

ŠILTNAMEIŲ G. GYVENAMOJO KVARTALO (RATILIŲ G.) DETALIOJO PLANO PAPILDYMO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE KARDELIŲ G. 15 IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2024-10-04 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintu įsakymu „Dėl leidimo koreguoti Šiltnamių g. gyvenamojo kvartalo (Ratilių g.) detaliojo plano sprendinius žemės sklype Kardelių g. 15 ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-2554/24 ir planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

nustatyti Kardelių gatvės raudonąsias linijas, esant galimybei prie žemės sklypo Kardelių g. 15 (kadastro Nr. 0101/0068:0206) prijungti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą iki Kardelių gatvės raudonųjų linijų, pakeisti į planavimo ribas patenkančio žemės sklypo ribas ir plotą, planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: įvertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą. Vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinį galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūlomus sprendinius planuojamoje teritorijoje; detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Papildomi reglamentai: atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimui:

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25366982, 2024-10-30;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25792517, 2024-11-11;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25538063, 2024-11-08;
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25232872, 2024-10-28; (Nr. A676-137/24(2.15.1.21E-TPS), 2024-10-21);
5. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25561676, 2024-11-05;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25332639, 2024-10-29;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25438540, 2024-10-31;
8. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25775466, 2024-11-11;
9. NŽT Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27384859, 2024-12-12;
10. Lietuvos Kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29110202, 2025-01-22.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

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

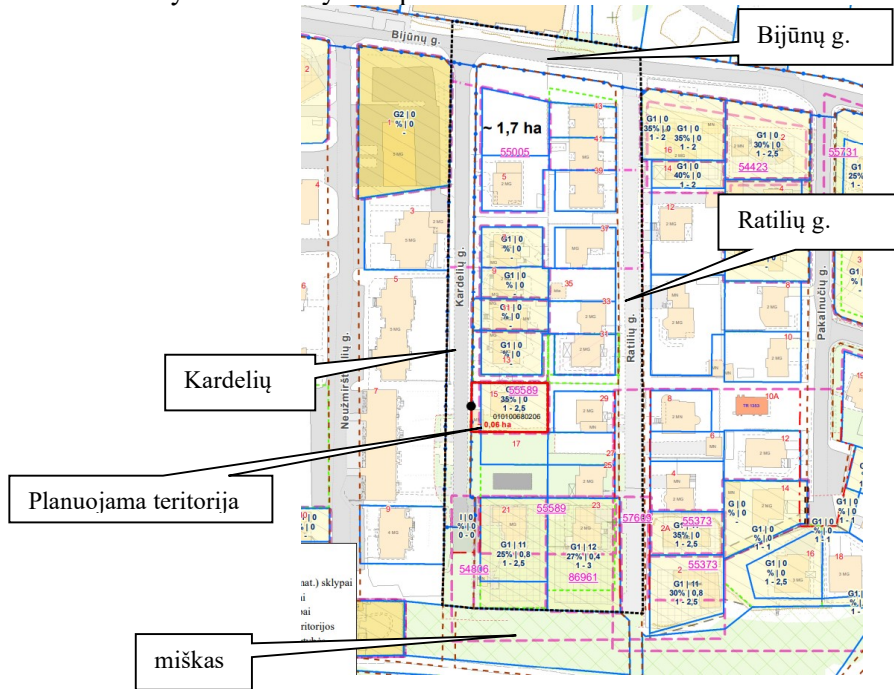
Koncepcija: Nerengiama.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas žemės sklypas Kardelių g. 15 (kadastro Nr. 0101/0068:0206) ir įsiterpęs laisvos valstybinės žemės nesuformuotas plotas, esantis tarp sklypo Kardelių g. 15 ir Kardelių gatvės raudonosios linijos.

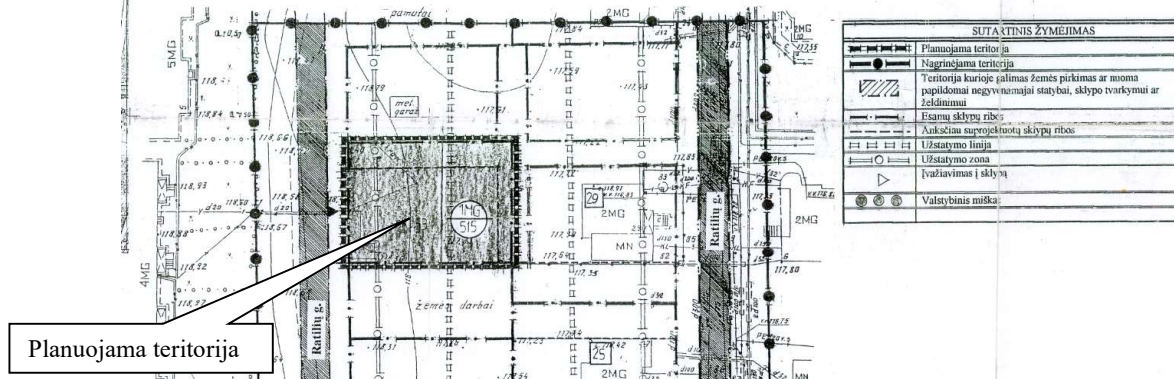
Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių

riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Nagrinėjama teritorija sudaro kvartalas apribotas šiaurinėje pusėje Bijūnų gatvės, vakarinėje pusėje Kardelių gatvės, rytinėje pusėje Ratilių gatvės, pietinėje pusėje miško sklypu. Kvartala sudaro kitos paskirties, vienbučiais gyvenamaisiais namais užstatyti sklypai. Vyrauja 2 aukštų, daugelyje sklypų blokuotas sodybinis užstatymo tipas.



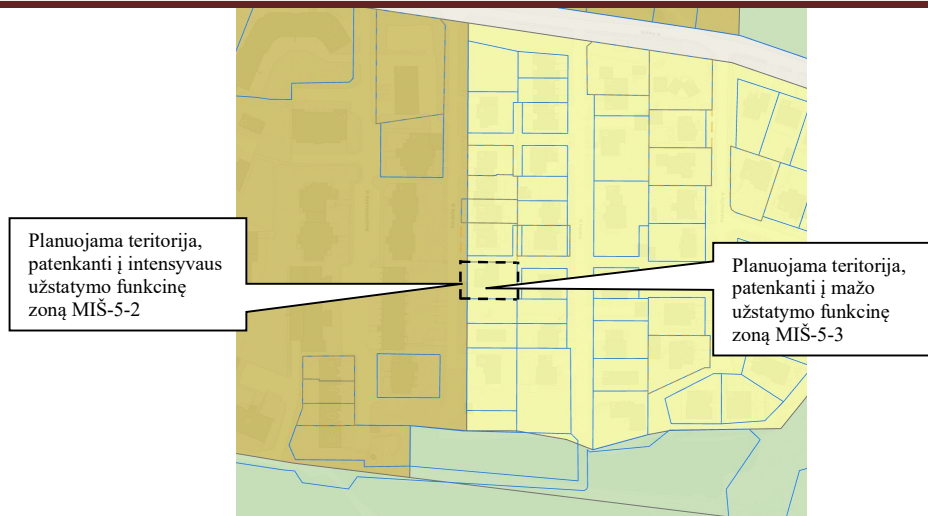
Planuojamam žemės sklypui galioja 1998-10-15 Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 1913V „Dėl Šiltnamių g. gyvenamojo kvartalo (Ratilių g.) detaliojo plano papildymo“, patvirtintas detalus planas. Sklypui nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: „sklypo plotas – 515 kv.m., pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – namų valdai, pastatų aukštingumas – iki 2 aukštų su mansarda; sklypo apstatymo tankumas – iki 35 proc., galima vykdyti gyvenamojo namo, jo priklausinių, ūkio pastatų, garažų, šiltnamių, gerbūvio elementų statybą, aptverti“.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į dvi funkcines zonas, kvartale Nr. MIŠ-5:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Kvartalo numeris	MIŠ-5	MIŠ-5
Funkcinės zonos numeris	MIŠ-5-3	MIŠ-5-2
Funkcinės zonos tipas	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Intensyvaus užstatymo zona
Teritorijos naudojimo tipas	GV;GM;ZS;PA;SI	GG;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kita	kita
Žemės naudojimo būdas	G1;K;V;R;B;I2;E	G2;K;V;R;B;I2;E
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	-	5
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	5
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus	12	20
Užstatymo tipas	Vienbutis dvibutis	pr_u;pr_a;mv;lp
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0,4	1,2
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40%	40%
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	400 kv.m.	1000 kv.m.
Maksimalus būstų skaičius sklype	2	0
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype	40%	40%
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	5000	5000
Igyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija	Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1	1
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	10	7
Tekstiniai reglametai	33	01;02;03;05;39

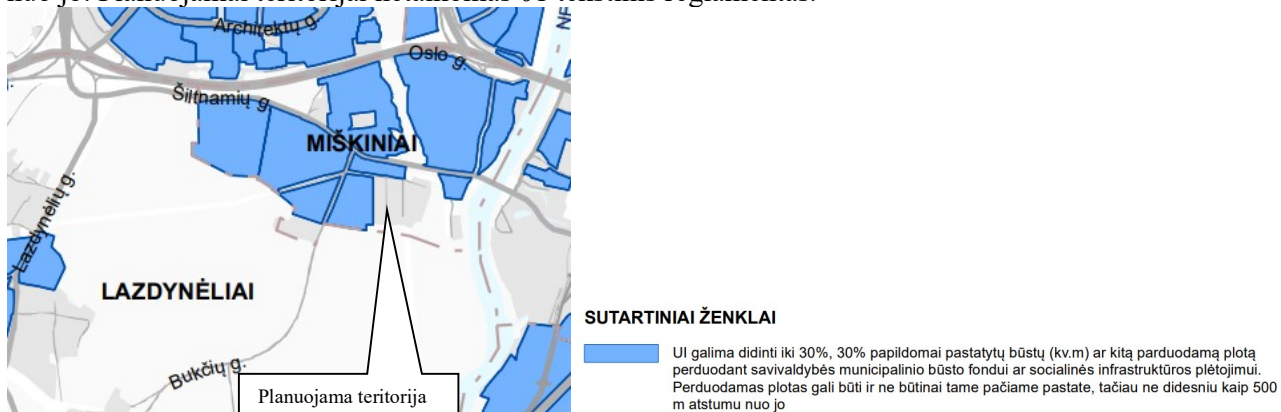
Nustatyti tekstiniai reglamentai:

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Planuojamai teritorijai netaikomas 33 tekstinis reglamentas.



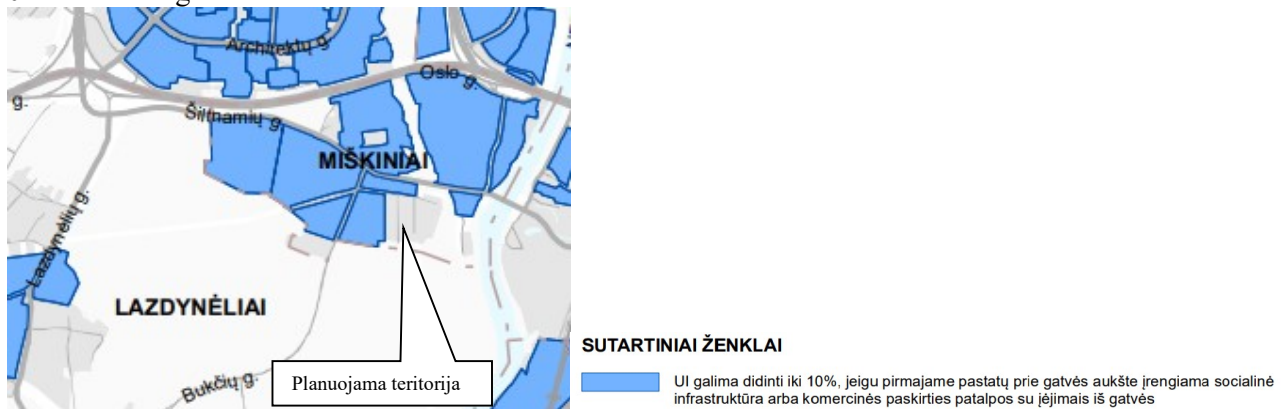
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 33 tekstinio reglamento

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. Planuojamai teritorijai netaikomas 01 tekstinis reglamentas.



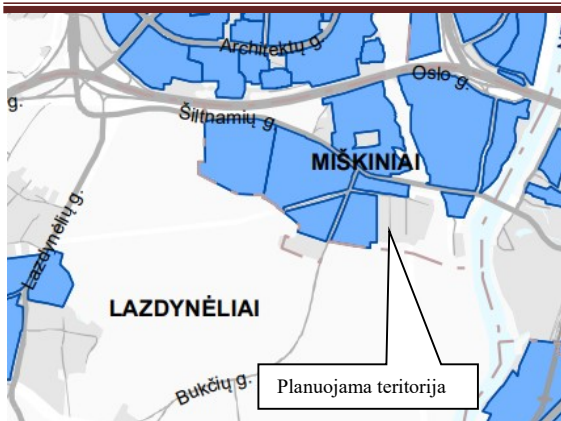
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 01 tekstinio reglamento

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės. Planuojamai teritorijai netaikomas 02 tekstinis reglamentas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 02 tekstinio reglamento

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). Planuojamai teritorijai netaikomas 03 tekstinis reglamentas.

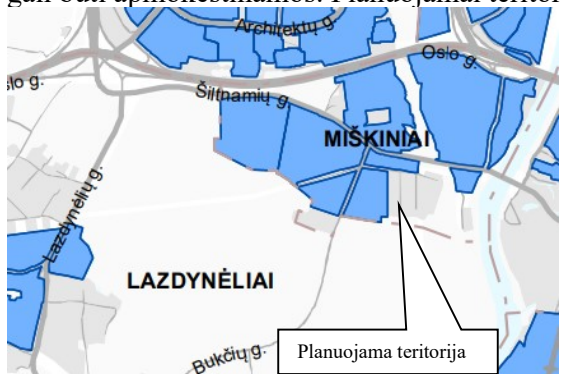


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 03 tekstinio reglamento

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. Planuojamai teritorijai netaikomas 05 tekstinis reglamentas.

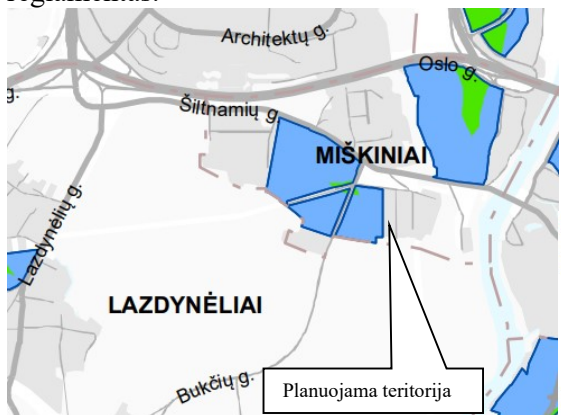


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 05 tekstinio reglamento

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. Planuojamai teritorijai netaikomas 39 tekstinis reglamentas.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 39 tekstinio reglamento

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių aiškinamojo rašto 12 punktu, kuriame nurodoma „BP pažymėtos funkcinės zonos ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD.

Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas, išskyrus sklypų formavimą prie esamo nekilnojamojo turto, bei atvejus, numatytus I skyriaus penkto skirsnio p. 36 ir p. 37. Pagal Bendrojo plano sprendinius, intensyvaus užstatymo funkcinė zona MIŠ-5-2 planuojamoje teritorijoje apima tik nedidelę dalį – prijungiamą valstybinę žemę (apie 3,7 m pločio). Už planuojamos teritorijos ribų į funkcinę zoną MIŠ-5-2 patenka ir greta esanti D kategorijos Kardelių gatvė. Atsižvelgiant į itin mažą funkcinės zonos MIŠ-5-2 plotą planuojamoje teritorijoje, kuris neleidžia įgyvendinti Bendrojo plano sprendinių, planuojamos teritorijos funkcinė zona tikslinama į mažo užstatymo zoną MIŠ-5-3, kuri sudaro didžiąją dalį šios teritorijos.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

prie žemės sklypo Kardelių g. 15 (kadastro Nr. 0101/0068:0206) prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, esantis tarp planuojamo sklypo ir Kardelių gatvės raudonųjų linijų.

Informacija apie statinius:

Planuojamame sklype yra registruoti nekilnojantieji daiktai: 273,10 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1947-8010). Formuojamo sklypo pietvakarinėje pusėje yra neregistruotas ūkinis pastatas, o sklypo šiaurės rytinėje pusėje - šiltnamis.

Vadovaujantis galiojančiu detaliuoju planu, esamu, kontekstu, bei 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai numatoma galimybė sklype statyti vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas žemės sklypas Kardelių g. 15 (kadastro Nr. 0101/0068:0206) ir įsiterpęs laisvos valstybinės žemės nesuformuotas plotas, esantis tarp sklypo Kardelių g. 15 ir Kardelių gatvės raudonosios linijos, Nr. B. Dėl prijungiamo įsiterpusio laisvos valstybinės žemės ploto, keičiama esamo žemės sklypo riba ir plotas.

Nustatomi naujai formuojamam apjungtam žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 35%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4; 0.466 (rodiklis galioja tik esamo pastato (unikalus Nr. 4400-1947-8010) rekonstrukcijos atveju).
 statinių aukštingumas – 1 - 2 aukštai (11,20 m),
 Formuojamas žemės sklypo plotas (A+B) – 586 m²,
 Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
 Užstatymo tipas – sodybinis.
 Statinių paskirtys – vienbutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Esamas žemės sklypas Nr. A (Kardelių g. 15, kad. Nr. 0101/0068:206)

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas - 515 m².

Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. B

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 žemės sklypo plotas – 71 m².

Formuojamam sklypui Nr. 1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, atsižvelgiant į esamą užstatymą bei 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ Nr. 1-972, patvirtinto bendrojo plano

sprendinių aiškinamojo rašto „Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas“ 17 punktą „**Jeigu esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyta BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius.**

Užstatymo tipas – vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, sodybinis užstatymas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Detaliojo plano koregavimu nustatoma galimybė statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą su priklausiniais 2 aukštų. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;“

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą: šiaurinėje pusėje sutapatinant su sklypo riba (dėl esamo gyvenamojo namo) (gautas besiribojančio sklypo savininkų sutikimas – parašas ant brėžinio), rytinėje pusėje 3,00m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 ribos, pietinėje pusėje 4,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 ribos, vakarinėje pusėje 6,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 ribos. Žr. brėžinį.

Statybos linija nenustatoma.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamam sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). s - inžinerinių tinklų servitutas (71 kv.m.) (kodas - 222).

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

Isiterpusiam sklypui Nr. B – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). s - inžinerinių tinklų servitutas (71 kv.m.) (kodas - 222).

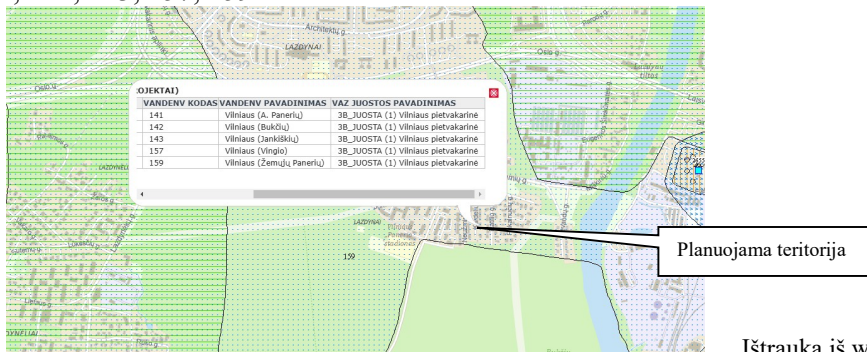
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Vadovaujantis 2024-11-11 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25792517, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“, kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais

absolūtus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Rengiamu detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina altitudė 129,85m. Tai nepažeidžia VI Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG25792517 reikalavimų. Planuojamiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis 2025-02-11 d. Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“, planuojama teritorija patenka į Vilniaus Bukčių 3B, Vilniaus Jankiškių 3B, Vilniaus A. Panerių 3B, Vilniaus Vingio 3B, Vilniaus Žemųjų Panerių 3B juostas. Vandenviečių kodai – 141, 142, 143, 157, 159.



Rengiant techninius projektus, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, taikyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatas teritorijai, patenkančiai į vandenviečių apsaugos zonas. Siūloma šioje teritorijoje įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamame sklype yra įvadiniai telefono tinklai.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl esamų požeminių elektros tinklų, bei įvado į sklypą.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) dėl projektuojamo vandentiekio įvado į pastatą, esamo buitinių nuotekų išvado iš pastato.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamo dujų įvado.

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

Servitutai

Naujai formuojamuose žemės sklypuose Nr. B ir Nr. 1 yra planuojamas 71 kv.m. ploto inžinerinių tinklų servitutas Nr. s, esamiems inžineriniams tinklams (elektros, ryšių, vandens ir nuotekų tinklams), kuris suprantamas kaip: 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servitutas nustatomas sandoriu.

Susisiekimas

Įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr. 1 yra esamas iš vakarinėje pusėje esamos asfalto dangos Ds kategorijos Kardelių gatvės, ir yra nekeičiamas. Kardelių gatvės raudonųjų linijų plotis – 10 m. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, Ds kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

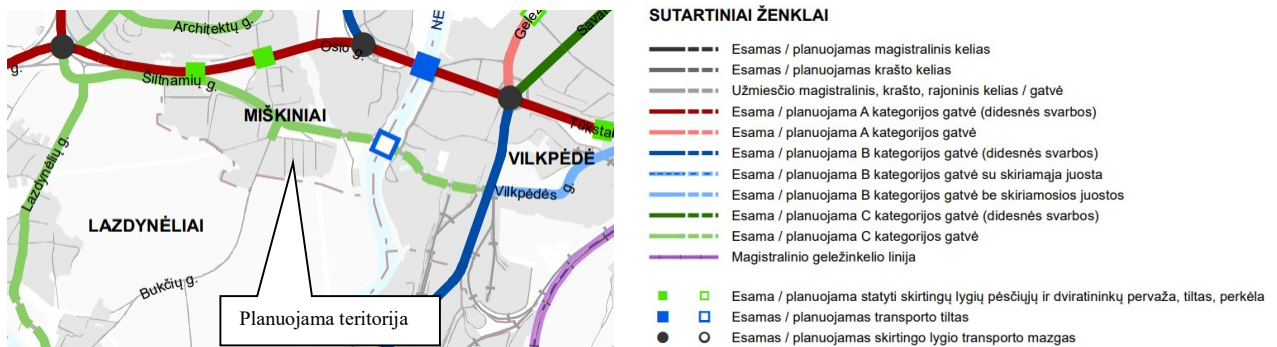
Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Kardelių gatvės srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

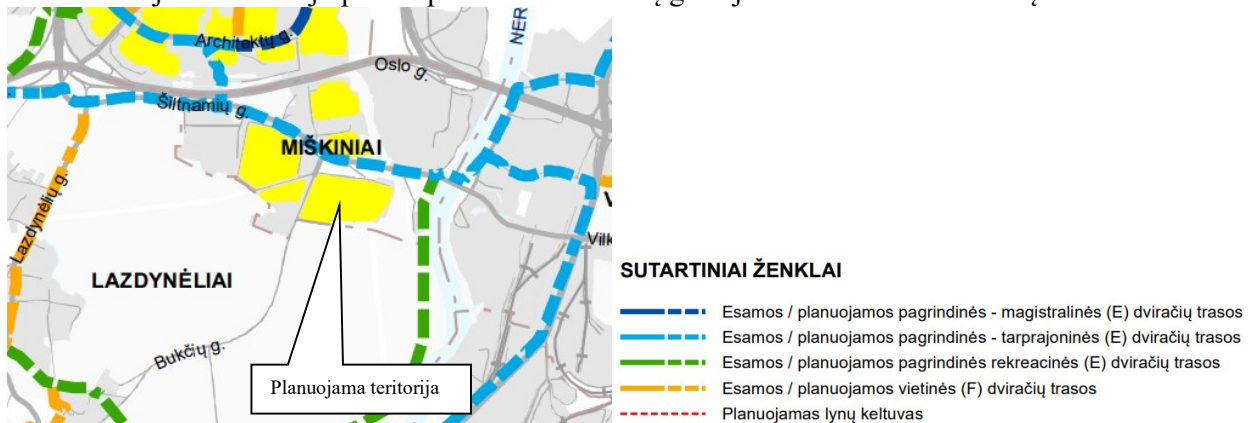
Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste 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“.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniai greta esanti Kardelių gatvė nepriskiriama A, B, C gatvių kategorijoms.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniai Kardelių gatvėje nenumatomos dviračių trasos.



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

Inžinerinė infrastruktūra

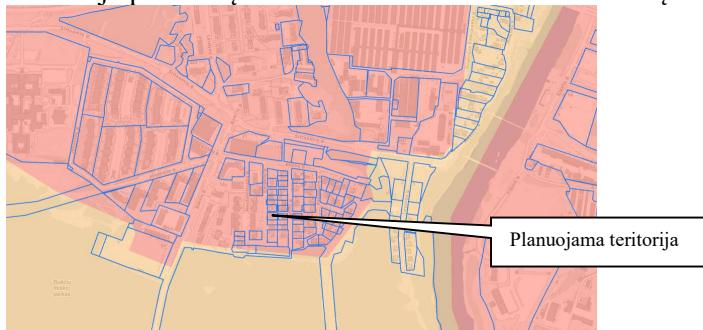
Kardelių gatvėje ir nagrinėjamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, elektros, ryšių, dujų tinklai. Planuojamas sklypas aprūpintas inžinerinėmis komunikacijomis, turi įvairius vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, ryšių (telefono), dujų tinklus. Nauji įvadai nėra planuojami.

Sklypas yra užstatytas, todėl esantys buitinių nuotekų, elektros, dujų ir ryšių tinklai yra išsaugojami. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninio projekto stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina

iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovautis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Kadangi esamas ūkinis pastatas pastatytas ant požeminių elektros tinklų, šiuo projektu numatomas užstatytų elektros tinklų iškėlimas / apvedimas. Techninio projekto metu, sprendiniai tikslinami, būtina išsiimti technines sąlygas.

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone.

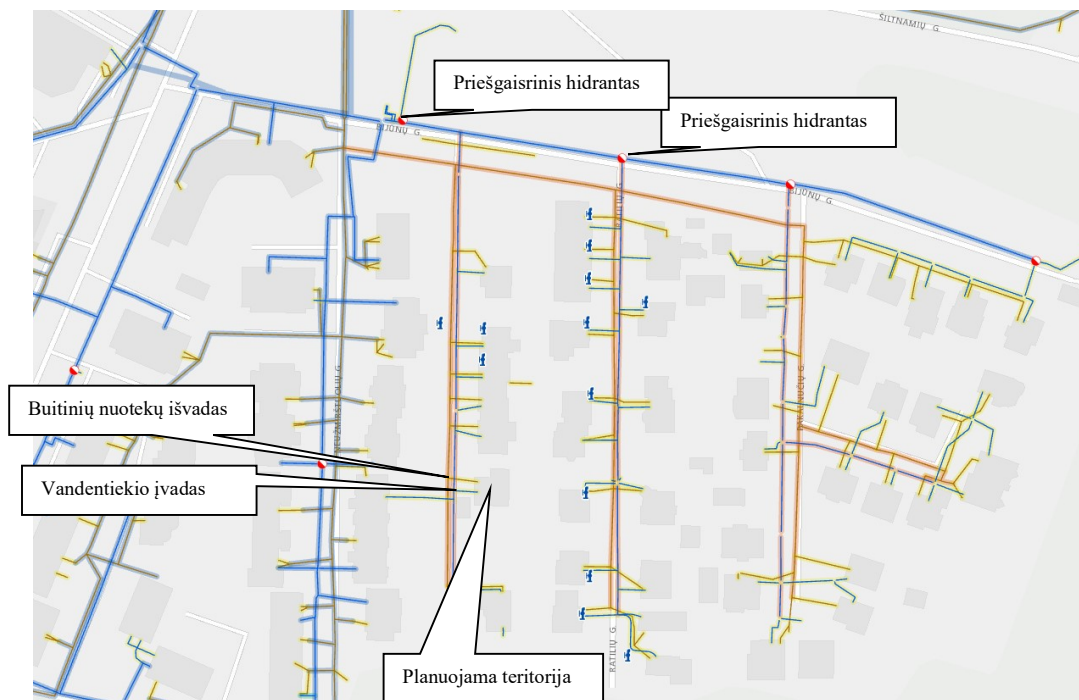
Šildymas yra esamas. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

Ekologiški 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 sukurančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

Kadangi formuojamas sklypas Nr. 1 yra aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, yra užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.



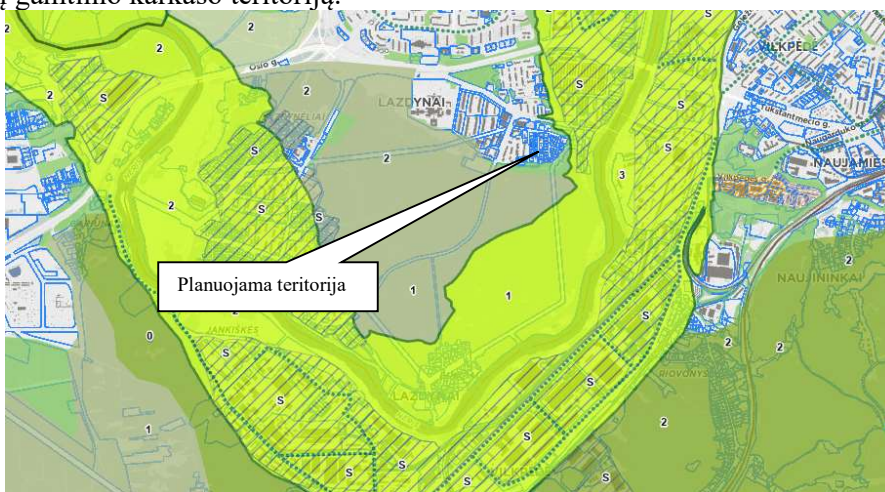
Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ žemėlapis „vandentiekio ir nuotekų tinklai“

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių, esantys želdiniai - veja. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas – 25 proc.

Priešgaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas yra esamas nuo esamo gaisrinio hidranto Kardelių g., x=6059479, y=578541. Atstumas nuo planuojamo sklypo šiaurinės ribos iki esamo priešgaisrinio hidranto – apie 24 m. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie formuojamo sklypo Nr. 1 asfalto dangos Kardelių gatve. Artimiausias statinys – gyvenamasis namas, besiribojančiame sklype Kardelių g. 13 yra už 7.67 m, tai atitinka II ugniai atsparumo laipsnį, įvertinus, kad mažiau kaip 100 m atstumu nuo planuojamos užstatymo zonos yra gaisrinis hidrantas, kur atstumai mažinami 20 proc., reikia išlaikyti 6,4 m atstumą tarp gretimuose sklypuose galimų statybos ribų.

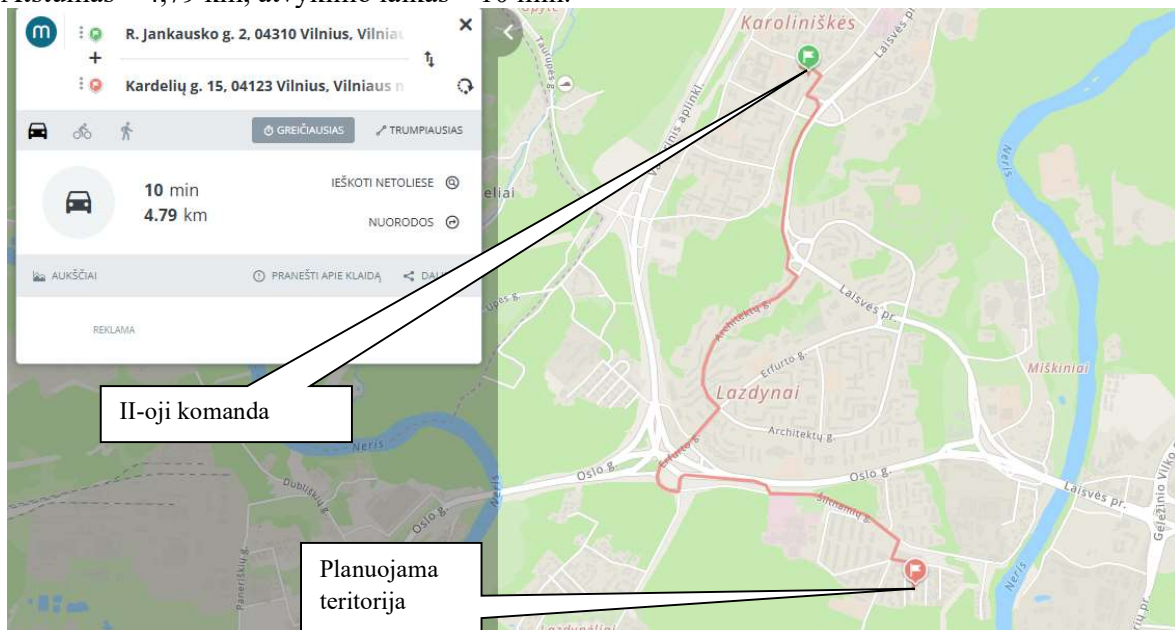
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

Jei ateityje būtų griunamas esamas pastatas ir statomas naujas, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfigūraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, I-oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje. Atstumas – 4,79 km, atvykimo laikas – 10 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra tolygus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

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

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Esamo statinio insoliacija atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

Horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.“

Formuojamame sklype yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 „Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuola į radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

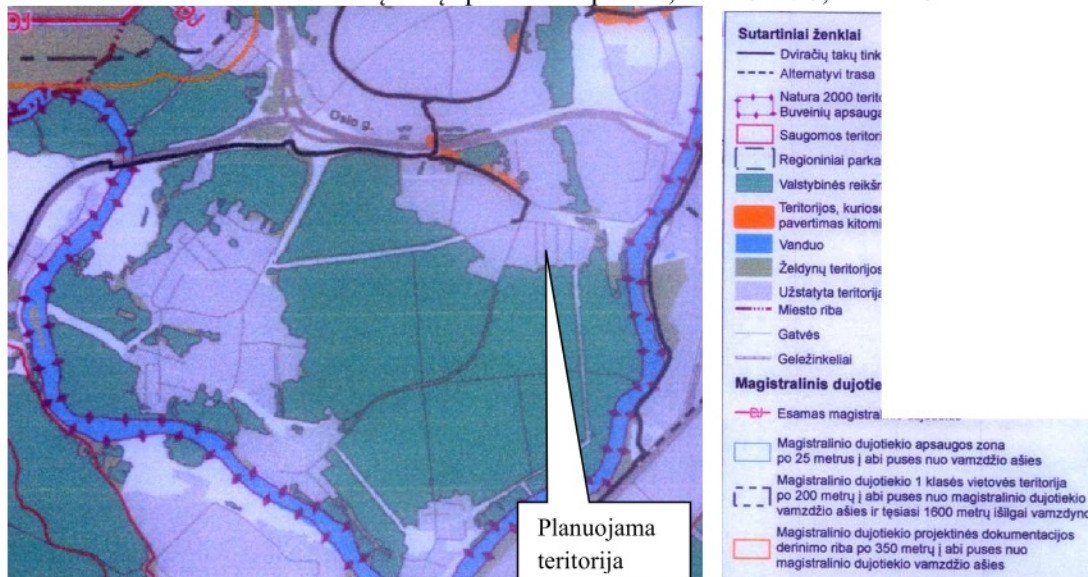
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra pastatytame kvartale.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

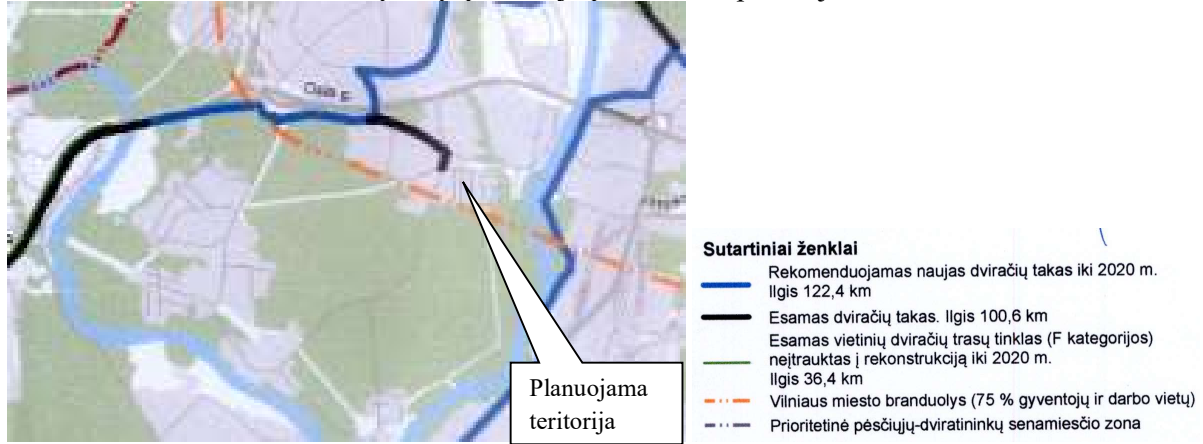
1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



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

Šalia planuojamo sklypo, Kardelių gatvėje nenumatyta dviračių takų tinklo plėtra.

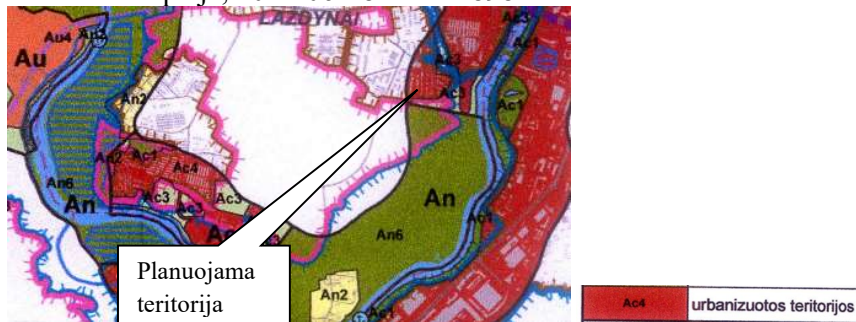
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

Šalia planuojamo sklypo, Kardelių gatvėje nenumatyta dviračių takų tinklo plėtra. Planuojamas sklypas patenka į Vilniaus miesto branduolį.

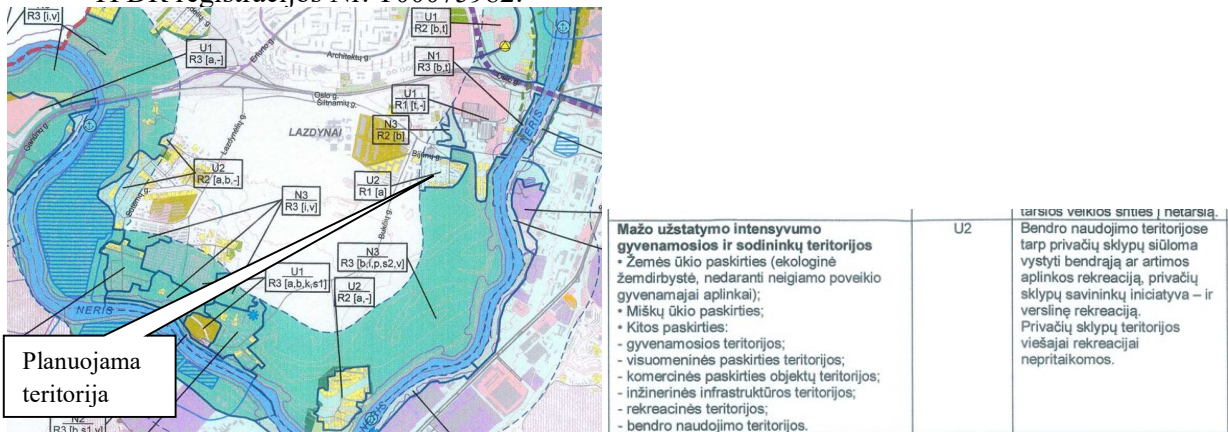
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



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

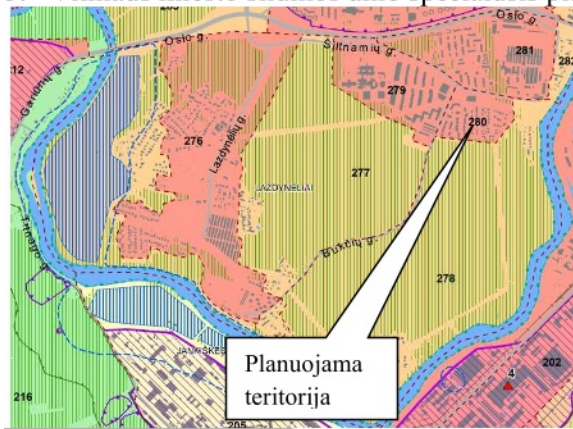
Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepciją, planuojama teritorija patenka į urbanizuotas teritorijas.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00082128:



I. CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO ZONA

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. Komerčinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

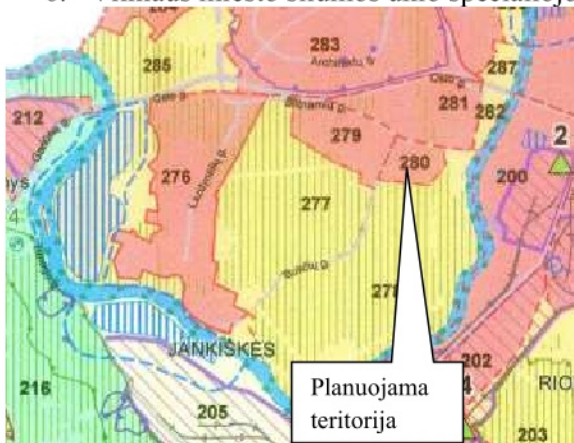
1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimasis iš centralizuoto į necentralizuotą 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 ekologiskus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.

1.4. Statytojas, pradėdamas projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

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

6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144:



Sutartiniai ženklai:

- Aprūpinimo šiluma zonos:**
- I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona
 - II. Konkurencinė zona