

INDIVIDUALIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MIKRORAJONO PRIE TURISTŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO APIE 1,32 HA TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Vadovaujantis 2022 m. spalio mėn. 13 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano sprendinius apie 13,2 ha teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindą“ Nr. A30-3803/22 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

prie nuosavybės teise valdomų žemės sklypų Balsių g. 5, Balsių g. 7, Balsių g. 9, Romuvos g. 47 ir Romuvos g. 49 prijungti laisvos valstybinės žemės dalį iki gatvės raudonųjų linijų, iš bendrąja nuosavybe valdomo sklypo (kadastrą Nr. 0101/0131:795) atskirti sklypų Balsių g. 5 ir Romuvos g. 49 savininkams nuosavybės teise priklausančias žemės sklypo dalis ir prijungti prie žemės sklypų Balsių g. 5 ir Romuvos g. 49, pakeisti sklypų ribas, plotus, ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

2024 m. lapkričio mėn. 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-10-13 įsakymo Nr. A30-3803/22 „Dėl leidimo koreguoti individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano sprendinius apie 13,2 ha teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindą“ pakeitimo“ Nr. 30-2972/24, buvo ištaisyta techninė klaida – planuojamos teritorijos plotas iš 13,2 ha į 1,32 ha.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253308, 2022-12-05 (A121-30002/22(2.15.1.21E-TTP), 2022-12-05);
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250914, 2022-11-21;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250939, 2022-11-21;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251887, 2022-11-30;
5. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252167, 2022-11-28;
6. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251209, 2022-11-22;
7. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251681, 2022-11-24;
8. Nacionalinės žemės tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292730, 2023-08-30 (Nr. 49PL-88-(14.49.95 E.);
9. AB Litgrid Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25540061, 2024-11-05.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas ir atranka neatliekami. Planavimo organizatorius 2026-04-30 rašte Nr. A51-77282/26 nurodė, kad apie 1,32 ha teritorijos detaliojo plano koregavimas nenustato Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytos veiklos vystymo pagrindų ir nėra susijęs su „Natura 2000“ teritorijomis. Rengiant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą buvo atliktas SPAV. Ši išvada taikoma šiame projekte numatytam veiklos pobūdžiui ir mastui; konkretinant ar keičiant veiklą, vertinimo poreikis tikrinamas pagal tai veiklai taikomus teisės aktus.

Koncepcija: nerengiama.

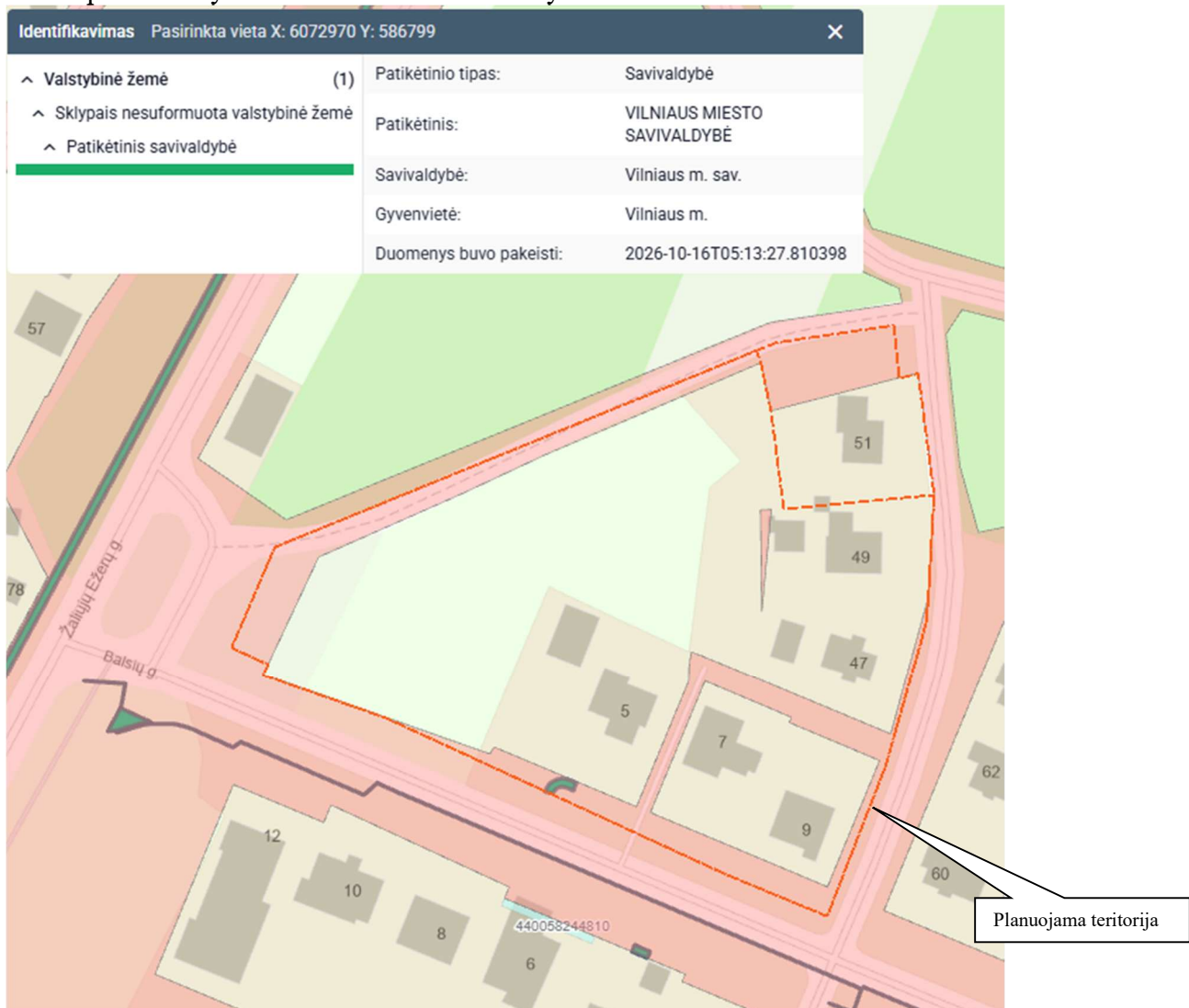
Planuojama teritorija sudaro šeši žemės sklypai, nesuformuota valstybinė žemė ir įsiterpę nesuformuoti laisvos valstybinės žemės plotai prie Balsių ir Romuvos gatvių.

Nr.	Planuojamų žemės sklypų adresas/ paskirtis/ naudojimo būdas	Esamas užstatymas	Sklypo plotas
1	Vilniaus m. sav., Kryžių k. (kad. Nr. 0101/0131:795)/ Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	-	6228 kv.m.
2	Vilnius, Balsių g. 5 (kad. Nr. 0101/0131:584)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-6030-4007); Ūkio pastatas (unikalus Nr. 1099-6030-4029); Garažas (unikalus Nr. 1099-6030-4034)	1265 kv.m.

3	Vilnius, Balsių g. 7 (kad. Nr. 0101/0131:450)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-0024-5010)	799 kv.m.
4	Vilnius, Balsių g. 9 (kad. Nr. 0101/0131:322)/ Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-7008-8018)	799 kv.m.
5	Vilnius, Romuvos g. 47 (kad. Nr. 0101/0131:349)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-4035-4012); Ūkinis pastatas (unikalus Nr. 1099-4035-4023); Garažas (unikalus Nr. 1099-4035-4034)	1111 kv.m.
6	Vilnius, Romuvos g. 49 (kad. Nr. 0101/0131:382)/ Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1099-4010-1015); Ūkio pastatas (unikalus Nr. 1099-0433-4830)	1000 kv.m.
7	Vilnius	Nesuformuoti laisvos valstybinės žemės plotai	

Valstybinės žemės patikėtinio duomenų ištrauka ties planuojama teritorija.

Pagal pateiktos žemėlapių ištraukos duomenis pažymėtoje vietoje esančios nesuformuotos valstybinės žemės patikėtinė yra Vilniaus miesto savivaldybė.

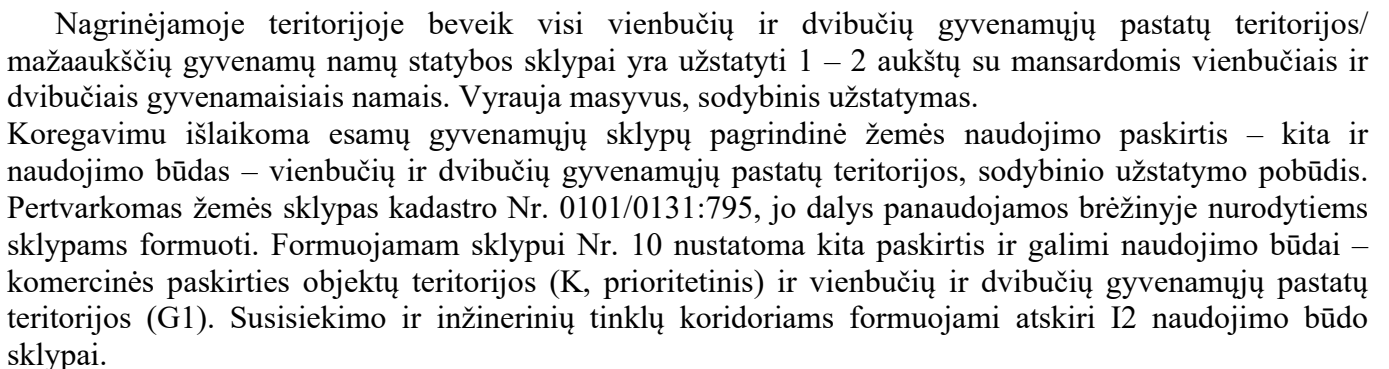


Ištrauka iš TPS Vartai „Valstybinės žemės patikėtinio duomenų ištrauka ties planuojama teritorija“

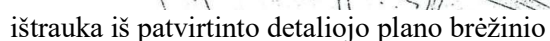
Kvartalo pagrindimas

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.“

Planuojama teritorija yra kvartale, ribojamame Balsių ir Romuvos gatvių bei šiaurinėje pusėje esančio susisiekimo koridoriaus. Nagrinėjama teritorija apima planuojamą teritoriją ir schemoje pažymėtas jos



Koreguojami Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-450 „Dėl Valdybos 1997-06-19 sprendimo Nr. 1115V „Dėl galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (projektų) sąrašo tvirtinimo“ papildymo“ patvirtinto individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano (registro Nr. T00056345) sprendiniai.

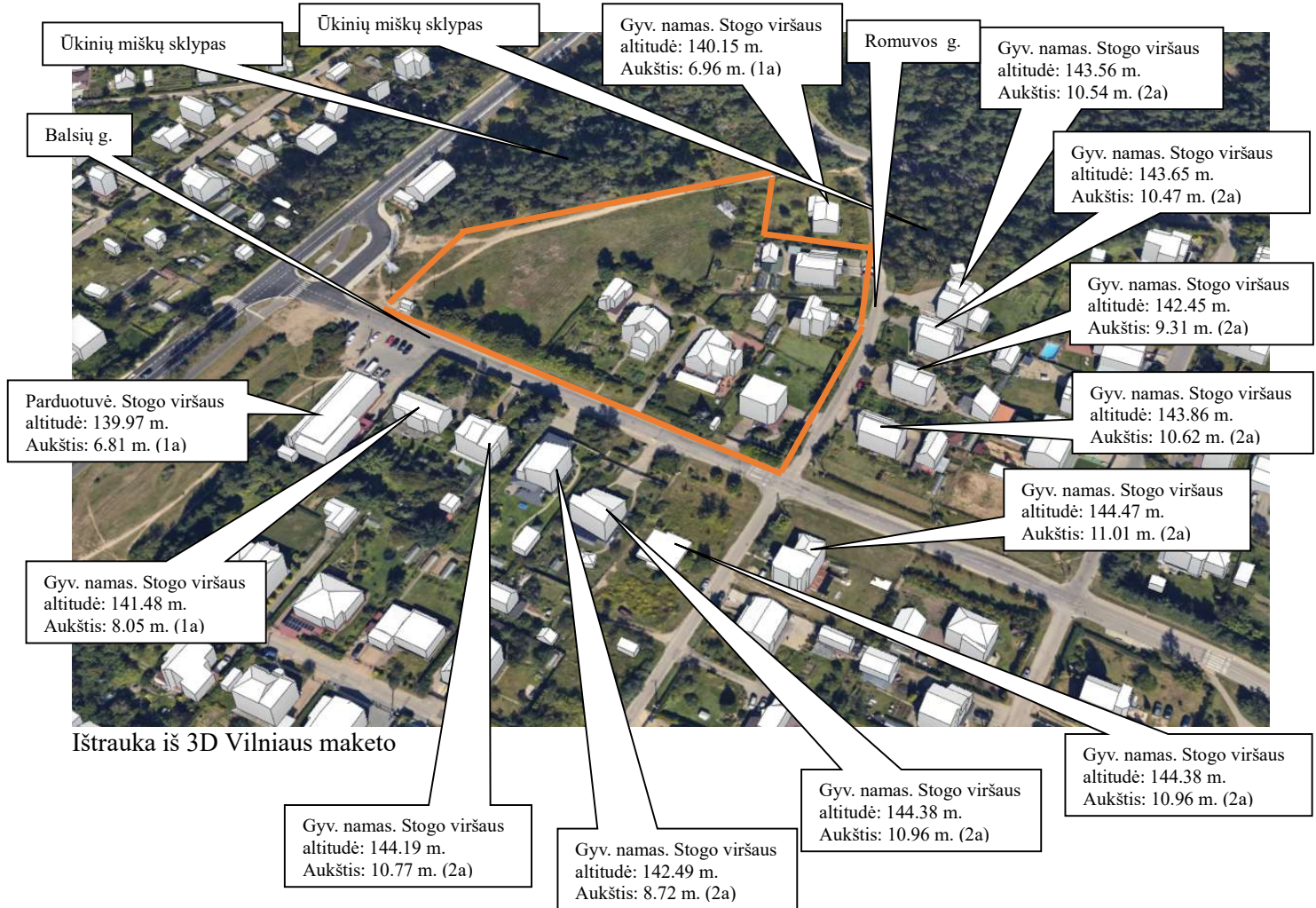


Gretimybės ir jos užstatymo tipologija

Planuojama teritorija yra kvartale, ribojamame Balsių ir Romuvos gatvių bei šiaurinėje pusėje esančio susisiekimo koridoriaus. Už šio kvartalo ribų yra miškų ūkio paskirties žemės sklypų. Vyrauja gyvenamoji teritorija, su aiškiai išreikšta kvartaline struktūra. Teritorija užstatyta masyviais vienbučiais gyvenamaisiais namais, kuri pasižymi:

- 1) didesnio ploto sklypais. Gretimų sklypų plotai svyruoja nuo 792 kv.m. iki 1301 kv.m.
- 2) daugiausia 1–2 aukštų su mansarda gyvenamaisiais namais su priklausiniais;
- 3) esami pastatai masyvūs, atitraukti nuo gatvės, su erdvėmis privačiomis zonomis;
- 4) gatvėse gausu želdynų, formuojančių žaliojo karkaso elementus.

Gretimybėse yra vienas komercinės paskirties sklypas, kuriame yra 436,30 kv.m. bendro ploto parduotuvė.



Planuojami gyvenamųjų sklypų rodikliai ir sodybinis užstatymo tipas derinami prie gretimo kvartalo užstatymo. Sklypo Nr. 10 komercinio naudojimo atveju numatomas laisvo planavimo užstatymas, ribojant pastatų aukštį, užstatymo tankį ir intensyvumą pagal sprendinių brėžinio reglamentus.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. BLS-4-2, kuriai taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 %. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 10. Tekstinių reglamentų nenustatyta.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Koreguojamo detaliojo plano tikslai:

- 1) suformuoti įsiterpusius valstybinės žemės plotus ir, kiek numatyta sprendinių brėžinyje, prijungti juos prie esamų žemės sklypų Balsių g. 5, Balsių g. 7, Balsių g. 9, Romuvos g. 47 ir Romuvos g. 49;
- 2) padalinti žemės sklypą kadastro Nr. 0101/0131:795 ir atidalintas jo dalis panaudoti sprendinių brėžinyje numatytiems žemės sklypams formuoti bei prijungti prie esamų žemės sklypų;
- 3) pakeisti žemės sklypų ribas ir plotus bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1 (2+3), prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės plotą prie Balsių g. 9 žemės sklypo:

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
 plotas - 1046 m² (sklypas Nr. 2 - 247 m², sklypas Nr. 3 - 799 m²);
 leistinas pastatų aukštis - 10,00 m, leistina altitudė - 143,30 m; užstatymo tankis - 29 proc.; užstatymo intensyvumas - 0,4;
 užstatymo tipas - sodybinis; pastatų aukštų skaičius - 2; priklausomųjų želdynų norma - 25 proc.;
 statinių paskirtis - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais;
 planuojamas 1s inžinerinių tinklų servitutas (125 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 4.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4 (5+6), prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės plotą prie Balsių g. 7 žemės sklypo: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); plotas - 944 m² (sklypas Nr. 5 - 799 m², sklypas Nr. 6 - 145 m²); leistinas pastatų aukštis - 10,00 m, leistina altitudė - 143,30 m; užstatymo tankis - 29 proc.; užstatymo intensyvumas - 0,4; užstatymo tipas - sodybinis; pastatų aukštų skaičius - 2; priklausomųjų želdynų norma - 25 proc.; statinių paskirtis - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais; planuojamas 4s inžinerinių tinklų servitutas (17 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 1.
Formuojamas žemės sklypas Nr. 7 (8+9), prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės plotą prie Balsių g. 5 žemės sklypo: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); plotas - 1997 m² (sklypas Nr. 8 - 194 m², sklypas Nr. 9 - 1803 m²; sklypą Nr. 9 sudaro esamas pirminis sklypas ir atidalinta sklypo kadastro Nr. 0101/0131:795 dalis); leistinas pastatų aukštis - 10,50 m, leistina altitudė - 143,90 m; užstatymo tankis - 22 proc.; užstatymo intensyvumas - 0,4; užstatymo tipas - sodybinis; pastatų aukštų skaičius - 2; priklausomųjų želdynų norma - 25 proc.; statinių paskirtis - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais; planuojamas 8s inžinerinių tinklų servitutas (194 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 10.
Formuojamas žemės sklypas Nr. 10: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos (K, prioritetinis) ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); plotas - 5077 m² (atidalinta sklypo kadastro Nr. 0101/0131:795 dalis); leistinas pastatų aukštis - 8,50 m, leistina altitudė - 142,10 m; užstatymo intensyvumas - 0,4; pastatų aukštų skaičius - 2; K naudojimo būdui: užstatymo tankis - 40 proc., užstatymo tipas - laisvo planavimo, priklausomųjų želdynų norma - 25 proc., statinių paskirtys - prekybos ir paslaugų paskirties pastatai; G1 naudojimo būdui: užstatymo tankis - 18 proc., užstatymo tipas - sodybinis, priklausomųjų želdynų norma - 25 proc., statinių paskirtis - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais; planuojamas 10s inžinerinių tinklų servitutas (69 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 7; didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500 m².
Formuojamas žemės sklypas Nr. 11: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); plotas - 47 m²; sklypas perduodamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijai teisės aktų nustatyta tvarka. planuojamas 11s kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (47 m², kodai 215 ir 222).
Formuojamas žemės sklypas Nr. 12: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); plotas – 33 m²; planuojamas 12s kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (33 m², kodai 215 ir 222).
Formuojamas žemės sklypas Nr. 13: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); plotas - 867 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 14 (Romuvos g. 47, kadastro Nr. 0101/0131:349): pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); plotas - 1110 m²; <i>Žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0131:349 Nekilnojamojo turto registre įregistruotas plotas – 1111 m². Pagal brėžinyje atvaizduotas sklypo ribas grafiškai apskaičiuotas plotas – 1110 m². Detaliojo plano koregavimu šio sklypo ribos ir įregistruotas plotas nekeičiami.</i> leistinas pastatų aukštis - 10,00 m, leistina altitudė - 143,05 m; užstatymo tankis - 28 proc.; užstatymo intensyvumas - 0,4; užstatymo tipas - sodybinis; pastatų aukštų skaičius - 2; priklausomųjų želdynų norma - 25 proc.; statinių paskirtis - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais; planuojamas 14s inžinerinių tinklų servitutas (27 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 15.
Formuojamas žemės sklypas Nr. 15 (16+17+18), prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir atidalintą sklypo kadastro Nr. 0101/0131:795 dalį prie Romuvos g. 49 žemės sklypo: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); plotas - 1600 m² (sklypas Nr. 16 - 1000 m², sklypas Nr. 17 - 33 m², sklypas Nr. 18 - 567 m²); leistinas pastatų aukštis - 10,00 m, leistina altitudė - 145,20 m; užstatymo tankis - 24 proc.; užstatymo intensyvumas - 0,4; užstatymo tipas - sodybinis; pastatų aukštų skaičius - 2; priklausomųjų želdynų norma - 25 proc.; statinių paskirtis - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais; planuojamas 15s inžinerinių tinklų servitutas (123 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 14.
Formuojamas žemės sklypas Nr. 19: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); plotas - 515 m²; sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose, formuojant sklypus ir reglamentuojant užstatymą, akcentuojama viešųjų ir privačių erdvių diferenciacija, kuri užtikrina patrauklią gyvenamąją aplinką ir išlaiko gyvybingą kvartalo struktūrą.

Gyvenamuosiuose sklypuose ir sklype Nr. 10 taikant G1 naudojimo būdą nustatomas sodybinis užstatymas. Sklype Nr. 10 taikant K naudojimo būdą nustatomas laisvo planavimo užstatymas.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, 4, 7, 14 ir 15 numatoma vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais.

Planuojamame žemės sklype Nr. 10 statinių paskirtys nustatomos pagal pasirinktą žemės naudojimo būdą: komercinės paskirties objektų teritorijoje - prekybos ir paslaugų paskirties pastatai; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Sklype Nr. 10 numatomas komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdas, atsižvelgiant į gretimuose sklypuose esamą gyvenamąjį užstatymą. Leidžiama tik tokia komercinė veikla, kuri nekelia neleistino neigiamo poveikio gretimai gyvenamajai aplinkai ir nepažeidžia gyventojų sveikatos saugos bei trečiųjų asmenų teisėtų interesų. Veiklos, transporto, automobilių stovėjimo vietų ir inžinerinės įrangos keliamas triukšmas, oro tarša bei kiti poveikiai negali viršyti gyvenamajai aplinkai taikomų ribinių dydžių. Jeigu numatomi veiklai privaloma sanitarinės apsaugos zona, ji turi tilpti sklypo Nr. 10 ribose.

Koregavimu tikslinamos sklypų ribos, susisiekimo ir statybos zonų sprendiniai. Esamuose gyvenamuosiuose sklypuose išlaikomas sodybinis užstatymas, o naujo užstatymo galimybė sklype Nr. 10 nustatoma pagal brėžinio reglamentus, įvertinant gretimų gyvenamųjų sklypų aplinką ir inžinerinės infrastruktūros apribojimus.

Statybos zona, statybos riba:

Projektuojant statinius privaloma išlaikyti jų paskirčiai ir aukščiui taikomus norminius atstumus iki sklypų ribų, gatvių raudonųjų linijų ir gretimų statinių, įvertinti gaisrinę saugą ir trečiųjų asmenų interesus.

Gyvenamųjų pastatų išdėstymui taikomi STR 2.02.09:2005 reikalavimai, o komerciniams pastatams – atitinkamos paskirties statiniams taikomi reikalavimai.

Gyvenamųjų statinių atstumai iki sklypo ribos vertinami pagal jų konstrukcijų aukštį: 3 m atstumu nuo ribos iki 8,5 m aukščio, o kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas 0,5 m, išskyrus teisės aktuose numatytus atvejus. Brėžinyje nurodytas didžiausias aukštis nesuteikia teisės jo taikyti visame statybos zonos plote nepaisant atstumų. Kai reikalingi gretimų sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai, jie turi būti gaunami teisės aktų nustatyta tvarka.

Žemės sklypo Nr. 1 statybos zona ir statybos riba nustatytos sprendinių brėžinyje, įvertinus esamus statinius, gretimų sklypų ribas, Balsių ir Romuvos gatvių raudonąsias linijas bei inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

Žemės sklypo Nr. 4 statybos zona ir statybos riba nustatytos sprendinių brėžinyje, įvertinus esamą užstatymą, gretimų sklypų ribas, servitutą ir Balsių gatvės raudonąją liniją.

Žemės sklypo Nr. 7 statybos zona ir statybos riba nustatytos sprendinių brėžinyje, įvertinus esamus statinius, saugotinus želdinius, servitutą, gretimų sklypų ribas ir Balsių gatvės raudonąją liniją.

Žemės sklypo Nr. 10 statybos zona ir statybos riba nustatytos sprendinių brėžinyje, įvertinus 110 kV elektros oro linijos apsaugos zoną, servitutą, gretimų sklypų ribas ir Balsių gatvės raudonąją liniją.

Žemės sklypo Nr. 14 statybos zona ir statybos riba nustatytos sprendinių brėžinyje, įvertinus esamus statinius, servitutą, gretimų sklypų ribas ir Romuvos gatvės raudonąją liniją.

Žemės sklypo Nr. 15 statybos zona ir statybos riba nustatytos sprendinių brėžinyje, įvertinus esamus statinius, servitutą, gretimų sklypų ribas ir Romuvos gatvės raudonąją liniją.

Statybos linija nenustatoma.

Pastatų ir stogų turinčių inžinerinių statinių antžeminės dalys numatomos tik nustatytose statybos zonose. Už jų ribų galimi tik teisės aktų leidžiami stogo neturintys inžineriniai statiniai, nepažeidžiant kitų apribojimų. Statybos zonos ar ribos keičiamos tik atlikus tam taikomą teritorijų planavimo ir visuomenės informavimo procedūrą.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo salygos:

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1 - 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).

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2 - 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).

Žemės sklypui Nr. 3 - 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).

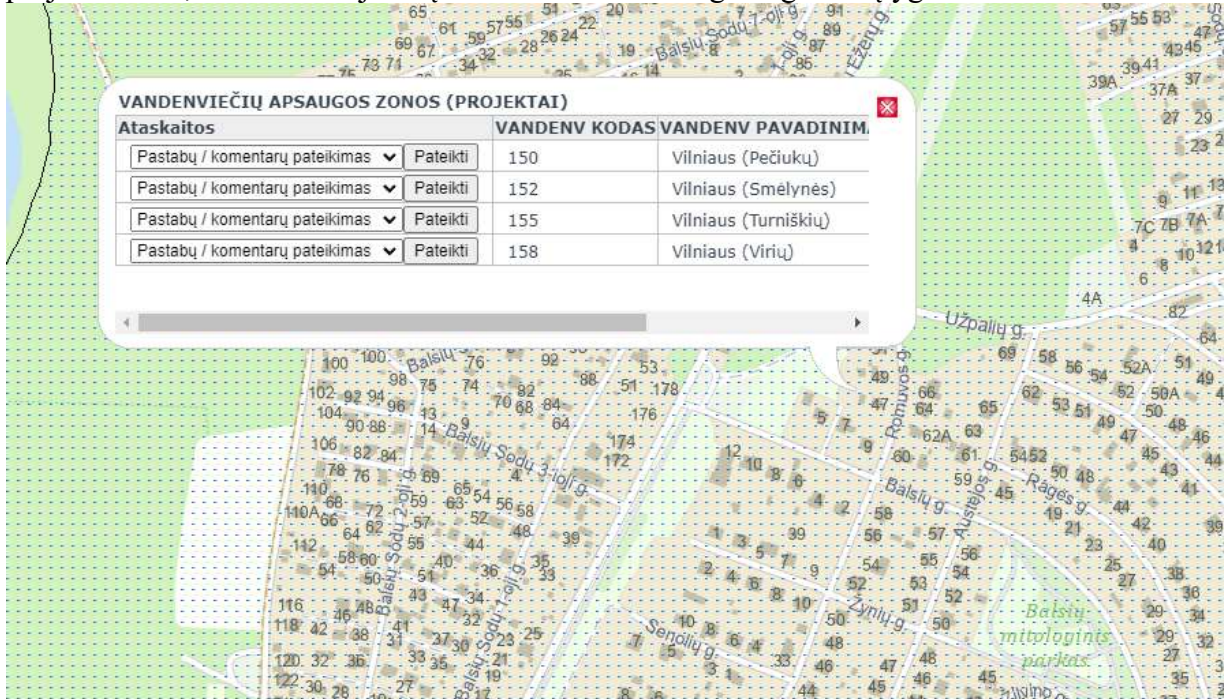
Formuojamam žemės sklypui Nr. 4 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Žemės sklypui Nr. 5 - 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).

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).

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

Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją, planuojama teritorija patenka į Vilniaus Pečiukų (vandenvietės kodas 150), Vilniaus Smėlynės (vandenvietės kodas 152), Vilniaus Turniškių (vandenvietės kodas 155), Vilniaus Virių (vandenvietės kodas 158) vandenviečių apsaugos zonas, Vilniaus šiaurinė 3B juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai. Techninio projekto metu, rekomenduojama įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.



Ištrauka iš Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapis

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

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamuose sklypuose yra įvadiniai ryšių tinklai. Esamiems – išsaugomiems požeminiams telefono tinklams, nustatomos apsaugos zonos – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 m į abi puses nuo šių laidinių linijų.

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

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamuose sklypuose yra požeminiai ir oriniai elektros tinklai, kuriems taikomos apsaugos zonos po 1m, 2m, 10 m, 20m, priklausomai nuo elektros įtampos.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166:

„1. Elektros tinklų apsaugos zonos draudžiama:

- 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonos;
- 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
- 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonos;
- 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
- 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
- 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
- 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonos;
- 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastatų, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.“

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

Esamiems vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklams taikomos jų faktinį tipą, gylį ir įrengimo būdą atitinkančios apsaugos zonos. Naujų įvadų ir išvadų vietos bei apsaugos zonų ribos tikslinamos statinių projektavimo metu pagal tinklų valdytojų sąlygas. Nebenaudojamo gręžinio statusas įvertinamas pagal Žemės gelmių registro ir Lietuvos geologijos tarnybos duomenis; vien nenaudojimas nėra jo apsaugos reikalavimų panaikinimo pagrindas.

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

Planuojamai teritorijai taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamų požeminių dujų tinklų – įvado į sklypą. Apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Planuojama veikla turi būti vykdoma laikantis taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Servitutai

Galutiniame sklype Nr. 1 planuojamas 1s inžinerinių tinklų servitutas (125 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 4.

Galutiniame sklype Nr. 4 planuojamas 4s servitutas (17 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 1. Brėžinio dalių numeriai Nr. 2 ir 6 žymi prie šių sklypų jungiamus plotus, o ne papildomus galutinius sklypus.

Galutiniame sklype Nr. 7, jo dalyje Nr. 8, planuojamas 8s inžinerinių tinklų servitutas (194 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 10. Sklype Nr. 10 planuojamas 10s inžinerinių tinklų servitutas (69 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 7.

Sklype Nr. 14 planuojamas 14s inžinerinių tinklų servitutas (27 m², kodas 222), viešpataujantysis galutinis sklypas Nr. 15.

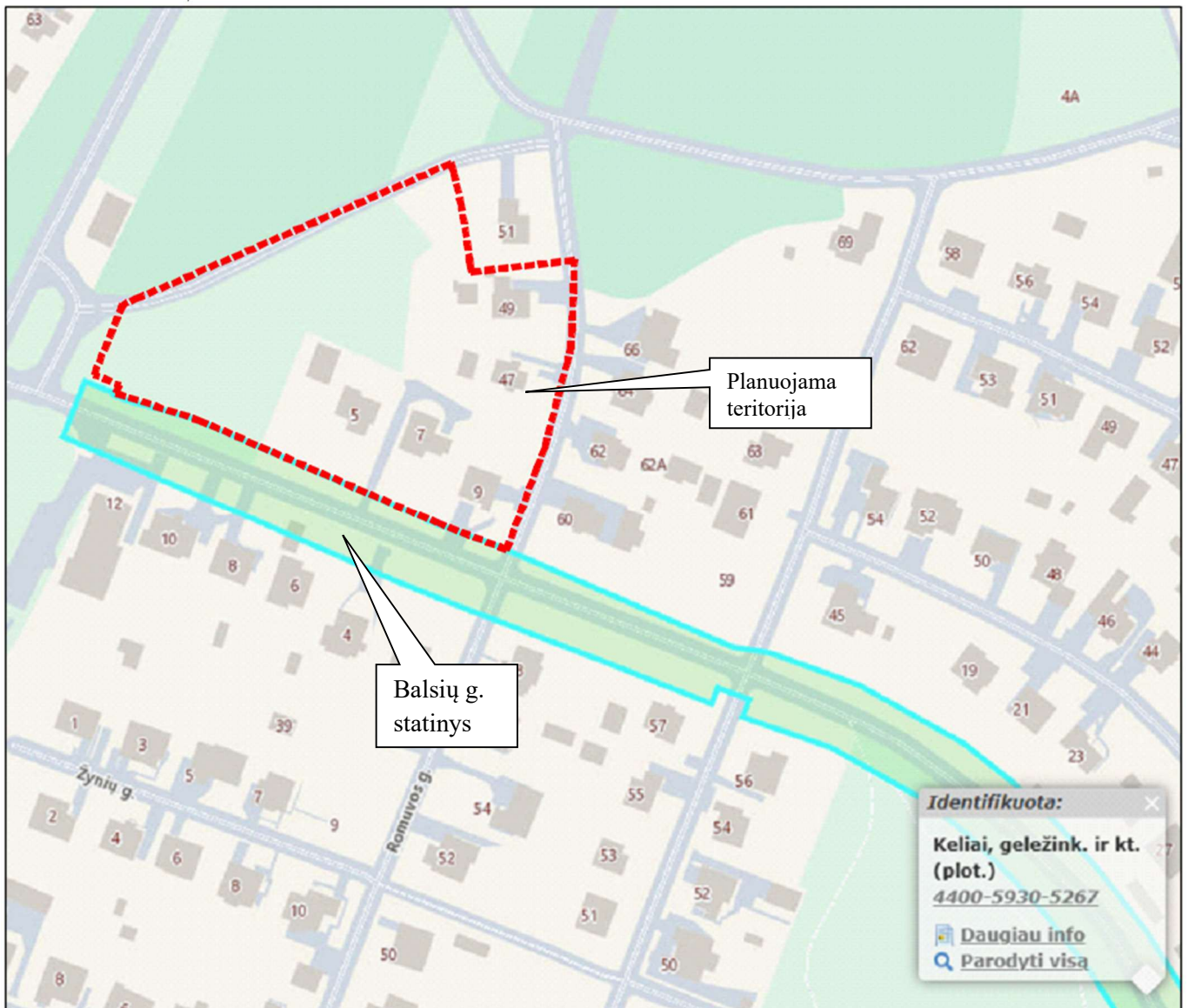
Galutiniame sklype Nr. 15 planuojamas 15s inžinerinių tinklų servitutas (123 m², kodas 222), viešpataujantysis sklypas Nr. 14.

Sklypuose Nr. 11, 12 ir 19 planuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai: 11s – 47 m², 12s – 33 m², 19s – 515 m², kodai 215 ir 222. Kodas 215 žymi teisę važiuoti transporto priemonėmis ir naudotis pėsčiųjų taku, kodas 222 – teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas (tarnaujantieji daiktai).

Detaliojo plano sprendiniuose servitutai yra planuojami. Jie nustatomi atskiru sandoriu arba kitu įstatymuose numatytu pagrindu ir registruojami teisės aktų nustatyta tvarka. Nustatymo dokumentuose turi būti tiksliai apibrėžti tarnaujantieji ir viešpataujantieji daiktai ar kiti teisę turintys subjektai, servitutų turinys, ribos ir naudojimo sąlygos.

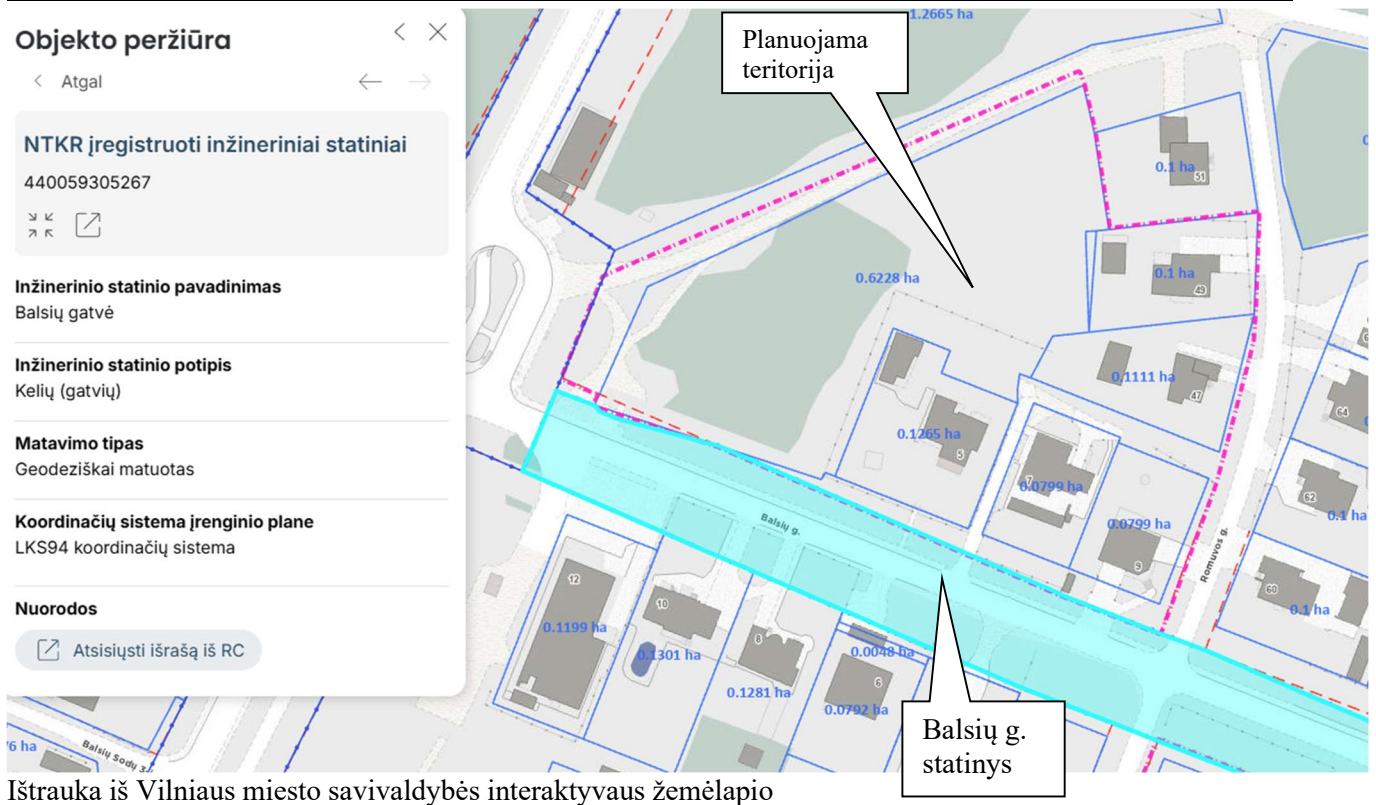
Susisiekimas

Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje yra D kategorijos Balsių gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis yra 25 m, kas neprieštarauja statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nustatytiems D kategorijos gatvės parametrams. Vadovaujantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Balsių gatvė yra registruota kaip inžinerinis statinys (unikalus daikto Nr. 4400-5930-5267).



Ištrauka iš VĮ „Registrų centras“ žemėlapis

Balsių gatvės inžinerinio statinio ribos sutampa su planuojamos teritorijos pietine riba.



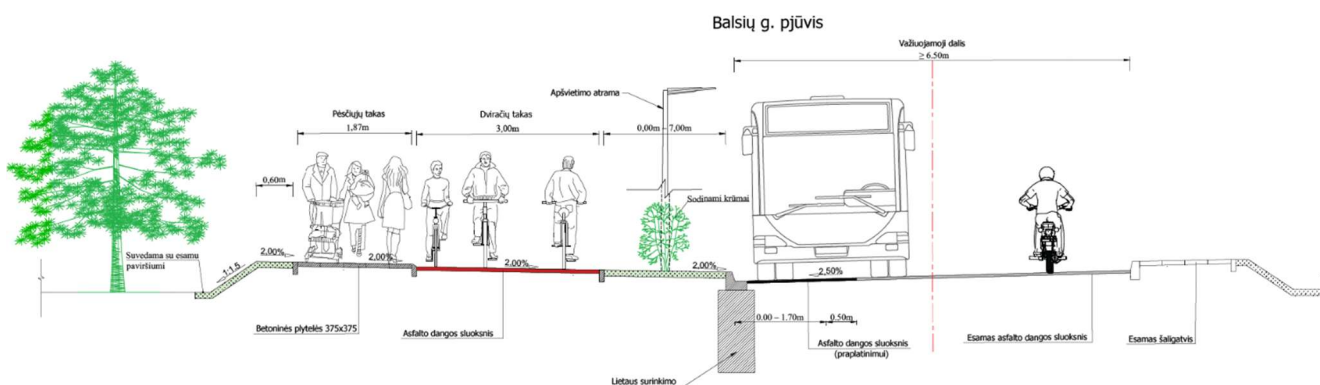
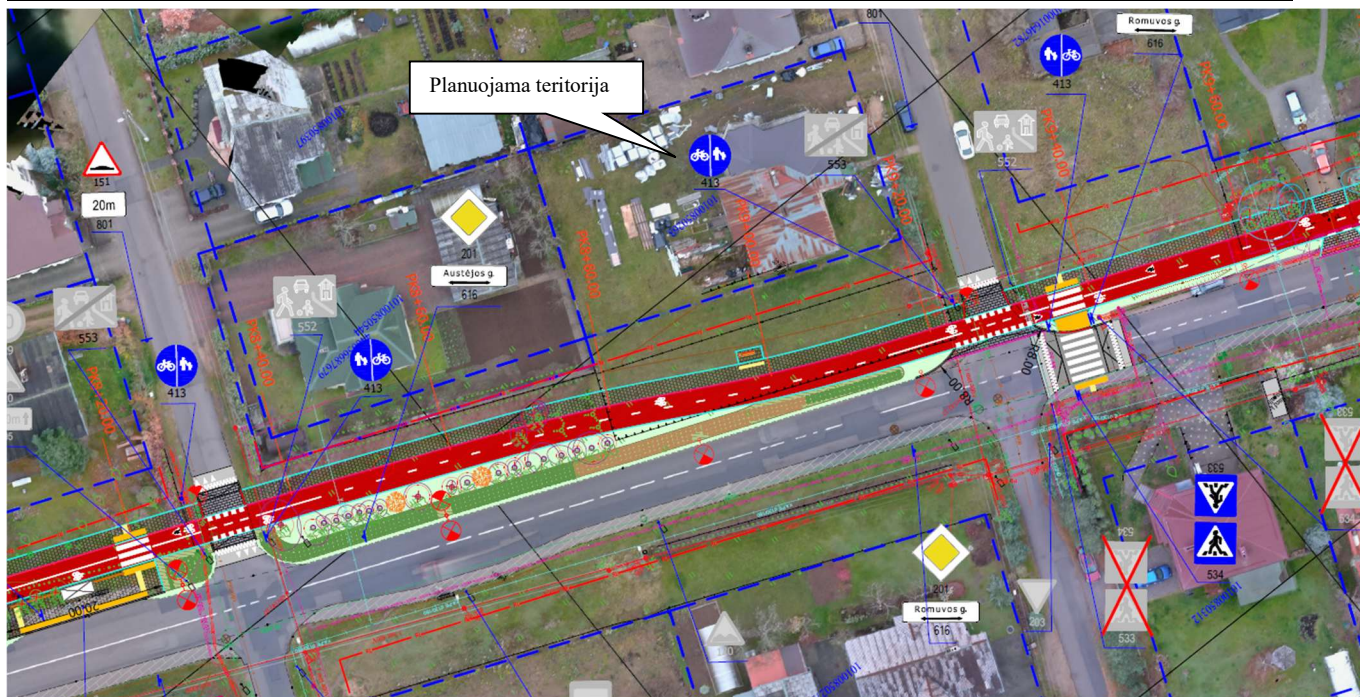
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapis

Balsių gatvės raudonosios linijos, ties planuojama teritorija nustatomos 25 m pločio, dalinai sutapatinant jas su Balsių gatvės inžinerinio statinio ribomis. Formuojami įsiterpę sklypai iki Balsių gatvės raudonosios linijos.

Planuojamos teritorijos ribose tarp Balsių gatvės raudonųjų linijų nustatomas 25,00 m atstumas, įvertinus esamą viešojo transporto eismą, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą pagrindinę–tarprajoninę (E) dviračių trasą ir projekto „Susisiekimo komunikacijų Ragučio, Balsių ir Bubilo gatvių atkarpų Vilniaus mieste rekonstravimo ir inžinerinių tinklų statybos projektas“ projektinių pasiūlymų sprendinius.

Projektiniuose pasiūlymuose Balsių gatvėje numatytos dvi 3,25 m pločio eismo juostos – iš viso 6,50 m pločio važiuojamoji dalis, pritaikyta viešojo transporto eismui, 3,00 m pločio dviračių takas, 1,875 m pločio pėsčiųjų takas, esamas šaligatvis kitoje gatvės pusėje, kintamo pločio želdinių ir atskyrimo juostos, apšvietimo, paviršinių nuotekų tvarkymo bei kitų inžinerinių tinklų infrastruktūra. Atsižvelgiant į šių elementų visumą ir jų išdėstymo poreikį, nustatomas 25,00 m pločio gatvės koridorius tarp raudonųjų linijų.

Projektiniai pasiūlymai gatvės raudonųjų linijų nenustato, tačiau jų sprendiniai naudojami gatvės infrastruktūros poreikiui ir detaliojo plano koregavimu nustatomo koridoriaus pločiui pagrįsti. Konkretus Balsių gatvės skersinio profilio elementų išdėstymas tikslinamas rengiant statinio projektą. Balsių ir Romuvos gatvių raudonųjų linijų pločiai sudaro galimybę jų ribose išdėstyti STR 2.06.04:2014 36 ir 37 punktuose nurodytus gatvės skersinio profilio elementus, įskaitant važiuojamąją dalį, pėsčiųjų ir dviračių takus, želdinių, gatvės įrenginių ir inžinerinių tinklų juostas.



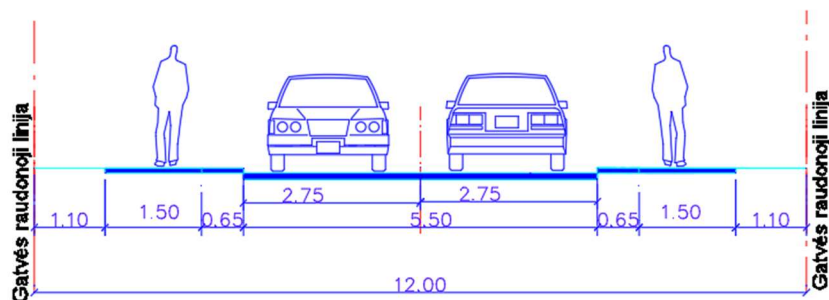
Balsių gatvės rekonstravimo projekto projektinių pasiūlymų ištraukos – planas ir gatvės skersinis profilis

Į Balsių gatvės raudonąsias linijas patenkantis žemės sklypas Nr. 11 ir laisva valstybinė žemė greta Balsių gatvės raudonosios linijos formuojama sklypu Nr. 12, formuojami atskirais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo, žemės sklypais.

Į gatvių raudonųjų linijų ribas patenkantys žemės sklypai turi būti perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje yra Ds kategorijos Romuvos gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis svyruoja nuo 12 m iki 7,95 m, kas neprieštaruja Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nustatytiems Ds kategorijos gatvės parametrams. Atsižvelgiant į šiuo metu rengiamo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius (TPD Nr. S-RJ-13-21-790), D kategorijos gatvių raudonųjų linijų rekomendacijas, Romuvos g. siūloma D kategorija, kurios raudonųjų linijų plotis – 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m. Ties planuojama teritorija Romuvos gatvės raudonosios linijos – 12 m pločio.

Planuojamos teritorijos ribose tarp Romuvos gatvės raudonųjų linijų nustatomas 12,00 m atstumas, atitinkantis STR 2.06.04:2014 33 punkto 10 lentelėje D kategorijos gatvei nustatytą mažiausią atstumą tarp gatvės raudonųjų linijų. Rekomenduojamame skersiniame profilyje numatomos dvi 2,75 m pločio eismo juostos, pėsčiųjų takai, gatvės įrenginių, želdinių ir inžinerinių tinklų juostos. Skersinio profilio elementai išdėstomi raudonųjų linijų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 36 ir 37 punktų reikalavimais. Konkretūs gatvės techniniai sprendiniai ir atskirų skersinio profilio elementų pločiai tikslinami rengiant statinio projektą.



Rekomenduojamas Romuvos gatvės skersinis profilis parengtas D kategorijos gatvei, įvertinus STR 2.06.04:2014 36 ir 37 punktuose nurodytus skersinio profilio elementus. Konkretus elementų išdėstymas ir jų pločiai tikslinami rengiant gatvės statinio projektą, nekeičiant detaliojo plano koregavimu nustatyto 12,00 m atstumo tarp gatvės raudonųjų linijų.

Įvažiavimai/ išvažiavimai:

Iš D kategorijos Balsių gatvės - į sklypus Nr. 1, 19 ir 10.

Iš D kategorijos Romuvos gatvės - į sklypus Nr. 14 ir 15.

Iš privažiavimo kelio (sklypo Nr. 19), jungiančio Balsių gatvę su Romuvos gatve, - į sklypus Nr. 4 ir 7.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti ir šiuo detaliuoju planu nesuplanuoti įvažiavimai, išvažiavimai iš / į planuojamus žemės sklypus turi būti panaikinti.

Eismo saugumas ir matomumas

Vertinant Balsių ir Romuvos gatvių sankryžos bei planuojamų įvažiavimų eismo saugumą, atsižvelgiama į esamą gatvių konfigūraciją, transporto, pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimą, nagrinėjamoje teritorijoje taikomą 40 km/h greičio zoną ir ties Balsių gatvės sankryžą įrengtą greičio mažinimo kalnelį.



Ištrauka iš google.com/maps su 40km/h ženklų



Ištrauka iš google.com/maps su Balsių – Romuvos gatvių sankryža ir įrengtu greičio mažinimo kalneliu

Tikslinant gatvių raudonąsias linijas ir formuojant sklypų ribas turi būti išsaugota galimybė užtikrinti norminį matomumą sankryžoje ir ties įvažiavimais. Matomumo laukuose negali būti matomumą ribojančių kliūčių, neatitinkančių STR 2.06.04:2014 reikalavimų.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

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

Didžioji planuojamos teritorijos dalis yra užstatyta gyvenamaisiais namais. Nauja plėtra numatoma sklype Nr. 10, kuriam nustatomas prioritetas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Parengtuose projektiniuose pasiūlymuose šiame sklype numatyti du vieno aukšto paslaugų paskirties pastatai ir automobilių stovėjimo aikštelės. Projektiniai pasiūlymai iliustruoja galimą sklypo užstatymą ir susisiekimo organizavimą.

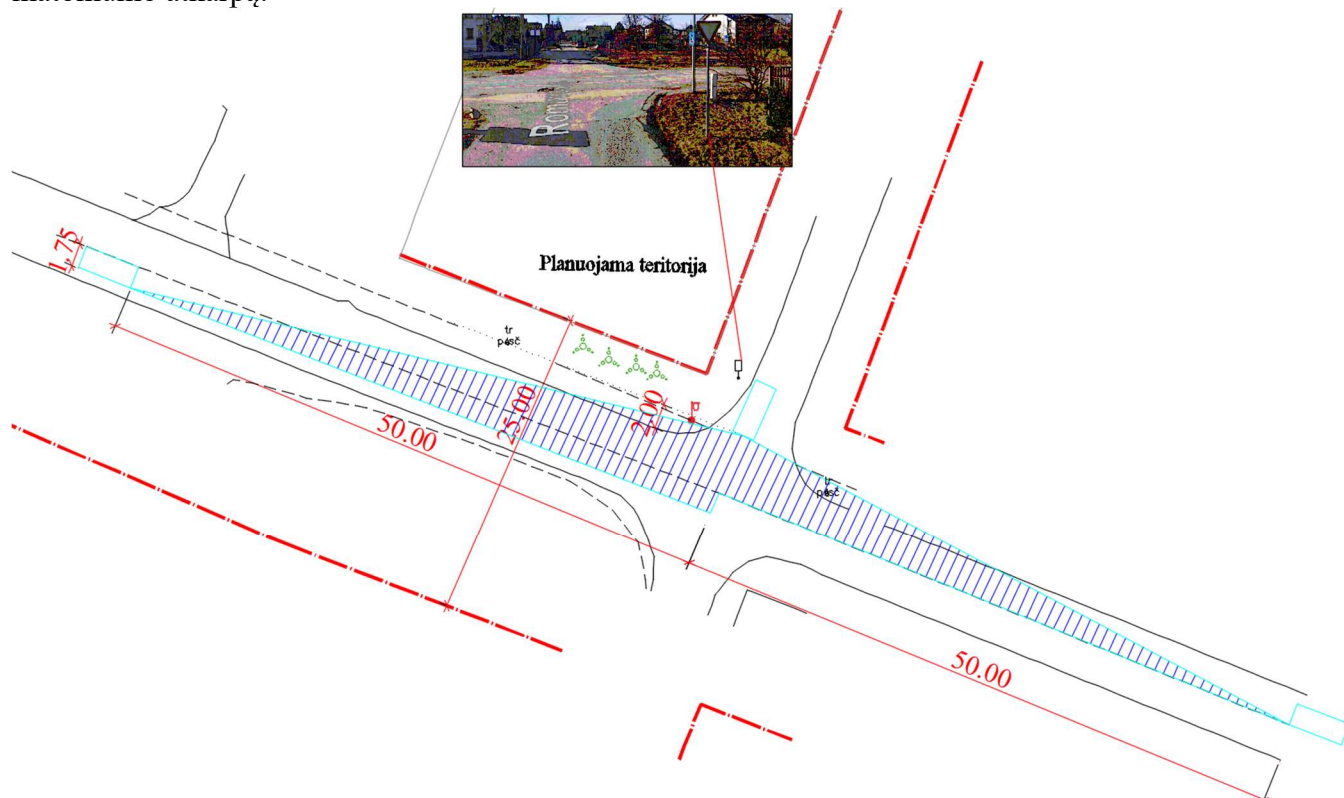
Statybos projekto rengimo metu numatomos veiklos transporto srautas ir poveikis gretimai gyvenamajai aplinkai turi būti pagrįsti pagal konkretų paslaugų pobūdį, lankytojų ir darbuotojų skaičių, darbo laiką bei aptarnaujančio transporto poreikį. Vertinant triukšmą turi būti atsižvelgiama į automobilių judėjimą, stovėjimo aikštelių naudojimą, prekių pristatymą ir inžinerinės įrangos veikimą. Pagal šiuos duomenis įvertinamas triukšmo sklaidos skaičiavimų poreikis. Veiklos sprendiniai turi užtikrinti gyvenamajai aplinkai taikomų triukšmo ribinių dydžių laikymąsi.

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 administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, 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“.

Matomumo lauko įvertinimas

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, matomumas - atstumas, reikalingas vairuotojui pamatyti keliančią grėsmę kliūtį arba gatvės ar sankryžos aplinkos būklę, pasirinkti tinkamą greitį, pradėti saugų ir efektyvų manevrą. Sankryžose turi būti užtikrintas matomumo laukas, kuriame neturi būti jokių pastovių kliūčių (didesnių kaip 0,80 m), trukdančių matomumą (statinių, medžių, krūmų ir kitų objektų), ir stovinčių automobilių.

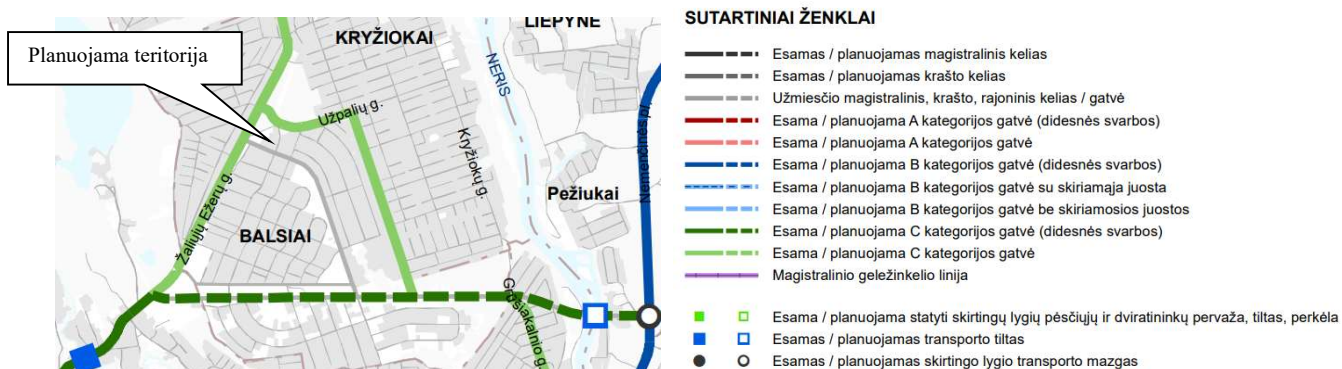
Nagrinėjamoje teritorijoje taikomas 40 km/h leistinas važiavimo greitis. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 21 lentelėje, esant 30 km/h greičiui, nurodyta 30 m matomumo atkarpa, o esant 50 km/h greičiui – 70 m. Kadangi 40 km/h greičiui atskira reikšmė lentelėje nepateikta, šiame vertinime taikoma tiesinė interpoliacija tarp šių reikšmių: $L = 30 + (40 - 30) / (50 - 30) \times (70 - 30) = 50$ m. Schemoje matomumo laukas nagrinėjamas taikant apskaičiuotą 50 m matomumo atkarpą.



Matomumo lauko skaičiavimo schema

Pagal pateiktą schemą matomumo laukas ties planuojama teritorija išsidėsto gatvės raudonųjų linijų ribose. Detaliojo plano koregavimu nustatomos sklypų ribos į schemoje pažymėtą matomumo lauką neįsiterpia, todėl šiuo aspektu išsaugoma erdvė matomumui užtikrinti. Matomumo lauke turi būti išvengta matomumą ribojančių tvorų, želdinių ir kitų kliūčių.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, vakarinėje pusėje yra C kategorijos asfalto dangos, Žaliųjų ežerų gatvė ir šiaurinėje pusėje C kategorijos, asfalto dangos, Užpalių gatvė.



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

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojami dviračių takai: vakarinėje pusėje prie Žaliųjų ežerų gatvės ir pietinėje pusėje prie Balsių gatvės-tarprajoninės (E) dviračių trastos, šiaurinėje pusėje prie Užpalių gatvės – vietinė (F) dviračių trasta. Balsių gatvės 25 m pločio raudonosios linijos užtikrina galimybę atsirasti bendruoju planu suplanuotam tarprajoniam dviračių takui.



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

Balsių ir Romuvos gatvių raudonųjų linijų plotis sudaro galimybę įrengti ne tik važiuojamąją dalį, bet ir šaligatvius, dviračių taką, želdinius, kas užtikrina nepertraukiamus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse bei žaliąsias jungtis susisiekimo koridoriuose.

Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano koregavimu, numatomas sklypų aprūpinimas centralizuotu vandentiekio ir buitinių nuotekų surinkimu. Balsių gatvėje ir Romuvos gatvėje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

Esami inžineriniai tinklai išsaugomi. Statinių projektavimo metu, esant poreikiui, numatomas su planuojamais statybos ar griovimo darbais susijusių tinklų pertvarkymas, iškėlimas ar nebenaudojamų tinklų demontavimas pagal tinklų savininkų ar valdytojų išduotas technines sąlygas.

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

Šildymas yra dujinis. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šildymo zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo kreiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, elektros ar naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.

Kadangi naujai formuojami sklypai bus aprūpinami centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, bus užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas (atliekant vandens tyrimus), saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Viršijus šį dydį, numatomos kompensacinės priemonės – lietaus vandens infiltracinės sistemos, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungiama prie jų.

Želdiniai

Šalia Balsių gatvės augančią želdinių juostą numatoma išsaugoti. Įvažiavimų, dangų ir inžinerinių tinklų sprendiniai konkretizuojami įvertinus želdinių vertinimo ataskaitoje nurodytus medžius, jų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Balsių gatvės inžinerinio statinio registruotos ribos ir gatvės raudonosios linijos savaime nenustato želdinių šalinimo poreikio.

Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami

saugotiniems, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

2025-07-08 draugijos „Žaliuojanti Vilnija“ dendrologas Antanas Stackevičius atliko planuojamos teritorijos želdinių vertinimą (pridedama). Inventorizuota 115 želdinių, įskaitant medžius ir krūmus. Vertinimo ataskaitoje išskirti septyni saugotini medžiai: Nr. 10, 11, 12, 14, 25, 82 ir 83. Medį Nr. 27 ataskaitoje siūloma šalinti kaip invazinį, o medį Nr. 94 – dėl blogos būklės. Planuojamos statybos zonos nepatenka ant saugotiniams priskirtų želdinių.

Prioritetas teikiamas esamų vertingų želdinių išsaugojimui. Rengiant statinių projektus, pastatų, įvažiavimų, automobilių stovėjimo aikštelių, dangų ir inžinerinių tinklų sprendiniai derinami su išsaugomų medžių vietomis, lajų projekcijomis ir šaknų apsaugos zonomis. Numatomos medžių kamienų, lajų ir šaknų apsaugos priemonės statybos metu.

Detaliojo plano sprendinių patvirtinimas savaime nesuteikia teisės šalinti saugotinus želdinius. Jeigu konkretiems sprendiniams įgyvendinti numatomas jų šalinimas ar kitoks pertvarkymas, reikalingi leidimai ir kompensavimo priemonės sprendžiami teisės aktų nustatyta tvarka.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Sklypų želdinimo sprendiniai parenkami atsižvelgiant į išsaugomus želdinius, nustatytą priklausomųjų želdynų plotą, gretimą gyvenamąją aplinką ir inžinerinės infrastruktūros apribojimus. Elektros oro linijos apsaugos zonoje želdiniai parenkami laikantis šiai zonai taikomų reikalavimų ir užtikrinant galimybę eksploatuoti elektros tinklus.

Želdynų plotas turi būti numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas:

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25
Komercinės paskirties objektų teritorijos	10

Detaliojo plano sprendiniais vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose ir sklype Nr. 10, taikant komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą, nustatomas ne mažesnis kaip 25 proc. priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nustatytą gamtinio karkaso teritoriją. Teritorijos reljefas yra tolygus. Planuojant užstatymą ir teritorijos naudojimą atsižvelgiama į esamus želdinius, jų vertinimo ataskaitos duomenis, gretimą gyvenamąją aplinką ir inžinerinės infrastruktūros apribojimus.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Gamtinė aplinka“

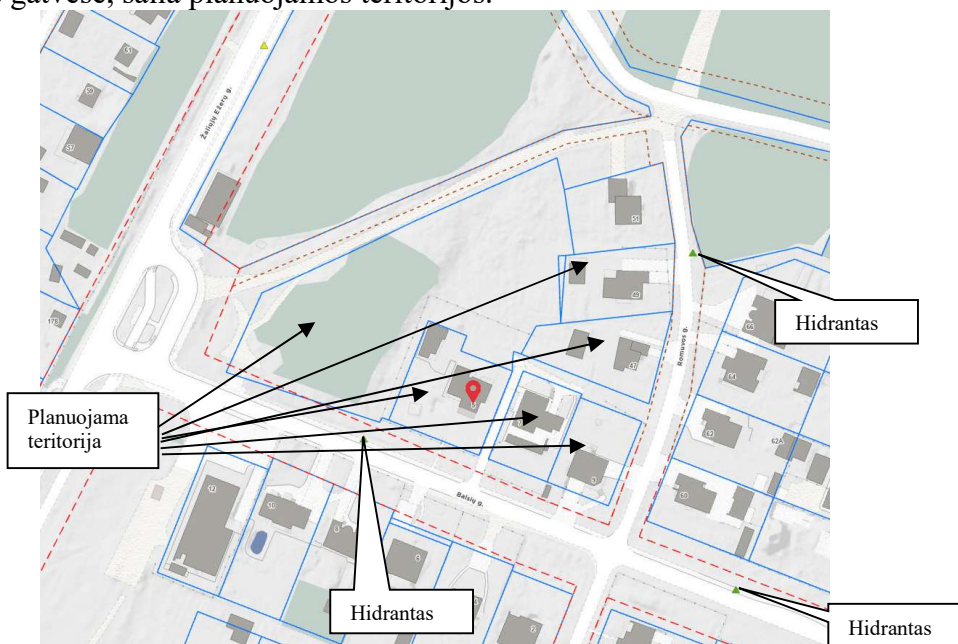
Planuojama teritorija patenka žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (iki 200 m spinduliu), vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.



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

Priešgaisrinė sauga

Priešgaisrinio transporto privažiavimas prie planuojamų sklypų yra užtikrinamas Balsių ir Romuvos gatvėmis, ir privažiavimu. Gaisrų gesinimas yra esamas nuo trijų priešgaisrinių hidrantų, esančių Balsių ir Romuvos gatvėse, šalia planuojamos teritorijos.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapių

Statybos riba ir statybos zona projektuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribų, kas sudaro 6 m atstumą tarp statybos zonų, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Projektuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis ir priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų nustatomi rengiant statinių projektus, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir įvertinus esamą gretimų sklypų užstatymą. Atstumai gali būti mažinami tik pagrindus Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose nustatytas sąlygas. Taikant mažinimą dėl hidranto pasiekiamumo, gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio iki tolimiausio gaisro židinio pastate turi neviršyti 100 m.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, įvertinus esamus hidranto iki 100 m atstumu

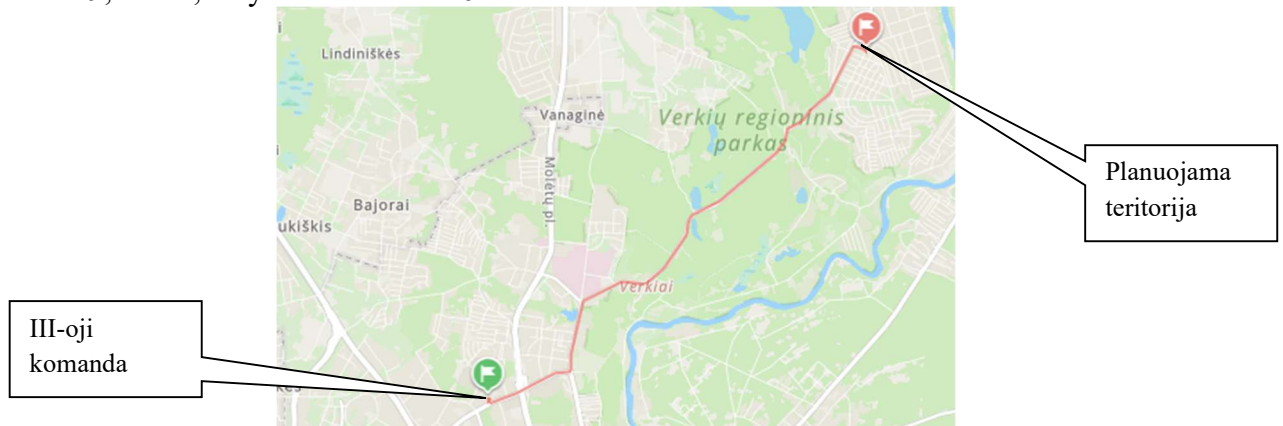
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

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

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, statybos 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, konfiguraciją 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, 3 –oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.

Atstumas – 9,24 km, atvykimo laikas – 16 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nustatytą gamtinio karkaso teritoriją. Teritorijos reljefas yra tolygus. Planuojant užstatymą ir teritorijos naudojimą atsižvelgiama į esamus želdinius, jų vertinimo ataskaitos duomenis, gretimą gyvenamąją aplinką ir inžinerinės infrastruktūros apribojimus.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma gyvenamoji teritorija ir galimybė vykdyti komercinę veiklą sklype Nr. 10. Planuojama veikla turi atitikti aplinkos apsaugos ir visuomenės sveikatos saugos reikalavimus. Rengiant statinių projektus, pagal numatomą konkrečią veiklą turi būti įvertintas transporto, inžinerinės įrangos ir veiklos technologinių procesų poveikis gretimai gyvenamajai aplinkai bei numatytos reikalingos poveikį mažinančios priemonės.

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

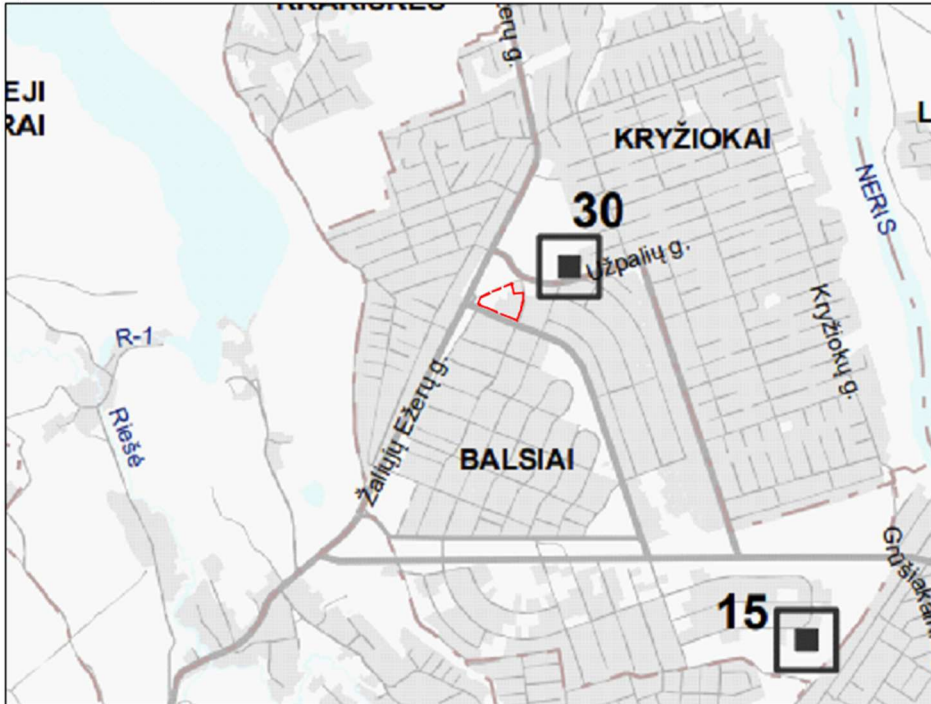
Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Rengiant statinių projektus turi būti užtikrinti projektuojamiems ir gretimiems esamiems pastatams pagal jų paskirtį taikomi insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai. Parenkant pastatų vietą, aukštį ir tūrius turi būti įvertintas jų šešėliavimas ir poveikis gretimų gyvenamųjų pastatų insoliacijai.

Planuojamą teritoriją kerta esama 110 kV elektros oro linija. Jos apsaugos zonoje taikomi Lietuvos Respublikos specialinių žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyti veiklos apribojimai ir laikomasi elektros tinklų valdytojo išduotų teritorijų planavimo sąlygų. Statybos zonos nustatomos už 110 kV elektros oro linijos apsaugos zonos ribų.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“, planuojamos teritorijos aplinkoje pažymėtos esamos skaitmeninio ryšio bazinės stotys Nr. 30 ir Nr. 15. Šioje schemoje pateiktos stočių vietos savaime nepatvirtina elektromagnetinio lauko ribinių verčių viršijimo planuojamoje teritorijoje. Radiotechninių objektų sukuriamas elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių

juostoje“ reikalavimus. Jeigu būtų nustatytas normuojamų verčių viršijimas, radiotechninio objekto operatorius privalėtų taikyti priemones, užtikrinančias šių reikalavimų laikymąsi.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  **15** Esamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris
-  **VL139** Planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris

Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano brėžinio „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“

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.

Detaliojo plano koregavimo metu, įvertinti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572;
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982;
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, 2025-03-05, Nr. 1-922.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

PV Gražina Meidutė