

Sklypo (kadastro Nr. 0101/0015:125)  
Medeinos gatvėje detaliojo plano koregavimas  
sklype Medeinos g. 14 (kadastro Nr.  
0101/0015:285) supaprastinta tvarka

---

Projekto Nr.	<b>K-VT-13-25-1061</b>
Teritorijų planavimo lygmuo	<b>VIETOVĖS</b>
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	<b>KOMPLEKSINIS</b>
Planavimo organizatorius	<b>VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA</b> Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Planavimo iniciatorius	<b>VILNIAUS ARKIVYSKUPIJA</b> Šventaragio g. 4, LT-01122 Vilnius
Projekto rengėjas	<b>MB „ARCHUS“</b> Laisvės pr. 60-1107, Vilnius +370 615 28588   info@archus.lt
Projekto vadovas	
Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr.	<b>A 1461</b>
Projekto parengimo metai	<b>2024 - 2025 m.</b>

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

### Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gegužės 23 d. sprendimu Nr.1-29 "Dėl sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano tvirtinimo" patvirtintas Sklypo Medeinos gatvėje detalusis planas.

### Planavimo pagrindas

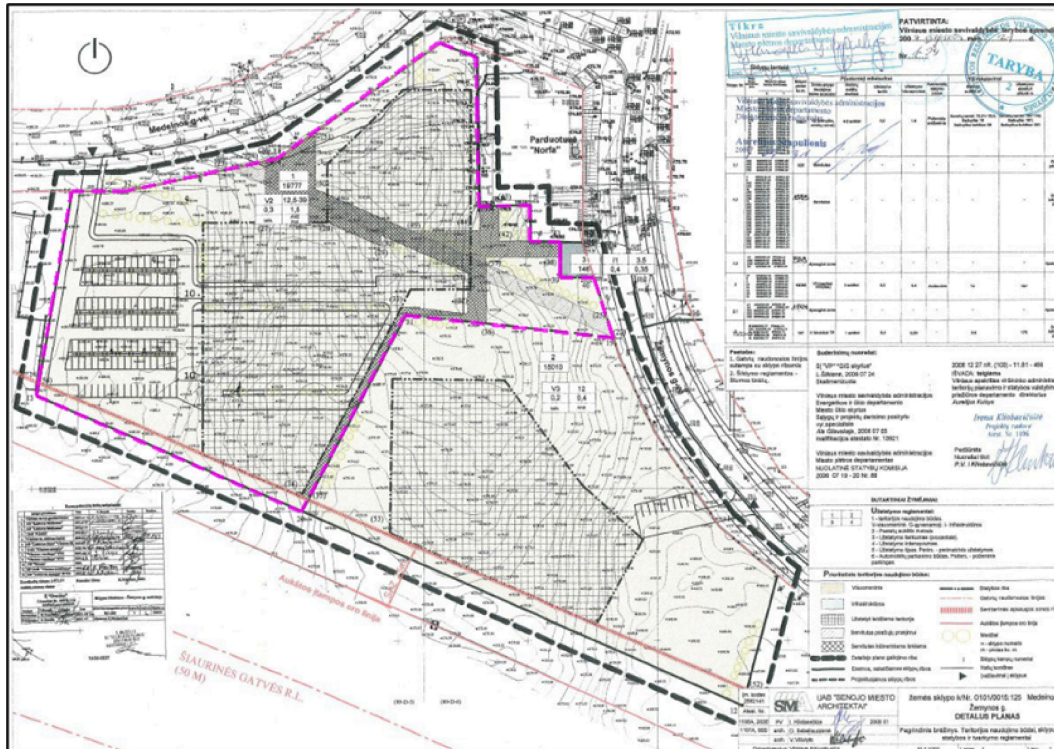
Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

#### Normatyviniais aktais:

- LR teritorijų planavimo įstatymu (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (redakcija galiojanti nuo 2023-06-02);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);

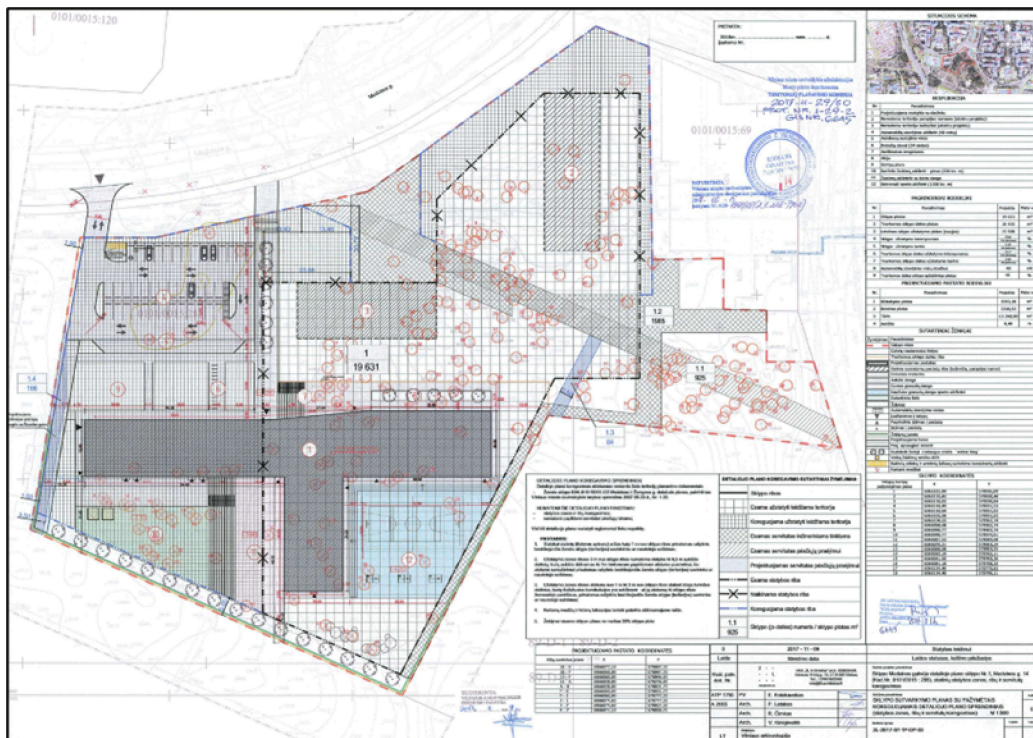
#### Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gegužės 23 d. sprendimu Nr.1-29 "Dėl sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano tvirtinimo" patvirtintu Sklypo Medeinos gatvėje detaliuoju planu (toliau - Detalusis planas);



Koreguojamas detalusis planas su pažymėta koreguojamos teritorijos riba.

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. birželio 15 d. įsakymu Nr. A30-1398/18(2.1.22E-TD) patvirtintu Sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Medeinos g. 14, kadastro Nr. 0101/0015:285) statybos zonos, ribų ir servitutų koregavimo projektu.



Sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Medeinos g. 14, kadastro Nr. 0101/0015:285) statybos zonos, ribų ir servitutų koregavimo projektas.

**UAB „2L Architects“ ir UAB „Ryčio Čimkaus Studija“ rengiamu statybos projektu Religinės paskirties pastato Medeinos g. 14, Vilniuje, statybos projektu (toliau – Projektiniai pasiūlymai).**

## **Planavimo iniciatorius**

Vilniaus arkivyskupija, 192059489, Šventaragio g. 4, LT-01122 Vilnius.

## **Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas**

MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el. p.: andrius@archus.lt.

## **Planavimo tikslai**

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., naikinti anksčiau nustatytas Medeinos gatvės raudonąsias linijas, koreguoti statybos zoną ir statybos ribą, naikinti anksčiau suplanuotus servitutus, formuoti naują servitutą, nustatyti papildomas automobilių įvažiavimo ir išvažiavimo vietas.

## **Koreguojama teritorija**

Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0015:285, Medeinos g. 14, Vilnius.

# **ESAMA PADĖTIS**

## **Planuojamos teritorijos esamos būklės duomenys**

### **Žemės sklypo charakteristikos**

Adresas: Vilnius, Medeinos g. 14 Žemės sklypo unikalus numeris: 4400-2037-3139 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0015:285 Vilniaus m. k.v. Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos Žemės sklypo plotas: 1.9631 ha Žemės sklypo savininkas: Vilniaus arkivyskupija.

### **Servitutai:**

- Teisė tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane pažymėtoje indeksu S2 (0.143 ha);
- Teisė eiti pėstiesiems žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane pažymėtoje indeksu S1, S1S2 (0.0925 ha)

### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruotos):**

- 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)

### **Esamas užstatymas ir statiniai**

Sklype šiuo metu išdėstytas mokyklos pastatas (unikalus Nr. 4400-5072-7614, mokslo paskirtis, plane 1C2g), pastatytas 2019 m. Pastato bendrasis plotas sudaro 3094,03 m<sup>2</sup>, užstatytas plotas – 2307 m<sup>2</sup>.

Teritorijoje taip pat įrengti papildomi inžineriniai statiniai: mokyklos žaidimų aikštelės (unikalus Nr. 4400-5252-5178 ir Nr. 4400-5080-7411), aptvarų konstrukcijos (unikalus Nr. 4400-5280-7444), pėsčiųjų komunikacijos (unikalus Nr. 4400-5252-5189), automobilių stovėjimo aikštelė (unikalus Nr. 4400-5252-5156), darželio žaidimų erdvės (unikalus Nr. 4400-5252-5157), terasa (unikalus Nr. 4400-5252-5145), ir atliekų tvarkymo zona (unikalus Nr. 4400-5280-7433).

Šioje teritorijoje saugomų kultūros ar gamtos paveldo objektų nėra. Planuojama teritorija nėra saugoma kraštovaizdžio, urbanistikos, architektūros ar paveldosauginiu požiūriu.

### **Želdynų charakteristika ir medžių inventorizacija**

Atliktas kompleksinis medžių, augančių teritorijoje ir 5 metrų spinduliu už jos ribų, arboristinis įvertinimas. Želdinių analizė vykdyta remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis.

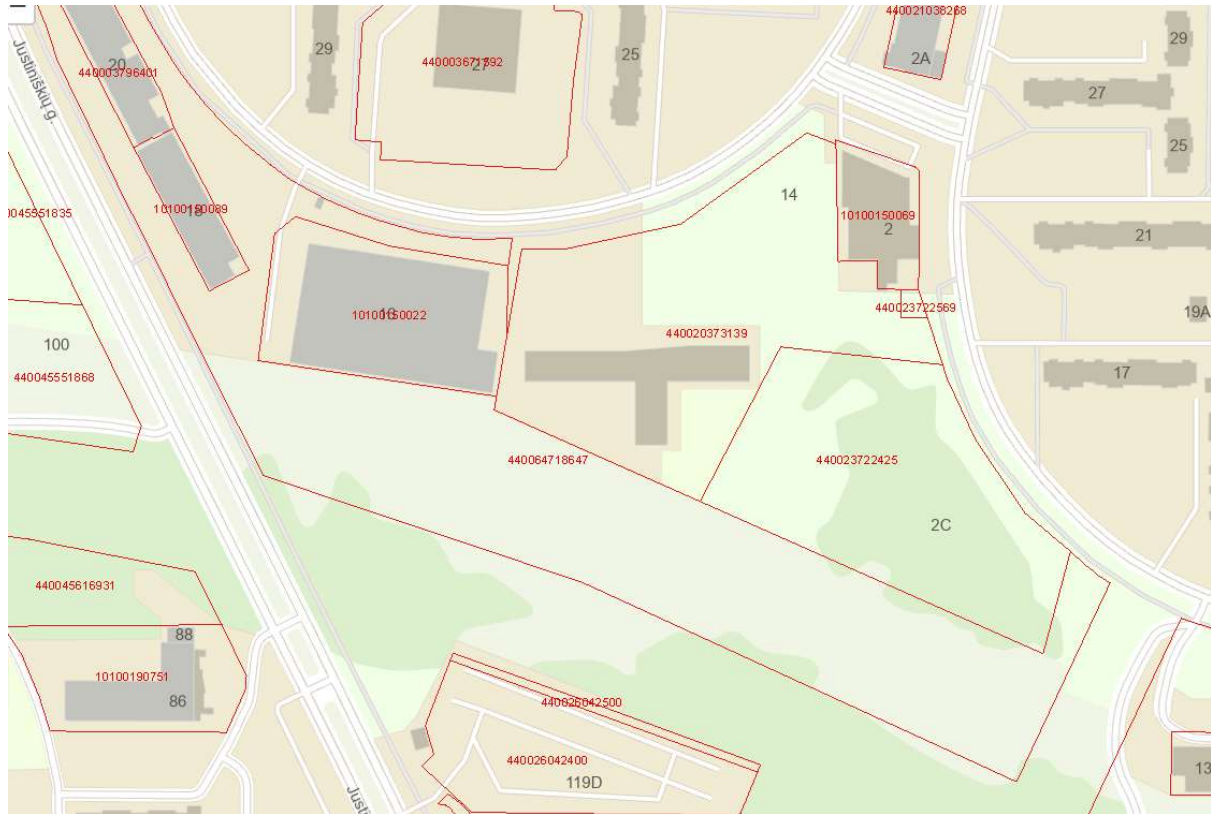
Teritorijoje identifikuoti 36 medžiai, kurių tarpe vyrauja pušis paprastoji ir karpotasis beržas. Taip pat registruotos dvi drebulės ir vienas uosialapis klevas. Didžioji dalis medžių yra geros arba patenkinamos būklės. Trys medžiai įvertinti kaip blogos būklės ir rekomenduojami šalinimui.

Želdynų sistema teritorijoje gerai išplėtotą ir suformuoja svarbų aplinkos kokybės elementą. Vertingiausi medžiai koncentruojasi teritorijos pakraščiuose, ypač išilgai Medeinos gatvės.

### **Reljefo charakteristikos**

Sklypo reljefas yra kontrastingas ir nevienalyčiu paviršiumi. Vakarų dalis pasižymi apylygiu reljefu, šiaurės rytų zonoje formuojasi kalvagūbrio paviršius, o pietvakarių sektorius išsiskiria dubotų formų buvimu. Bendras teritorijos aukščių svyravimas siekia maždaug 5 metrus.

### **Artimiausia aplinka ir besiribojančios teritorijos**



Planuojama ir besiribojančios teritorijos

## Besiribojančių teritorijų charakteristikos

Teritorija ribojasi:

- **Šiaurėje:** su Medeinos gatve, už kurios yra Vilniaus Medeinos pradinė mokykla bei daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas
- **Rytuose:** su prekybos ir paslaugų kompleksu, Žemynos gatve ir už jos daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas
- **Pietuose:** su intensyviai naudojamų želdynų zona ir perspektyvia Šiaurine gatve
- **Vakaruose:** su inžinerinės infrastruktūros objektais ir garažų kompleksais

## Kaimyniniai žemės sklypai

Žemės sklypo adresas	Sklypo unikalus Nr. Sklypo kadastro Nr.	Naudotojai
Medeinos g. 16	0101-0015-0022 0101/0015:22	<ul style="list-style-type: none"> <li>● UAB "NT techninis valdymas"</li> <li>● LIETUVOS RESPUBLIKA (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė)</li> <li>● 344-OJI GARAŽŲ STATYBOS IR EKSPLOATAVIMO BENDRIJA</li> </ul>
Žemynos g. 2	0101-0015-0069 0101/0015:69	<ul style="list-style-type: none"> <li>● LIETUVOS RESPUBLIKA (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233)</li> <li>● Fizinis asmuo I. Š.</li> <li>● AB Vilniaus šilumos tinklai</li> </ul>

Žemynos g. 2C	4400-2372-2425 0101/0015:305	<ul style="list-style-type: none"><li>LIETUVOS RESPUBLIKA(Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė</li></ul>
Medeinos g.	4400-2372-2569 0101/0015:306	<ul style="list-style-type: none"><li>LIETUVOS RESPUBLIKA(Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė</li></ul>
	4400-6471-8647 0101/0015:1	<ul style="list-style-type: none"><li>LIETUVOS RESPUBLIKA(Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė</li></ul>
Medeinos g. 27	4400-0367-1592 0101/0015:120	<ul style="list-style-type: none"><li>LIETUVOS RESPUBLIKA(Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė</li><li>Vilniaus Medeinos pradinė mokykla</li></ul>

## Aplinkos funkcinė charakteristika

Artimiausioje aplinkoje formuojasi aiški funkcinė diferenciacija, kurioje dominuoja gyvenamoji funkcija, papildyta švietimo, prekybos ir aptarnavimo objektų. Prekybos ir paslaugų kompleksas šiaurės rytuose formuoja komercinės veiklos centrą, kuris aptarnauja ne tik vietinės bendruomenės, bet ir platesnio rajono poreikius. Intensyvaus užstatymo gyvenamųjų namų teritorijos formuoja stabilią gyvenamąją aplinką su gerai išplanuotomis vidaus kiemų erdvėmis.

## Urbanistinis kontekstas

### Pašilaičių rajono struktūra

Koreguojama teritorija yra šiaurės vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Pašilaičių seniūnijoje, kuri formuojasi kaip vienas reikšmingiausių sostinės gyvenamųjų rajonų. Pašilaičių rajonas pradėtas formuoti aštuntame dešimtmetyje ir intensyviai vystomas devintame bei dešimtame dešimtmečiuose pagal tipinio projektavimo principus, sukuriant gyvenamąją aplinką su išplėta socialine infrastruktūra.

Planuojama teritorija formuojasi kaip specializuotų kompleksų zona, kurioje dominuoja visuomeninės paskirties funkcijos - švietimo ir religinės veiklos objektai. Šis funkcinis sprendinių pobūdis atitinka Pašilaičių rajono urbanistinės plėtros koncepciją, kurioje specializuoti kompleksai formuoja svarbius bendruomeninės veiklos centrus.

### Užstatymo morfologija

Aplinkinio užstatymo charakteristikos formuoja aiškų urbanistinį kontekstą, kuriame dominuoja tipinio projektavimo daugiabučiai pastatai, formuojantys pusiau uždarus kompozicijos kvartalus su centrinėmis kiemų erdvėmis. Pastatų aukštingumas svyruoja nuo penkių iki devynių aukštų, kas formuoja vidutinio intensyvumo urbanistinę aplinką.

Kvartalų struktūra grindžiama laisvo planavimo principais, kuriuose pastatai orientuojami pagal urbanistines kompozicijas, o ne tradicines gatvių linijas. Šis sprendimas formuoja specifinę erdvinę struktūrą, kurioje viešosios erdvės nėra aiškiai apibrėžtos gatvių koridoriais, bet formuojamos kaip laisvos erdvės tarp pastatų grupių.

### Teritorijos lokacija miesto struktūroje

Teritorijos makrostruktūroje formuojama aiški hierarchija, kurioje koreguojamas sklypas yra tarp gyvenamųjų kvartalų šiaurėje ir rytų kryptimis bei želdynų teritorija pietuose. Tokia padėtis suteikia teritorijai ypatingą urbanistinį potencialą kaip bendruomenės centrai, kuris gali aptarnauti ne tik vietinės aplinkos, bet ir platesnio Pašilaičių bei Justiniškių rajonų poreikius.

Koreguojama teritorija užima strategiškai svarbią poziciją Pašilaičių rajono erdvinėje struktūroje. Sklypas yra matomas iš pagrindinių transporto arterijų - Medeinos ir Žemynos gatvių, kas formuoja aukštus reikalavimus būsimam užstatymo architektūrinei kokybei ir reprezentaciniam charakteriui. Teritorijos vizualiniai ryšiai su aplinka formuojami per atidaras erdves link Pašilaičių parko ir per gatvių koridorius link prekybos centro.

### **Socialinės infrastruktūros sistema**

Teritorijoje ir jos aplinkoje koncentruojasi svarbūs socialinės infrastruktūros objektai - esama mokykla, prekybos centras, o planuojamas religinės paskirties pastatas papildys šią sistemą ir suformuos kompleksinę bendruomenės centrą. Tokia funkcinė koncentracija atitinka šiuolaikinio miesto planavimo principus, kuriuose siekiama formuoti daugiavolinius centrus, mažinančius gyventojų kelionių poreikius ir stiprinančius bendruomeniškumą.

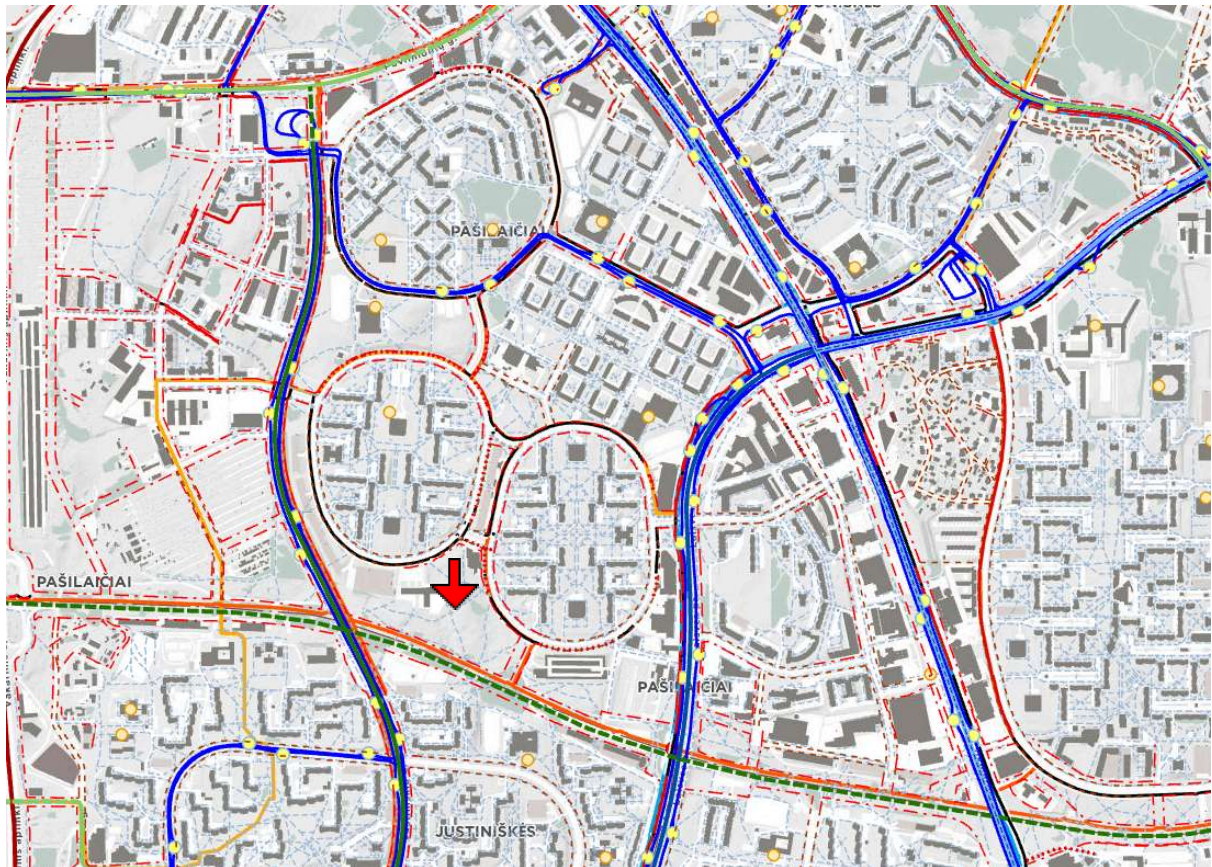
### **Transporto infrastruktūra**

#### **Gatvių tinklo hierarchija**

Teritorija yra gerai integruota į Vilniaus miesto susisiekimo sistemą per hierarchiškai organizuotą gatvių tinklą. Pagrindinis transporto ryšys su miesto centru ir kitais rajonais užtikrinamas per Justiniškių gatvę ir Laisvės prospektą, kurie formuoja svarbius transportinius koridorius iš Pašilaičių rajono link miesto centro.

Medeinos gatvė (D kategorijos) ir Žemynos gatvė formuoja vietinio pobūdžio susisiekimo tinklą, aptarnaudami atskirus apskritus daugiabučių namų kvartalus. Šios gatvės užtikrina patogų privažiavimą prie gyvenamųjų pastatų ir vietos aptarnavimo objektų, tačiau jų funkcija yra lokali, orientuota į konkretų mikrorajoną.

Medeinos gatvė yra dviejų eismo juostų su šaligatviais abiejose pusėse, kuri formuoja svarbų vietinio susisiekimo elementą tarp gretimų kvartalų. Žemynos gatvė užtikrina ryšį su rytiniais gyvenamaisiais kvartalais ir patogų privažiavimą prie daugiabučių namų kompleksų.



Susisiekimo infrastruktūros schema

### **Pėsčiųjų infrastruktūros vertinimas**

Esama pėsčiųjų infrastruktūra teritorijos aplinkoje yra iš dalies išplėtotą. Medeinos gatvės pusėje yra įrengti šaligatviai, tačiau ryšys su viešojo transporto stotelėmis ir prekybos centru nėra optimaliai organizuotas. Pėsčiųjų trajektorijos dažnai kertasi su automobilių eismo trajektorijomis, kas kelia saugos problemas.

Teritorijos viduje pėsčiųjų susisiekimo infrastruktūra neužtikrina saugaus ir patogaus judėjimo link pagrindinių traukos centrų - prekybos centro ir viešojo transporto stotelių. Ši situacija formuoja aiškų poreikį pėsčiųjų infrastruktūros pagerinimui ir saugių judėjimo trajektorijų formavimui.

### **Automobilių stovėjimo infrastruktūra**

Planuojamoje teritorijoje yra esama ~43 vietų automobilių stovėjimo aikštelė (unikalus Nr. 4400-5252-5156), kuri aptarnauja esamų objektų poreikius. Tačiau planuojamos veiklos masto išaugimas reikalauja papildomų stovėjimo vietų įrengimo, kas formuoja poreikį optimizuoti teritorijos transporto sprendimus.

## **BENDROJO PLANO NAUDOJIMO PARAMETRAI**

Teritorija patenka į Vilniaus miesto bendrojo plano nustatytą specializuotų kompleksų zoną PAŠ-17-3 su laisvo planavimo užstatymo tipu. Teritorijos panaudojimo tipas - specializuotų

kompleksų ir socialinės infrastruktūros teritorija. Galimi žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Planuojama teritorija nepatenka į bendrojo plano nustatytą gamtinio karkaso teritoriją, artimoje aplinkoje nėra saugomų geomorfologinių elementų, kurie ribotų sklypo užstatymo galimybes.

## PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

UAB „2L Architects“ parengti projektiniai pasiūlymai numato religinės paskirties pastato statybą koreguojamoje Detaliojo plano teritorijoje. Projektuojamas pastatas skirtas religinės bendruomenės poreikiams tenkinti ir formuoja modernų architektūrinį sprendimą su pagrindine sale 1200 lankytojų. Pastato bendras plotas sudaro apie 2900 kvadratinus metrus.

Architektūrinė koncepcija grindžiama dviejų dalių kompoziciniu sprendimu, kuriame dominuoja pagrindinė pastato dalis su reprezentacine funkcija, orientuota į Medeinos gatvę. Projektiniai pasiūlymai numato konsolinės pastato dalies formavimą virš pagrindinio įėjimo, formuojant uždengta erdvę ir architektūrinį akcentą.

Projektiniai pasiūlymai numato 70 automobilių stovėjimo vietų įrengimą, papildant esamą 43 vietų aikštelę. Pėsčiųjų komunikacijos sprendžiamos per centrinę viešą erdvę, jungiančią pagrindinį įėjimą su viešosiomis erdvėmis, su šaligatviais, atskirtais nuo automobilių eismo želdynų juostomis.

### Detaliojo plano koregavimo poreikis

Projektinių pasiūlymų įgyvendinimas atskleidė konkrečius detaliojo plano koregavimo poreikius.

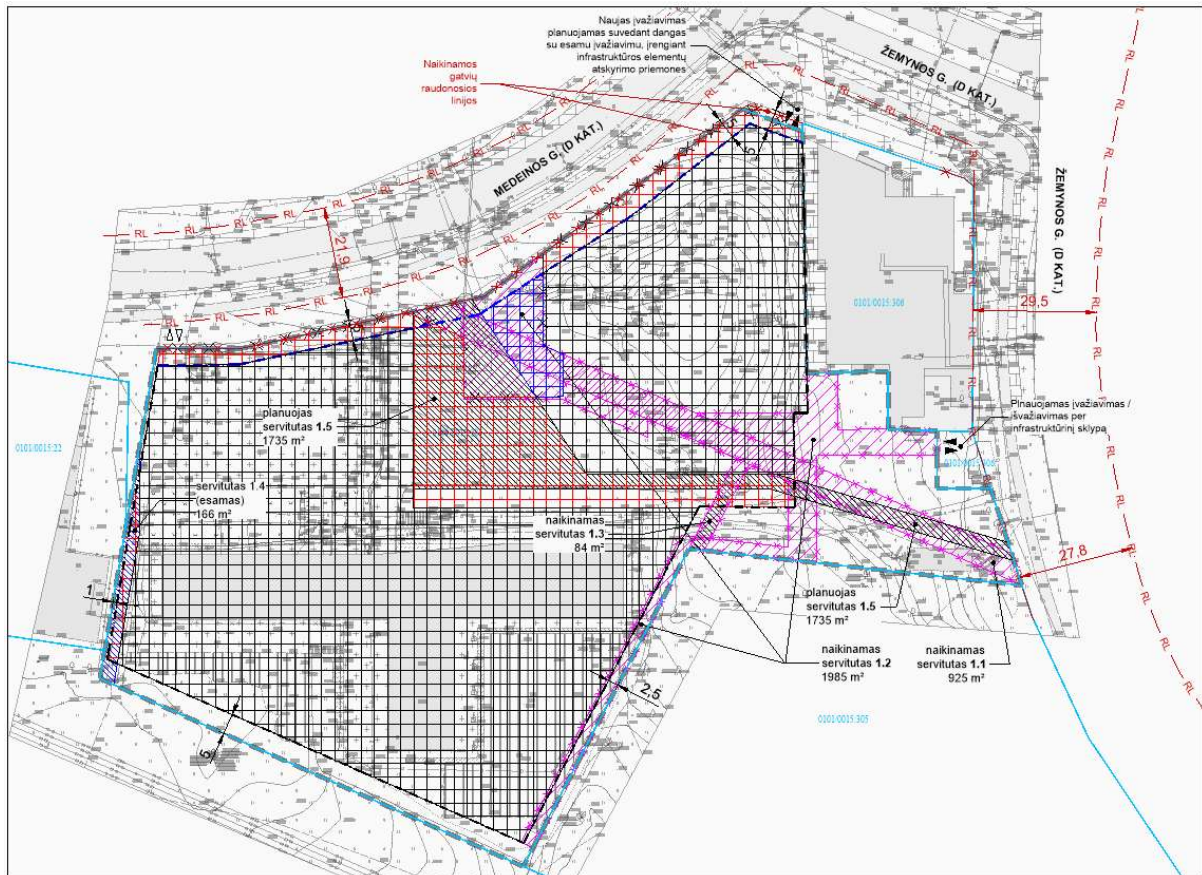
**Statybos zonos ir ribos koregavimas:** Projektuojamo pastato dalis reikalauja statybos zonos praplėtimo.

**Autotransporto patekimo į sklypą sprendiniai:** Projektiniai pasiūlymai atskleidė poreikį dviem papildomomis įvažiavimo vietomis - vienai šiaurinėje sklypo dalyje pagrindiniam lankytojų srautui per esamą įvažiavimą ties Medeinos ir Žemynos gatvių sankryžą, kitai rytinėje dalyje aptarnaujančiam transportui per kaimyninį susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų tiesimui skirtą valstybinį sklypą.

**Pėsčiųjų kelio servitūtų poreikis:** Suplanuotos viešosios erdvės ir pėsčiųjų trasos reikalauja naujo pėsčiųjų kelio servitūto nustatymo.

**Nebeaktualių servitūtų panaikinimas:** trys iš keturių servitūtų (1.1, 1.2, 1.3) tapo nereikalingi dėl pasikeitusių teritorijos naudojimo principų, dubliuojančio pobūdžio ir nerealizuotų ir nebeplanuojamų inžinerinių tinklų, todėl yra naikinami, o jų vietoje planuojamas kelio servitūtas pėstiesiems.

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI



Koreguojami Detaliojo plano sprendiniai

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu numatoma naikinti anksčiau nustatytas Medeinos gatvės raudonąsias linijas, koreguoti statybos zoną ir statybos ribą, naikinti anksčiau suplanuotus servitutus, formuoti naują servitutą, nustatyti papildomas automobilių įvažiavimo ir išvažiavimo vietas. Sklypo Medeinos gatvėje detalajame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

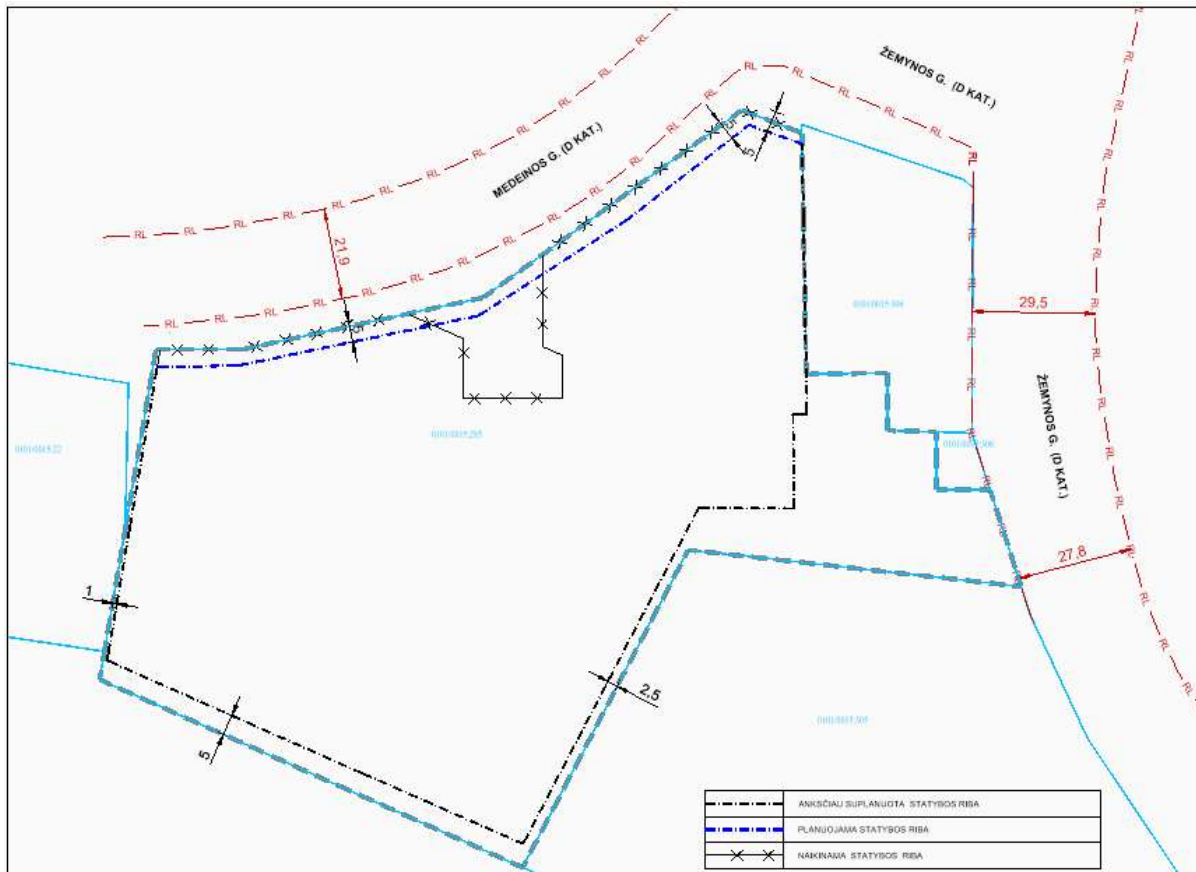
Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 p. nuostatomis. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

### Statybos zona ir riba

Atsižvelgiant į servitutų koregavimo sprendinius, projektinių pasiūlymų poreikius ir esamų inžinerinių tinklų išdėstymą, statybos zona ir riba koreguojamos keliose sklypo dalyse.

### Statybos ribos koregavimas

Šiaurinėje sklypo dalyje statybos riba planuojama 5 metrų atstumu nuo esamo Ø400 mm vandentiekio tinklo, užtikrinant inžinerinio tinklo apsaugos zonos reikalavimus.



Statybos ribų sprendiniai

### Statybos zonos koregavimas

Šiaurinėje sklypo dalyje statybos zona naikinama Ø400 mm vandentiekio tinklo apsaugos zonos ribose (5 metrai nuo vamzdžio ašies), užtikrinant inžinerinio tinklo apsaugą ir techninės priežiūros galimybes.

Statybos zona naikinama esamo servituto 1.4 zonoje, išlaikant anksčiau suplanuotą pėsčiųjų tako funkciją.

Centrinėje sklypo dalyje statybos zona keičiama kompleksiškai: numatoma papildoma statybos zona naikinamo servituto S1.2 vietoje, tačiau statybos zona naikinama planuojamo naujo kelio servituto S1.5 (pėstiesiems) zonoje. Tai užtikrina maksimalų teritorijos panaudojimą statybos poreikiams, tačiau išlaikant būtinas viešąsias erdves pėsčiųjų judėjimui ir aikštės formavimui.

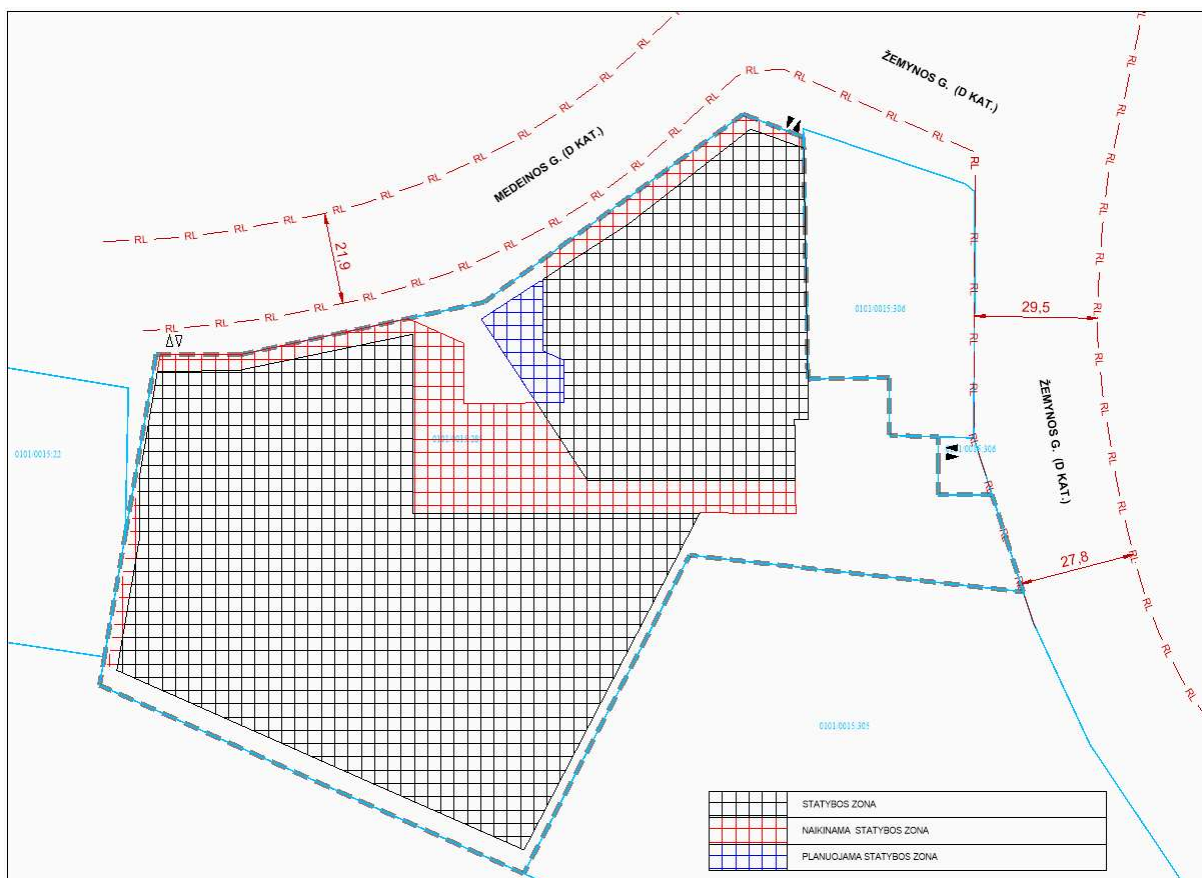
Taip pat koreguojama statybos zona sklypo vakarinėje pusėje, sumažinant ją iki anksčiau suplanuoto kelio servituto Nr.1.4 (pėstiesiems praeiti) ribos. Šie sprendimai užtikrina kokybišką viešųjų erdvių formavimą ir saugų pėsčiųjų judėjimą teritorijoje.

Kadangi statybos zona daugelyje vietų ribojasi su gretimų sklypų ribomis, statinio statybos projekto rengimo metu turi būti vadovaujama statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių

šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priedo reikalavimais.

Per sklypą Medeinos g. 14 eina vandentiekio įvadas į pastatą Žemynos g. 2. Šis inžinerinis tinklas nėra įregistruotas žemės sklypų Medeinos g. 14 ir Žemynos g. 2 nekilnojamojo turto registre, todėl iš viešai prieinamų duomenų nepavyko nustatyti šio inžinerinio tinklo savininko.

Esamų požeminių inžinerinių tinklų (įskaitant minėtą vandentiekio įvadą į pastatą Žemynos g. 2) iškėlimas iš statybos zonos, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus detalizuojamas statinių statybos projekto metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.



Statybos zonų sprendiniai

## Servitutų koregavimas

### Naikinami servitutai

- **Servitutas 1.1** (925 m<sup>2</sup>): servitutas teisę eiti pėstiesiems naikinamas dėl pasikeitusių teritorijos naudojimo principų ir projektinių pasiūlymų, kurie numato kitokį pėsčiųjų komunikacijų išdėstymą. Šio servituto zona integruojama į bendrą statybos zoną.

- **Servitutas 1.2** (1985 m<sup>2</sup>): servitutas tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje naikinamas kaip nereikalingas, nes anksčiau suplanuoti inžineriniai tinklai yra nerealizuoti ir jie neplanuojami tiesti.
- **Servitutas 1.3** (84 m<sup>2</sup>): servitutas teisę eiti pėstiesiems naikinamas dėl koreguojamos statybos zonos ir dubliuojančio pobūdžio su planuojamu S1.5 servitutu

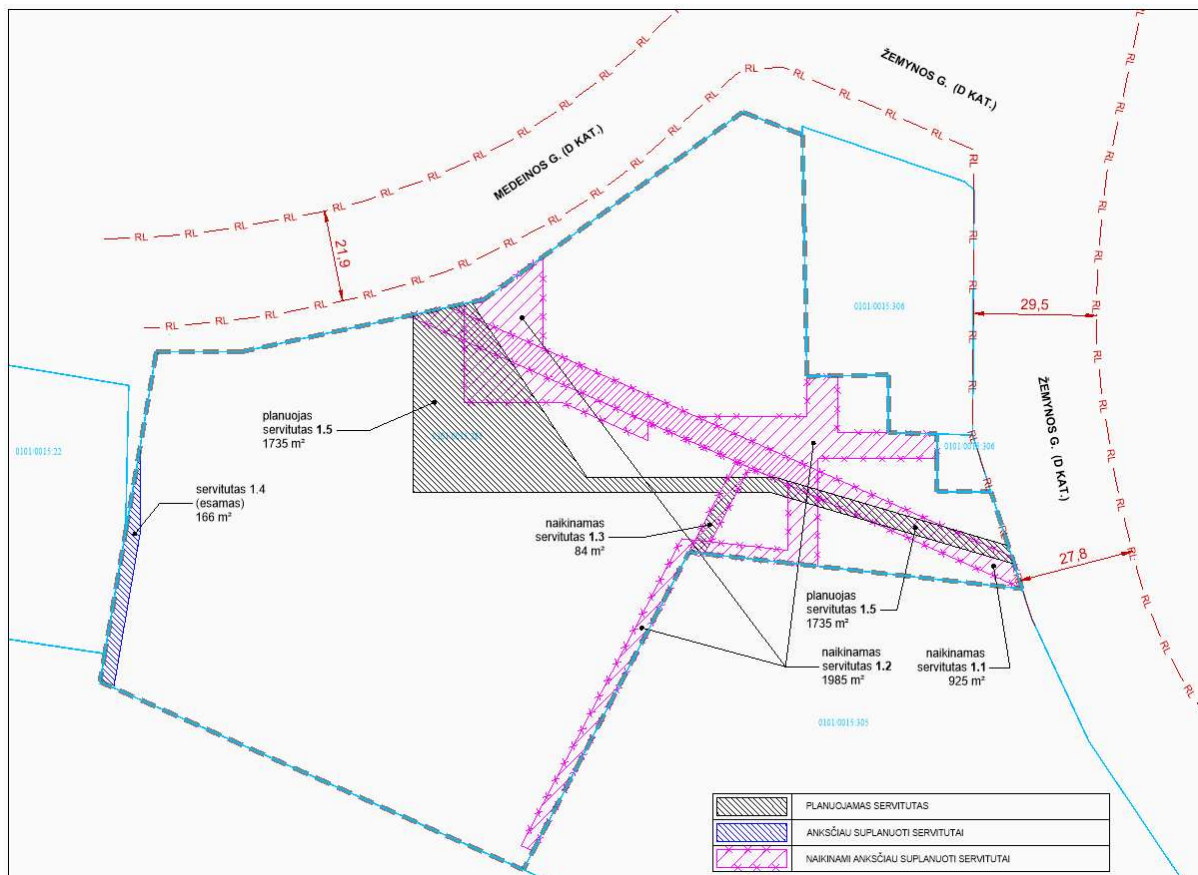
### Planuojamas servitutas

- **Servitutas 1.5** (1735 m<sup>2</sup>), kodas 102: Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis). Servitutas planuojamas dėl numatomos aikštės formavimo ir patikslintų pėsčiųjų kelių išdėstymo. Šis servitutas užtikrins aiškų viešųjų erdvių tinklą teritorijoje ir saugų pėsčiųjų judėjimą pagal projektinių pasiūlymų sprendinius.

### Nekeičiami servitutai

Detaliojo plano koregavimo ribose išlieka nepakeistas servitutas, kuris buvo suplanuotas Sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Medeinos g. 14, kadastro Nr. 0101/0015:285) statybos zonos, ribų ir servitutų koregavimo projektu:

- **Servitutas S1.4** (166 m<sup>2</sup>), kodas 102: anksčiau suplanuotas servitutas - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).

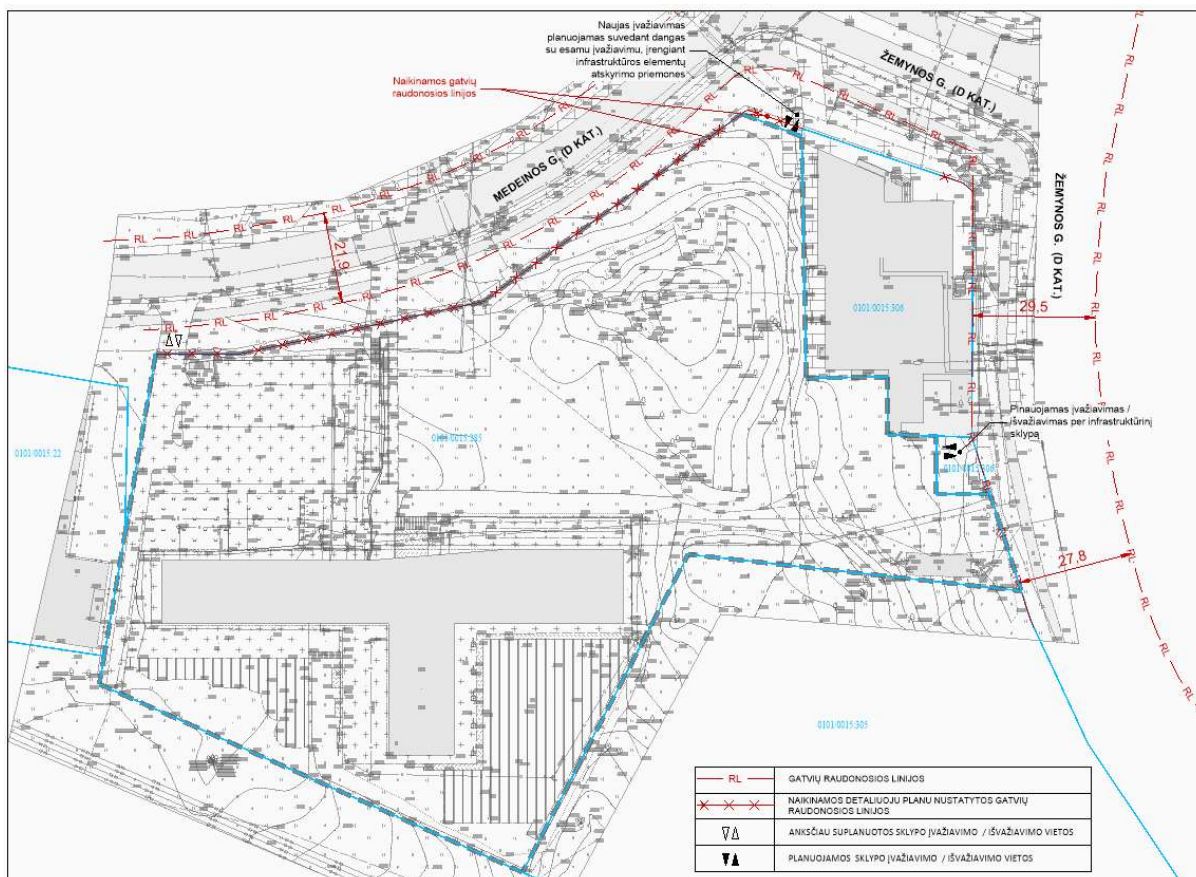


Servitutų sprendiniai

## Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai

Planuojamos dvi papildomos žemės sklypo Medeinos g. 14 autotransporto įvažiavimo / išvažiavimo vietos:

- šiaurinėje sklypo dalyje iš Žemynos gatvės per esančią automobilių stovėjimo aikštelę prie prekybos centro. Naujas įvažiavimas formuojamas ne sankryžos zonoje, o naudojantis esamu įvažiavimu į automobilių aikštelę. Kitose projektavimo stadijose planuojamas įvažiavimas bus įrengtas suvedant dangas ir įrengiant eismo infrastruktūros atskyrimo priemones.
- rytinėje sklypo dalyje iš Žemynos gatvės, per Vilniaus miesto savivaldybės patikėjimo teise valdomą sklypą, kad. Nr. 0101/0015:306, kurio žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Įvažiavimas būtų skirtas tik aptarnaujančiam transportui.



Susisiekimo sprendiniai (planuojamos įvažiavimų vietos ir naikinamos gatvių raudonosios linijos)

### Eismo infrastruktūros atskyrimo priemonės

Esamas pėsčiųjų srautas link prekybos objektų yra nesaugus, nes vyksta bendrai su automobilių eismu. Dėl šios priežasties numatomos papildomos pėsčiųjų komunikacijos, užtikrinančios saugų atskyrimą nuo automobilių eismo zonų.

Pagrindiniai eismo infrastruktūros atskyrimo principai apima pėsčiųjų ir automobilių srautų erdvinį atskyrimą skirtingomis dangomis ir lygio skirtumais, želdynų juostų panaudojimą kaip natūralios barjero funkcijos elementą tarp skirtingų eismo zonų, apšvietimo sistemos pritaikymą pėsčiųjų saugumui užtikrinti bei automobilių judėjimo greičio mažinimo priemonių taikymą įvažiuimuose.

### **Gatvių raudonųjų linijų koregavimas**

2007 m. Sklypo Medeinos gatvėje detalioju planu buvo nustatytos Medeinos gatvės raudonosios linijos, kurios buvo sutapdintos su planuojamos teritorijos riba. 2011 m. buvo suplanuotos orientacinės, apie 22 metrų pločio, Medeinos (D kategorijos) gatvės raudonosios linijos. 2011 m. greta planuojamos teritorijos buvo patvirtintas „Žemės sklypo Justiniškių g. formavimo ir pertvarkymo projektas“ atskirųjų želdynų teritorijoms, kuris suformuotas iki 2011 m. rekomendacinių linijų. Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendiniai taip pat orientuoti į 2011 m. raudonąsias gatvių raudonąsias linijas. 2023-11-10 įregistruotas Medeinos gatvės inžinerinis statinys, kurio ribos sutampa su 2011 m. rekomendacinėmis linijomis.

Atsižvelgiant į urbanistinį kontekstą ir aukščiau išvardintas aplinkybes, Medeinos gatvės raudonųjų linijų praplatinimas ties planuojama teritorija yra nereikšmingas, todėl šiuo detaliojo plano koregavimo projektu naikinamos anksčiau detalioju planu nustatytos Medeinos gatvės raudonosios linijos ir formuojamos naujos pagal 2011 m. rekomendacines linijas. Medeinos gatvės raudonųjų linijų plotis 21,9 m.

## **SVEIKATOS APSAUGA**

### **Pastatų apšvietimo reikalavimai**

Rengiant statybos projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

### **Sanitarinės apsaugos zonos**

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

### **Susisiekimo infrastruktūros objektai**

Techninio projekto stadijoje projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

### **Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai**

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Planuojamoje teritorijoje yra visas esamiems ir perspektyviniams statiniams reikalingas aprūpinimas inžinerine infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.

Perspektyviniam užstatymui nauji vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

## Transporto srautų bei planuojamos ūkinės veiklos poveikis

Remiantis į Projektiniais pasiūlymais, esami mokyklai ir planuojamiems pastatams aptarnauti reikalinga sklype įrengti apie 70 automobilių stovėjimo vietų. Sklype yra pastatyta 43 vietų automobilių stovėjimo aikštelė (unikalus Nr. 4400-5252-5156), papildomai numatoma įrengti apie 28 automobilių stovėjimo vietas. Prognozuojama, kad planuojama ūkinė veikla ir su ja susijęs autotransporto srautų poveikis neturės jokios reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo ir oro taršos aspektu.

## GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, yra nagrinėjamas:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.

### Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Išlaikomi minimalūs atstumai:

Planuojamo pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 6-10 metrų atstumas. Nuo

Projektiniuose pasiūlymuose planuojamo pastato antžeminės dalies iki artimiausio esamo pastato yra apie 12 metrų.

Bendruoju atveju detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2020-05-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

### **Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai**

Privažiuoti prie pastatų ir vandens paėmimo vietų numatomi tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams, t.y. naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

Privažiuoti prie kitų pastatų numatoma ne didesniu kaip 25 m. atstumu, ne siauresne kaip 3,5 m. pločio važiuojamąja dalimi iki artimiausių pastatų sienų. Kelių aukštis numatomas ne mažesnis kaip 4,5 m. Tarp pastatų ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma statyti kliūčių. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti projektuojami visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (esant poreikiui projektuojami specialūs ženklai).

### **Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti**

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų ir planuojamų bendro naudojimo vandentiekio tinklų ir gaisrinių hidrantų. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.

### **Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)**

