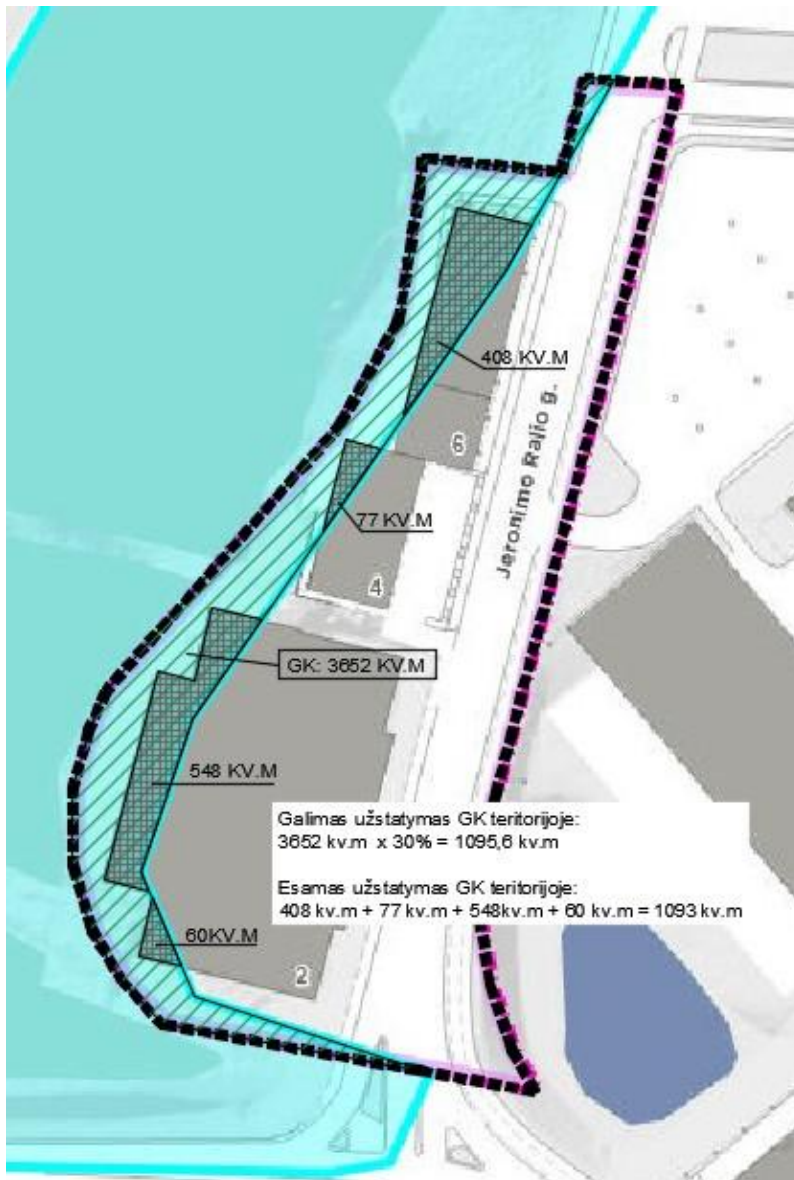


Gamtinio karkaso dalis (rajoninis vidinio stabilizavimo arealas), patenkanti į planuojamos teritorijos ribas

Vietinis vidinio stabilizavimo arealas



Gamtinio karkaso teritorija (rajoninis vidinio stabilizavimo arealas)



1/3 dalyje esančioje gamtinio karkaso teritorijoje, kurios plotas apie 3652 kv.m pagal išduotus statybą leidžiančius dokumentus yra pastatyti ir/arba statomi pastatai, kurių užstatymo plotas šioje zonoje sudaro 1093 kv.m (bendras užstatytas plotas gamtinio karkaso teritorijoje). Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, gamtinio karkaso teritorijoje užstatymo tankis privalo neviršyti 30 %. Konkrečiu atveju: $3652 \text{ kv.m} \times 30\% = 1095,6 \text{ kv.m}$ ploto teritorija gali būti užstatyta pastatais. Naujas užstatymas detaliojo plano koregavimo sprendiniais nenumatomas, neplanuojamas. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

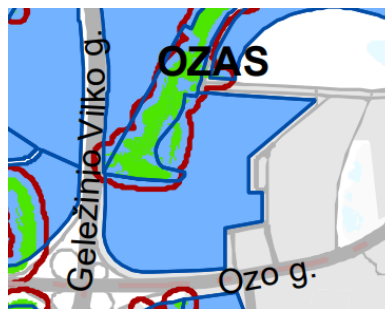
Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

Pagal Bendrojo plano brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (tekstinį sprendinį Nr. 33), dalyje planuojamos teritorijos yra pažymėti šlaitai, tačiau išnagrinėjus esamą situaciją nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje esantis užstatymas: 4 – 5 aukštų pastatai, kurie žemės sklype pastatyti pagal 2018-03-22 išduotą statybos leidimą Nr. LSNS-01-180322-00421, vadovaujantis žemės sklypui galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2005 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. 1-754 patvirtinto teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano (registro Nr. T00054812) ir jo vėlesnių korekcijų sprendiniais, yra Bendrajame plane pažymėtoje šlaitų vietoje, natūralių šlaitų planuojamoje teritorijoje nėra, todėl vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2021 m. sprendiniais, 2. *BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai;* <...> 71. 5. *Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai: 71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000; rengiamu detaliojo plano koregavimu planuojamoje teritorijoje yra tikslinamos šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos, išimant ją iš planuojamos teritorijos.*



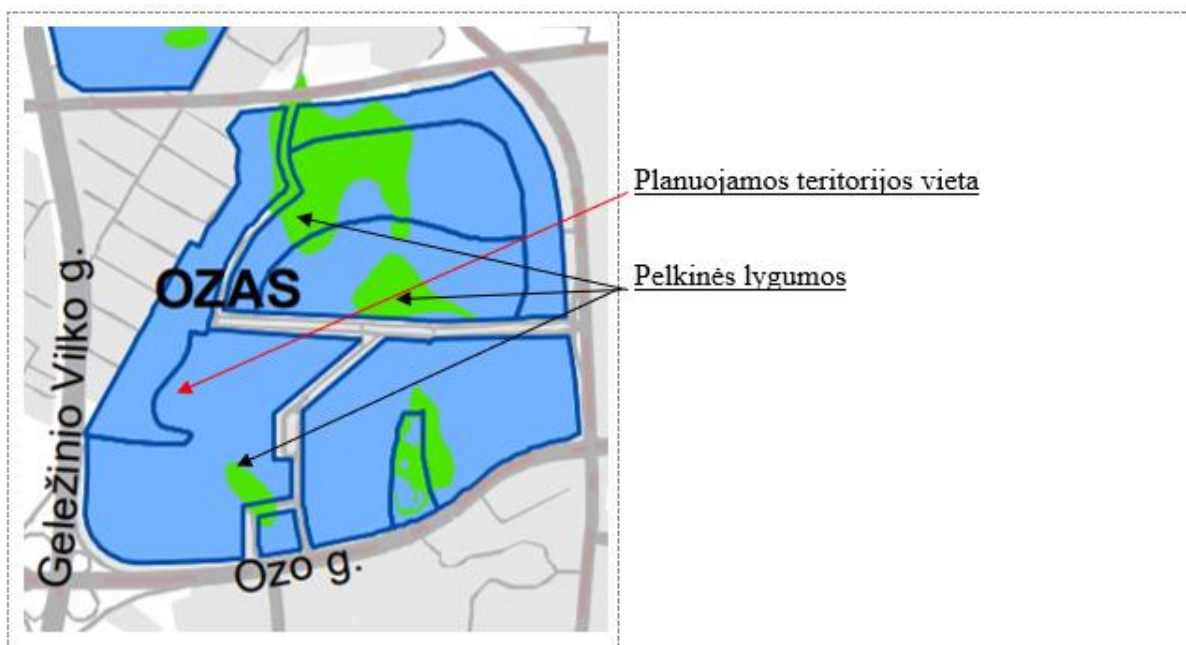
Esami pastatai

Šlaitai



Bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 33: Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai su nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą Nr. 37 nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje Pelkinių lygumų nėra, todėl Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentas netaikomas.



Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą) Nr. 39 nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Planuojama teritorija ribojasi su 72863 kv.m bendro naudojimo teritorija, kurios didžiąją dalį sudaro želdynai.



Artimiausias natūralus vandens telkinys – Neris upė esanti apie 2,2 pietų ir 2,3 rytų kryptimi. Gamtos vertybių apsaugai Neris upė priskirta Natura 2000 teritorijoms.

Saugomų gamtinių teritorijų arti planuojamos teritorijos nėra. Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

4.1.8 Geologinės sąlygos

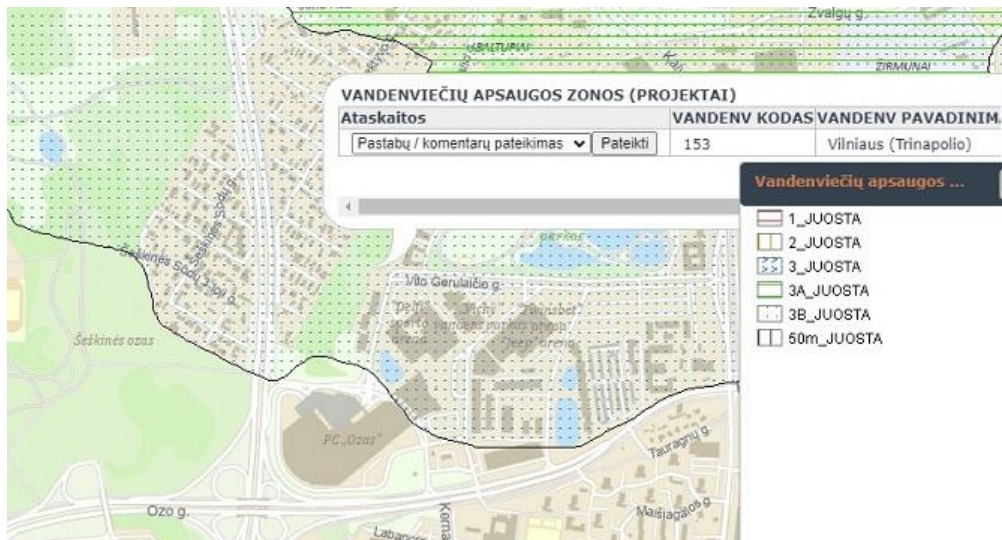
Vadovaujantis 2024-07-23 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21380562 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Rengiant Detaliojo plano koregavimo sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

Pagal žemės gelmių registro duomenis planuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau didžioji planuojamos teritorijos dalis patenka į Vilniaus (Trinapolio) požeminio vandens vandenvietės, kurios registracijos Nr. 153 vandenviečių apsaugos 3B juostos ribas. Todėl planuojamoje teritorijoje taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos - planuojamame sklype nustatomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos specialiosios sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543



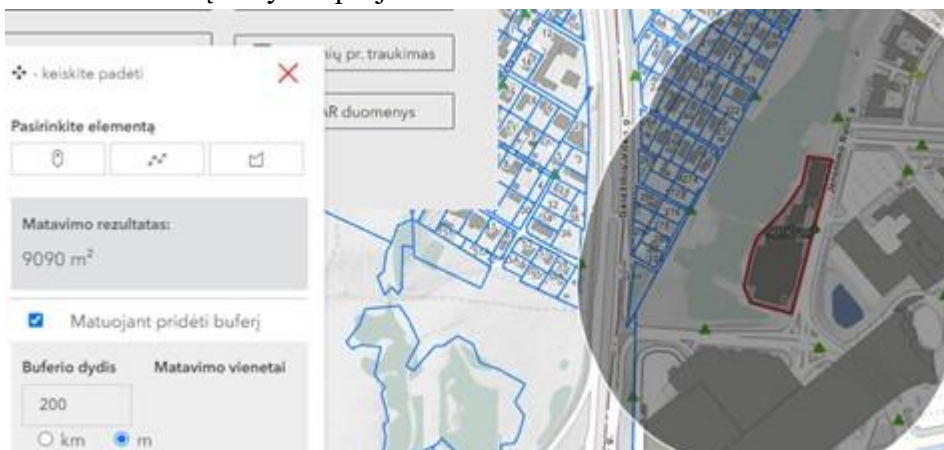
Kietųjų ar naudingųjų iškasenų telkinių ir potencialių taršos židinių planuojamoje teritorijoje Rengiant statybos projektus įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

4.1.9 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2024-07-22 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG213214096 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš 3-6 rytinėje ir pietinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos esančių 200 m. pasiekiamumo zonoje hidrantų ir planuojamų hidrantų (žr. suvestinę inžinerinių tinklų schemą).

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose.



Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.10.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

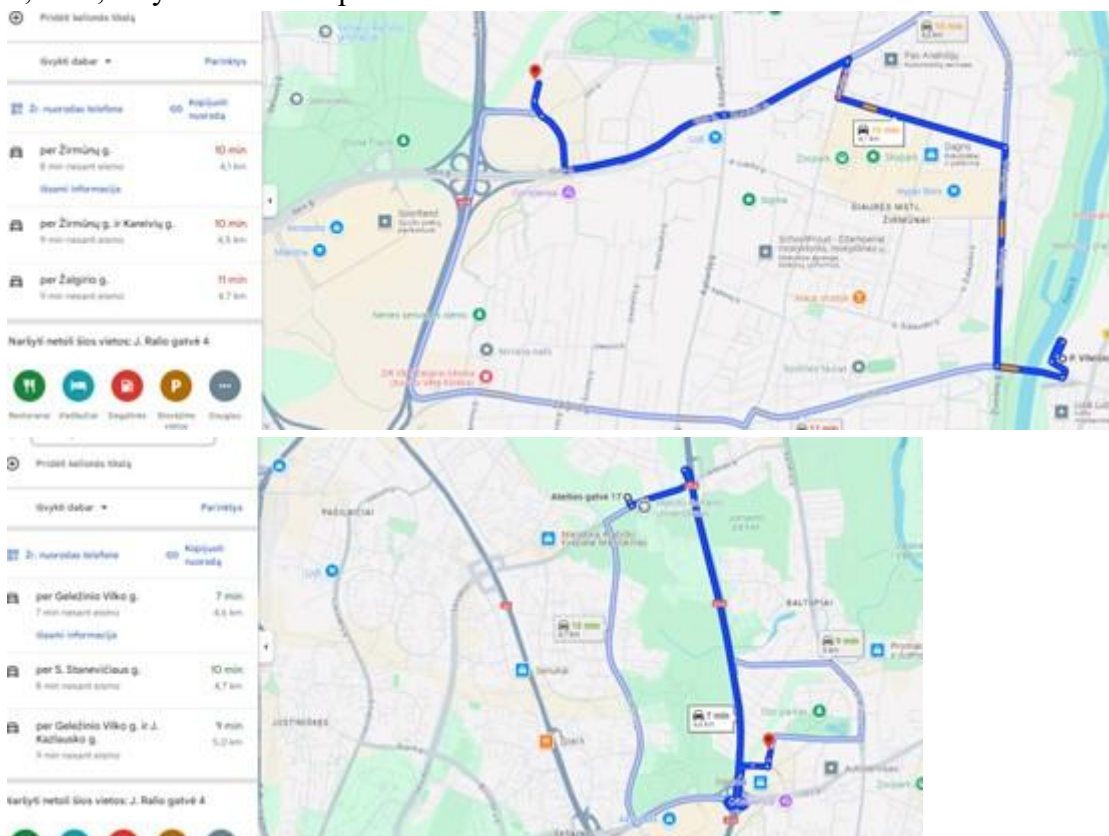
Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A, Vilnius, atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4,1

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543

km, atvykimo laikas apie 10 min. ir 3-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Ateities g. 7, Vilnius, atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4,6 km, atvykimo laikas apie 7 min.



4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2024-07-22 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21332550 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 17 m., iki 5 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 137,0 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė, architektė

Rasa Druskiene

Stadija	Teritorijos tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 0101/0021:502) 1/3 dalyje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-543