

PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE PAKARVIŲ G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0167:610) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2025-02-10 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-303/25 ir patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo padalyti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos užstatymo tipą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai:

detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;

suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą planuojamoje teritorijoje;

vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinį galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūlomus sprendinius planuojamoje teritorijoje;

pateikti urbanistinės koncepcijos schemą nagrinėjamai teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį;

numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;

numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;

nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;

nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus;

prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Papildomi reglamentai:

teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai;

numatomų skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas;

siūlomas pastatų išdėstymas; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.

Tyrimai ir galimybių studijos:

erdvinės struktūros savitumo vertinimą, atsižvelgiant planuojamą teritoriją ir jos gretimybes;

planuojamos teritorijos analizė triukšmo ir oro taršos aspektais;

parengti topografiją, medžių taksaciją (pagal poreikį arboristinį vertinimą).

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

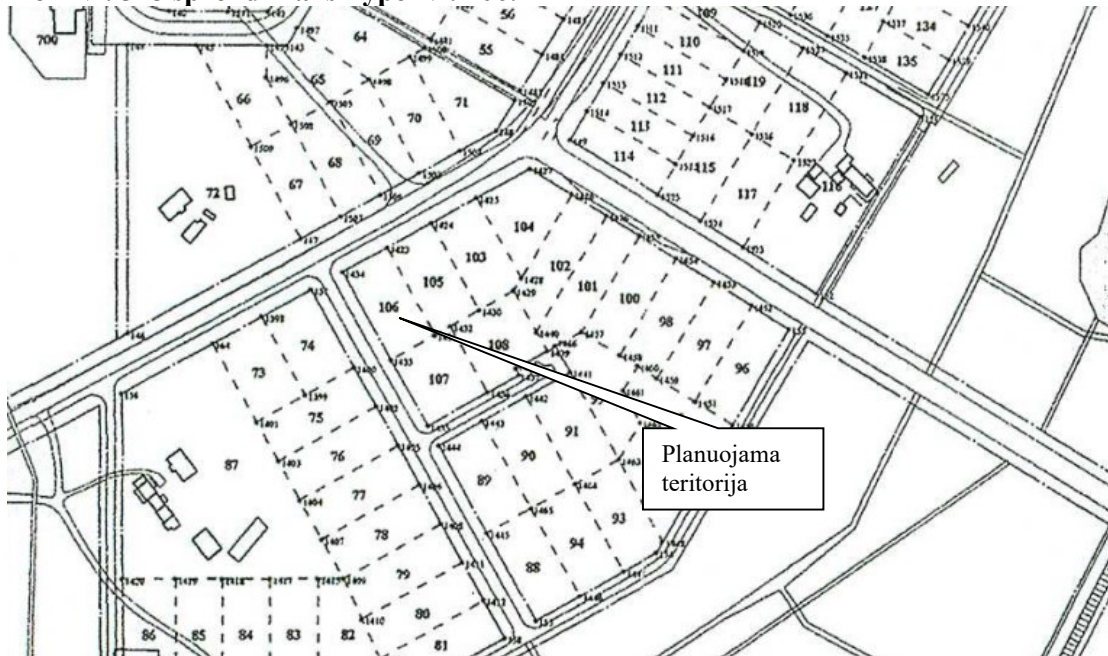
1. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33866414, 2025-04-14;
2. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34117123, 2025-04-18;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34209062, 2025-04-22;
4. AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33895150, 2025-04-14;
5. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34218768, 2025-04-22;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34485029, 2025-04-28.
7. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33869593, 2025-04-14.
8. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31295718, 2025-03-06 (Nr. A676-18/25(2.15.1.21E-TPS), 2025-02-27).
9. Lietuvos Geologijos tarnybos atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą Nr. REG34331945, 2025-04-23.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

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

Koncepcija: nerengiama.

Koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-01 Vilniaus miesto tarybos sprendimu „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 528 sprendiniai sklype Nr. 106.



Ištrauka iš pagrindinio brėžinio – sklypų plano

Patvirtintu detalioju planu nustatyti reglamentai:

12	Sklypai mažaaukštei gyvenamajai arba komercinei statybai	MK	29-31; 55-63; 67-71; 73; 74; 96-98; 100-106; 109-114; 120-124; 136-139; 148-150; 170-173; 182-185; 190-197; 223-228; 680	58537	836	70	manomais statyti <u>Suporintiems ar blokuotiems individualiems gyvenamiesiems namams arba mažaaukščiams daugiabučiams gyvenamiesiems namams statyti.</u> Galima nekenksmingų aplinkai, rajono gyventojų aptarnavimui skirtų komercinių objektų statybai
----	--	----	--	-------	-----	----	---

Detaliojo plano koregavimu, planuojamą teritoriją sudaro vienas registruotas žemės sklypas:

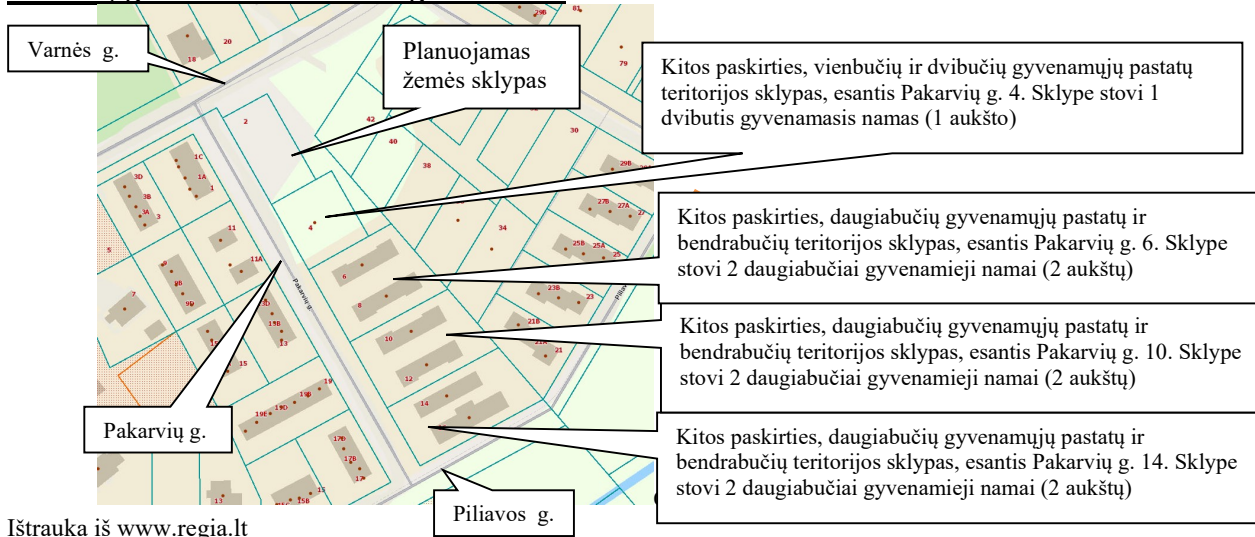
1. Kad. Nr. 0101/0167:610, unikalus Nr. 0101-0167-0610 (registro Nr. 1/40922, 2000-12-07). Sklypo adresas – Vilnius, Pakarvių g. 2. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; du naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,1012 ha. Žemės sklypas priklauso fiziniams asmenims. Įregistruotų daiktinių teisių: nėra. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) (0,0017 ha).

Žemės sklype nėra statinių.

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 atitinka kvartalo sąvoką, nes yra apribota šiaurinėje pusėje Varnės gatve, pietinėje pusėje Piliavos gatve, vakarinėje pusėje Pakarvių gatve, rytinėje pusėje antropogeniniais komponentais – užstatyta/ numatoma užstatyti teritorija (Sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detalusis planas).

Detaliojo plano koregavimu, nagrinėjama teritorija sudaro 4 žemės sklypai ir Varnės gatvės dalis, Pakarvių gatvės dalis ir Piliavos gatvės dalis:



Ištrauka iš www.regia.lt

Visi sklypai nagrinėjamoje teritorijoje, išskyrus planuojamą sklypą yra užstatyti.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

Teritorija yra užstatytoje miesto dalyje ir funkciškai bei vizualiai susieta su gretimomis teritorijomis. Išlaikomi nustatyti gatvių raudonųjų linijų pločiai, esami privažiavimai ir anksčiau suplanuotos inžinerinių tinklų trasos, tokiu būdu užtikrinant nepertraukiamą susisiekimą bei infrastruktūros tęstinumą.

Kompoziciniu požiūriu teritorija ir toliau integruojama į aplinkinę urbanistinę struktūrą – išlaikomi užstatymo masteliai, tūrių santykiai. Nauji funkciniai ar kompoziciniai ryšiai nenumatomi, o esami išsaugomi pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai: nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, sklypas padalinamas į du sklypus, nustatomas teritorijos užstatymo tipas ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Gretima teritorija yra tankiai užstatyta, kur vyrauja vienbutis blokuotas ir daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymas. Prie Varnių gatvės užstatymas yra trijų aukštų, o tolstant nuo Varnės gatvės, Pakarvių gatve, užstatymas yra 2 aukštų. Naujų pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai privalo atitikti teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją, jai būdingus užstatymo rodiklius.

Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę architektūrinę struktūrą, „Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių“, į gretimybes (vyraujančią kontekstą), šiuo detalioju planu nustatomas statinių aukštingumas 2 aukštai, 9 m (numatant G1 naudojimo būdą), ir 2 aukštai, 10m (numatant K naudojimo būdą), išlaikant darną su miesto architektūros kontekstu. Nauji pastatai ar statiniai turi derėti prie konteksto. Kartu jie turi būti šiuolaikiški savo urbanistiniu sprendimu ir architektūrine išraiška. Šio projekto sprendiniai išlaiko nagrinėjamos teritorijos tęstinumą.

Gretimybės



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio



Atsižvelgiant į esamą urbanistinį kontekstą - teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, nustatomi formuojamiems žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1/ komercinės paskirties objektų teritorijos K;
 numatomas sklypo užstatymo tankis – 37%/ 40%,
 numatomas užstatymo intensyvumas – 0,4/ 0,5,
 numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 2 aukštai (9m) / 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas - 501 m²,
 Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc./ 10 proc.
 Užstatymo tipas – sodybinis (sb)/ laisvo planavimo (lp).

Galimos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamas pastatas su priklausiniais/ prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
 numatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 numatomas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1/ komercinės paskirties objektų teritorijos K;
 numatomas sklypo užstatymo tankis – 37%/ 40%,
 numatomas užstatymo intensyvumas – 0,4/ 0,5,
 numatomas statinių aukštingumas (aukštis metrais) – 2 aukštai (9m) / 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas - 511 m²,
 Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc./ 10 proc.
 Užstatymo tipas – sodybinis (sb)/ laisvo planavimo (lp).

Galimos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamas pastatas su priklausiniais/ prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 2 priedu, „kai detalajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detalajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Pagal Teritorijų planavimo normas, GV teritorijoje galima statyti gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirtus prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatus, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Užstatymo tipas

Planuojamai teritorijai nustatomas užstatymo tipas pagal žemės sklypų naudojimo būdus, sodybinis ir laisvo planavimo, atsižvelgiant į esamą urbanistinį kontekstą.



Ištrauka iš 3D Vilnius

Vadovaujantis 2014-01-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ :

„31.1. **sodybinis užstatymas** – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais;

31.4. **laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui erdvių“.

Kiti reglamentai/ Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Techninio/ statybos projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.

Statinių statybos zona, statybos riba sklype Nr. 1:

- Šiaurinėje pusėje 3,5 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos;
- rytinėje, pietinėje ir vakarinėje pusėse statybos zona ir statybos riba projektuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribų.

Statinių statybos zona, statybos riba sklype Nr. 2:

- Šiaurinėje, rytinėje, pietinėje ir vakarinėje pusėse statybos zona ir statybos riba projektuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribų.

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėtų interesų. Techninio projekto metu, būtina įvertinti mažiausius atstumus nuo statinių iki gretimimo sklypo ribos bei kitus reikalavimus.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliojame planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 169,60 m, nepažeidžia VI Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG34218768 nustatytų reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

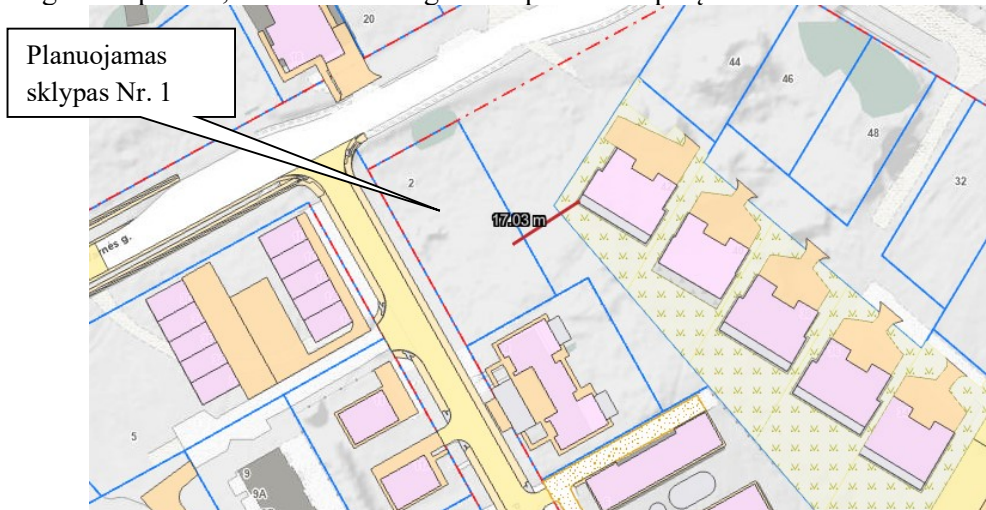
Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamuose sklypuose būsimų pastatų Varnės ir Pakarvių gatvėmis. Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, reikalingas vandens poreikis ir kt. turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Tarp planuojamos statybos ribos ir gretimame pietinėje pusėje esančiame sklype esančio pastato yra 6,69 m atstumas, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Šiaurinėje ir vakarinėje pusėse yra gatvės. Rytinėje pusėje, artimiausias suplanuotas pastatas nuo projektuojamos statybos ribos sklype Nr. 1 nutolęs daugiau kaip 17 m, tai atitinka III ugniai atsparumo laipsnį.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

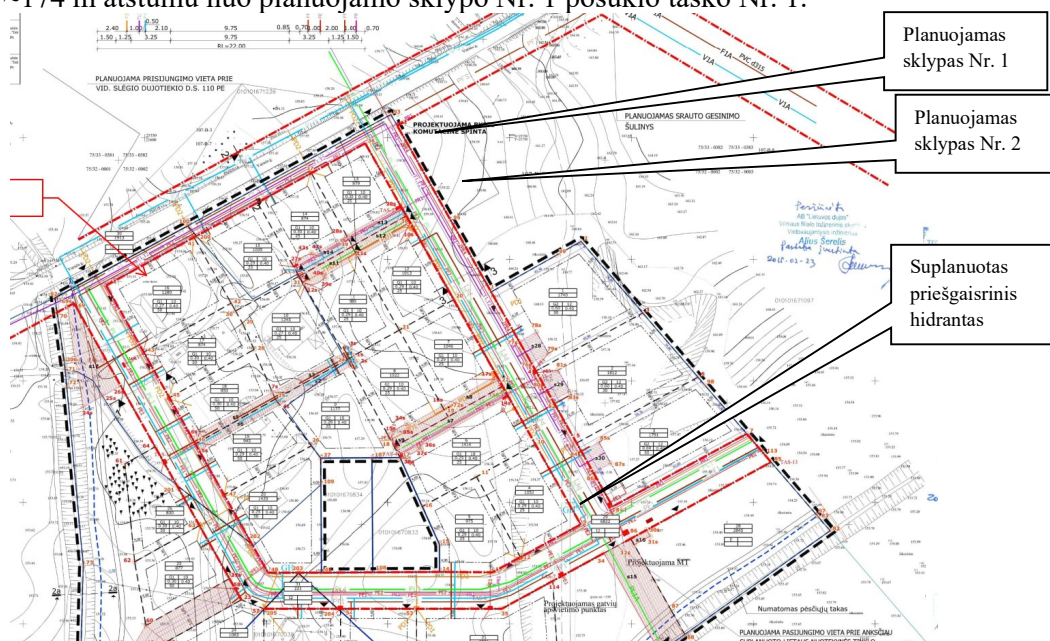
Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Techninio projekto metu būtina gauti gretimų sklypų sutikimus dėl gaisrinio skyriaus apjungimo.

Gaisrų gesinimas numatomas nuo anksčiau suprojektuotų požeminių rezervuarų sklypuose Pakarvių g. 6-16, kurie nutolę nuo planuojamos teritorijos 57 m, 91 m, 127 m atstumais.



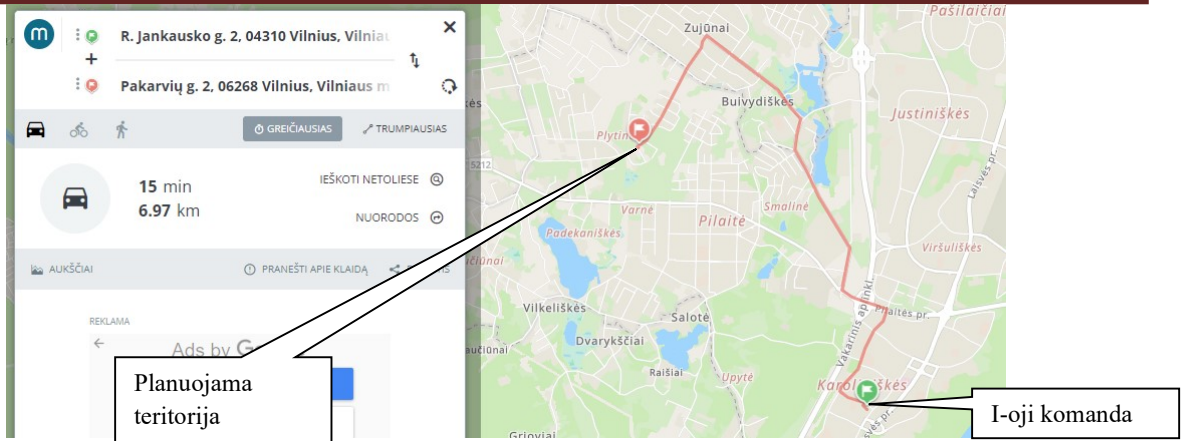
Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Gaisrų gesinimas taip numatomas nuo anksčiau suplanuoto gaisrinio hidranto ties Pakarvių g. 17, kuris nutolęs ~174 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 posūkio taško Nr. 1.



Ištrauka iš 2016-06-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-520 patvirtinto detaliojo plano

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje. Atstumas – 6,97 km, atvykimo laikas – 15 min.



Artimiausio priešgaisrinio getbejimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Transportinė dalis

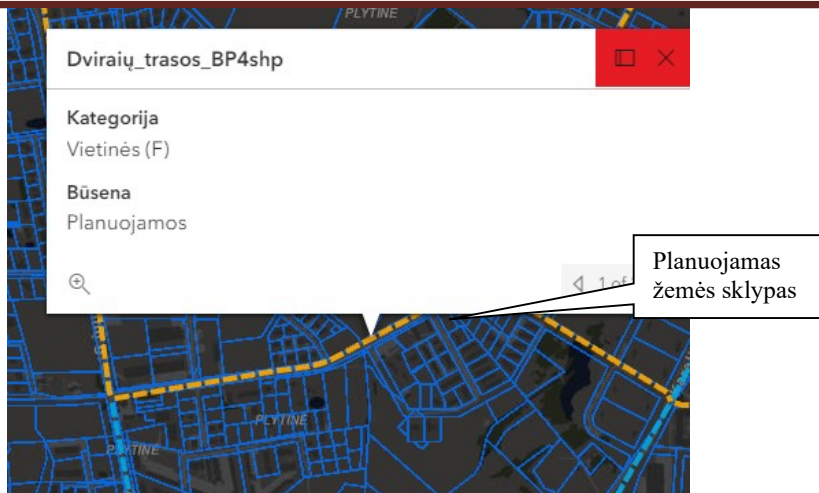
Šiaurinėje planuojamo sklypo pusėje yra D kategorijos Varnės gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija yra 21,99 m. Įvažiavimai į planuojamus sklypus yra iš D kategorijos Pakarvių gatvės, kurie nutolę nuo Varnės gatvės raudonosios linijos, sutampančios su planuojamo sklypo riba, daugiau kaip 22 m atstumu. Į sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 įvažiavimai yra planuojami vienas šalia kito. Įvažiavimai, išvažiavimai turi būti atskiriami infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis. Techninio projekto metu 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. D kategorijos Pakarvių gatvės parametrai nėra keičiami. Pakarvių gatvės raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija – 15 m. Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Minimalus D kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis – 12m. Esamos 15 m pločio Pakarvių gatvės ir apie 22 m Varnės gatvės raudonųjų linijų plotis užtikrina STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

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

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelę.

Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje ir vakarinėje pusėse ribojasi su gatvėmis, todėl techninio statybos projekto metu siūlomos automobilių parkavimo vietos sklypo ribose šalia esamų gatvių, taip užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Vadovaujantis Vilniaus miesto interaktyviu žemėlapiu, Varnės gatvėje yra planuojama vietinės (F) reikšmės dviračių trasa.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

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 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“.

Inžinerinė infrastruktūra

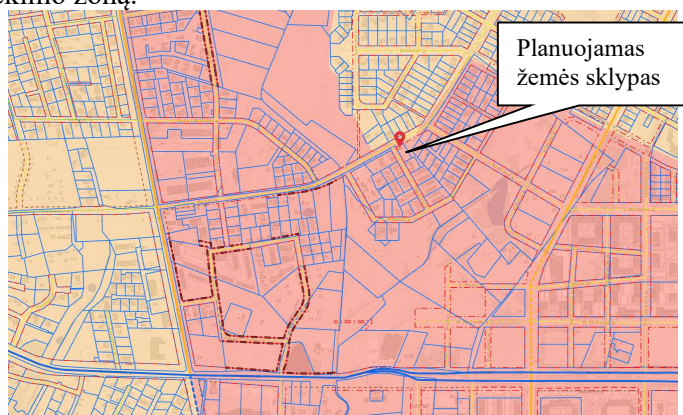
Planuojamas sklypas numatomas aprūpinti anksčiau suprojektuotais centralizuotais vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklais.

Kadangi projektuojamas sklypas numatomas aprūpinti centralizuotu vandentiekiu ir buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas.

Elektra yra šalia sklypo ribos.

Ryšių tinklai kerta sklypo šiaurinę dalį. Ryšių tinklai išsaugojami.

Šildymas – pagal Šilumos ūkio specialųjį planą, planuojamas sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.



Ištrauka iš šilumos ūkio specialiojo plano

Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekčiai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.

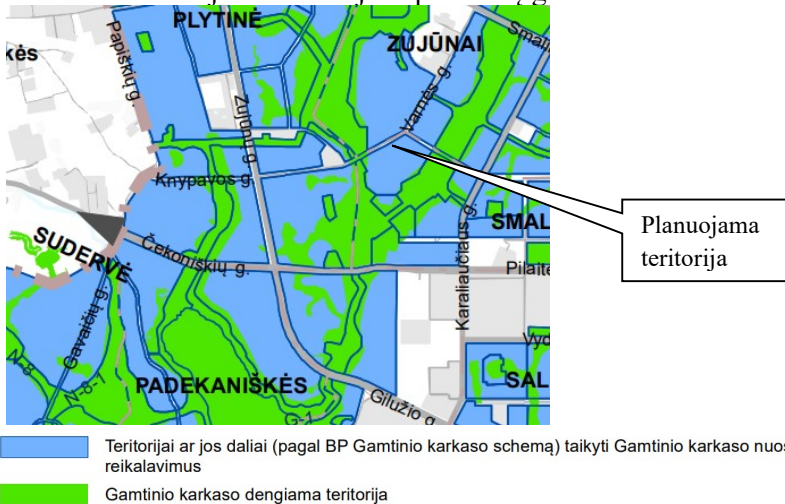
Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečią buitinių atliekų konteinerių vietą).

Želdiniai

Planuojamame sklype nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie atitinka LRV nutarime “Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams” Nr. 206 (aktuali redakcija 2018-07-01) aprašytus požymius.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Želdynų plotas numatomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas (Žin., 2007, Nr.137-5624). Visi projektuojami želdiniai sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Želdynai formuojami sklype pagal individualius savininko poreikius.

Priklausomųjų želdynų plotų normos numatomos atsižvelgiant į parenkamus žemės naudojimo būdus, 25 proc. – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir 10 proc. – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamam sklypui Nr. 1 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 1 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Techninio/ statybos projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, nustatytus reikalavimus.

Kadangi projektuojamas sklypas numatomas aprūpinti centralizuotu vandentiekiumi ir buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas. Vandens ir buitinių nuotekų kiekiai nustatomi techninio projekto metu.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliajame plane nagrinėjamuose 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.

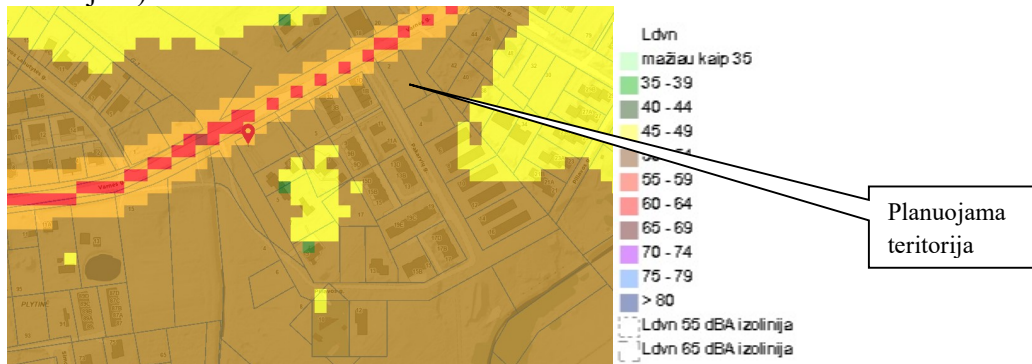
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Transporto triukšmas

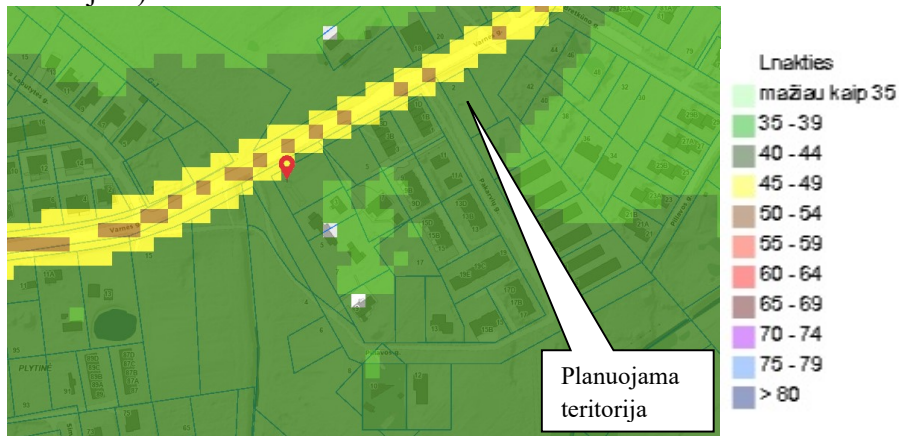
Esamo automobilių sukeliama triukšmo planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse analizė atlikta remiantis eismoinfo.lt interaktyvaus žemėlapiu 2021 m. duomenimis - triukšmo žemėlapiu (ištraukos su pažymėta planuojama teritorija pateikiamos žemiau) ir 2011-06-13 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Esamas triukšmo lygis planuojamos teritorijos pietinėje dalyje visą parą artėja prie ribinių verčių, nustatytų HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai. Atsižvelgiant į higienos normas, komercinės paskirties objektų teritorijoms ribinės vertės nėra nustatomos.

Žemiau pateikiamos ištraukos iš triukšmo žemėlapių su pažymėta planuojama teritorija.

Triukšmo sklaida nuo autotransporto Ldvn teritorijoje, vyrauja prie Varnės gatvės 55-59 dBA, toliau nuo Varnės gatvės 50-54; ribinė vertė - 65 dBA (gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų teritorijose):



Triukšmo sklaida nuo autotransporto naktį teritorijoje, vyrauja prie Varnės gatvės 40-44 dBA; toliau nuo Varnės gatvės 35-39; ribinė vertė - 55 dBA (gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų teritorijose):



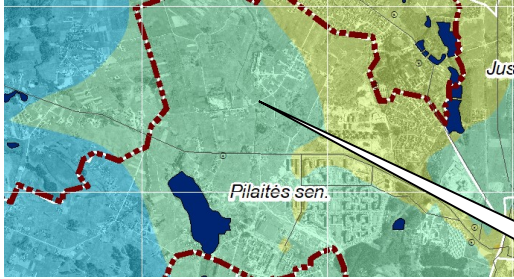
Planuojamai teritorijai, detaliojo plano sprendiniais nustatyta gyvenamoji ar komercinė veikla, pasirinktinai, kur galimi vienučiai ar dviučiai gyvenamieji namai ar prekybos / paslaugų paskirties pastatai. Teritorijai nekeliama triukšmo apribojimai pagal pateiktas vertes ir neigiamas poveikis šiai teritorijai neprognozuojamas.

Įgyvendinant projektą taikomų triukšmą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas techninio projekto rengimo metu.

Oro tarša

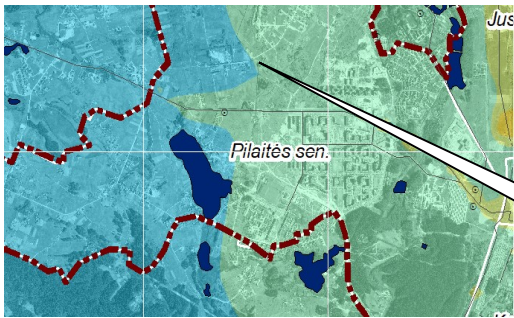
Oro taršos analizė atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros 2021-08-18 pateikta informacija už 2020 m. Aplinkos oro užterštumo normos reglamentuotos 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto

oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemiau pateikiamos esamos teršalų sklaidos planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje ištraukos.



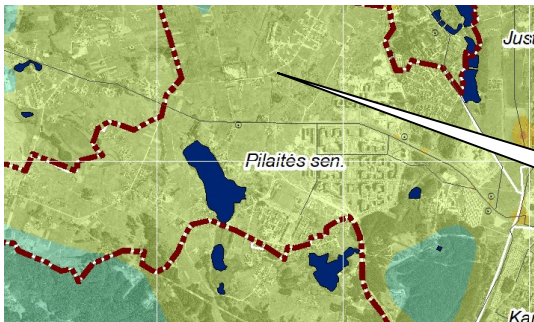
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo anglies monoksidu (CO) vertė ~ 0.24 - 0.25 mg/m³ (RV - 10 mg/m³).



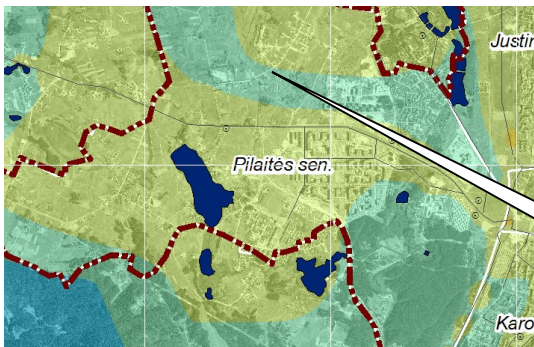
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo azoto dioksidu (NO₂) vertė ~ 11 - 13 µg/m³ (RV - 40 µg/m³).



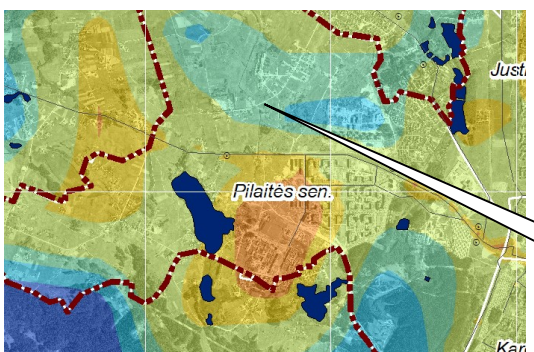
Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD₁₀) vertė ~ 19.1 - 21 µg/m³ (RV - 40 µg/m³).



Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD_{2,5}) vertė ~ 12.1 - 13 µg/m³ (RV - 20 µg/m³).



Planuojama teritorija

Vidutinė metinė užterštumo sieros dioksidu (SO₂) vertė ~ 5.6 - 6 µg/m³ (RV - 20 µg/m³).

Išvados: esami oro užterštumo koncentracijos rodikliai analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje yra mažesni už leistinas ribines vertes.

Įgyvendinant projektą taikomų taršą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas techninio projekto rengimo metu.

Plano tikslai ir sprendiniai siejami su racionali teritorijos planavimu, tai sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant žymaus neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:

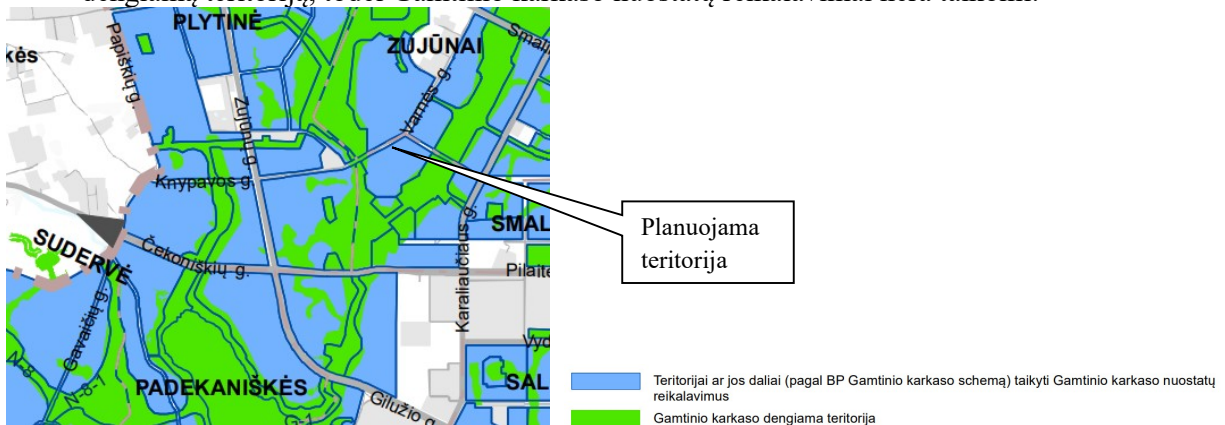


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

kvartalo numeris - SMA-1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - SMA-1-1. Funkcinės zonos tipas - mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas – GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - 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 - 0.5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetas - Prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11.

Tekstiniai reglamentai:

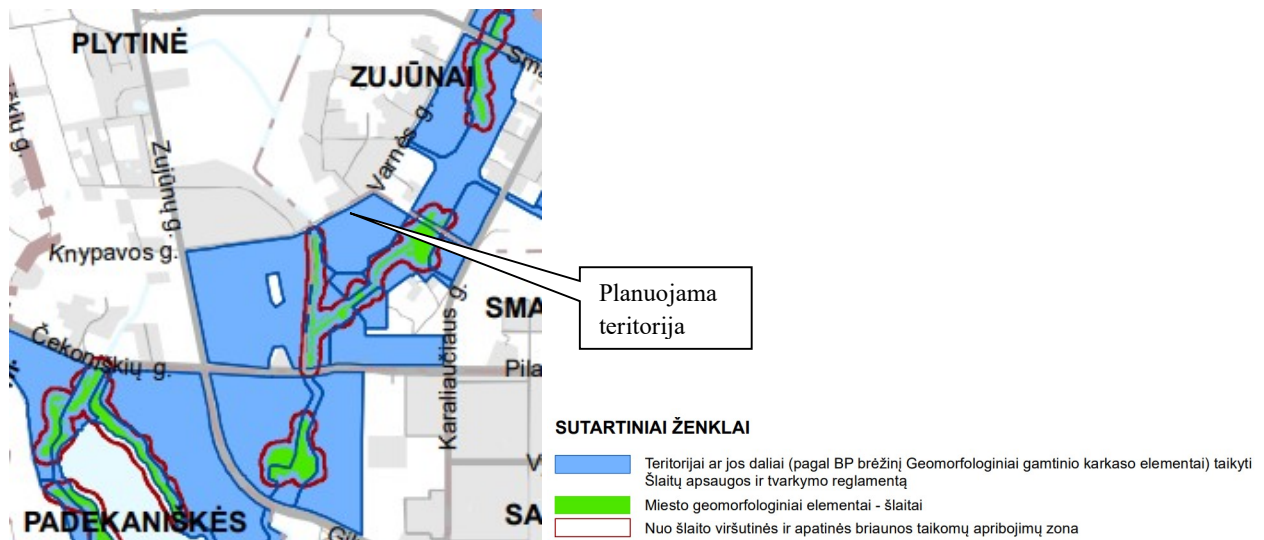
- 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus. Brėžinyje matome, kad planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso dengiamą teritoriją, todėl Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai nėra taikomi.



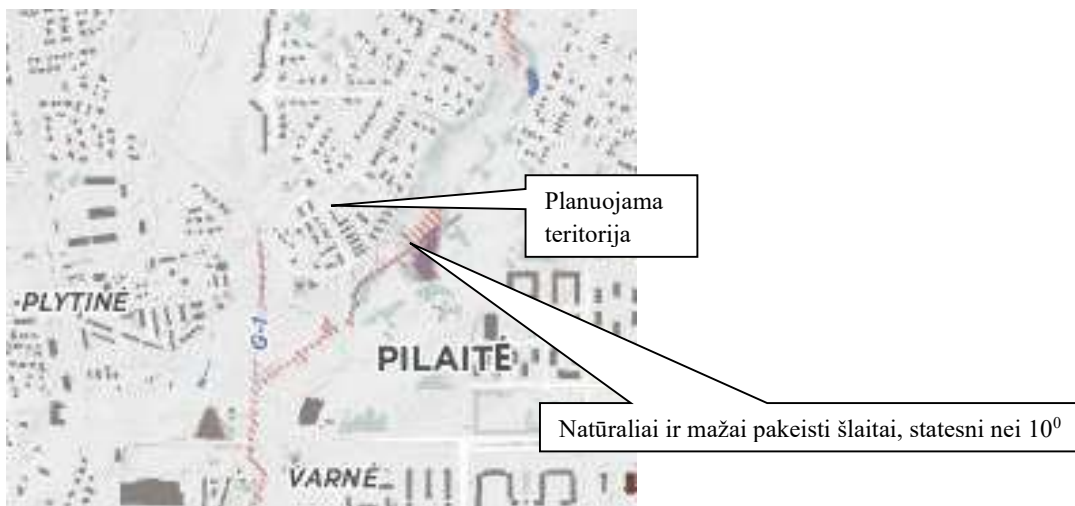
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

- 33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10⁰, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai –

tokie patys, kaip aukščiau aprašyti. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“.



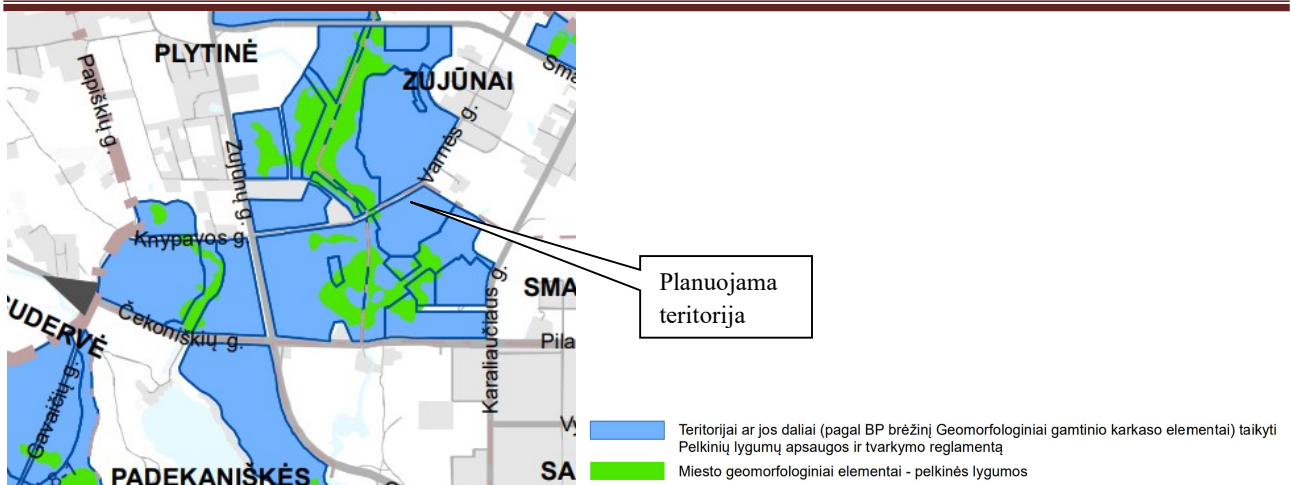
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“



ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapiu gamtinė aplinka, gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

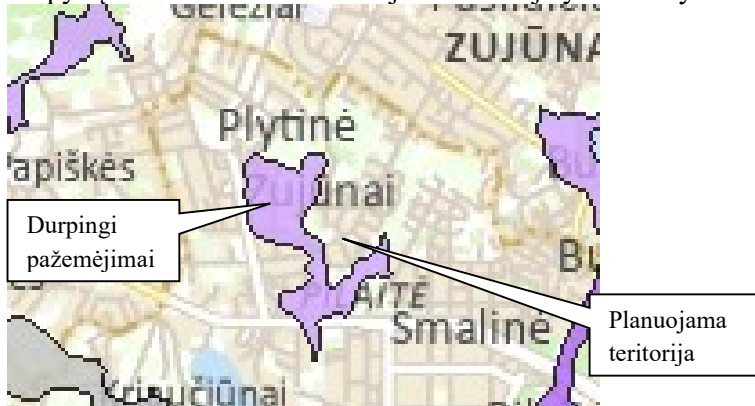
Bendrame plane pavaizduoti „Natūraliai ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°“ yra nutolę >150 m atstumu nuo planuojamo sklypo pietinėje ir vakarinėje pusėse. Todėl tekstinio reglamento Nr. 33 reikalavimai planuojamai teritorijai nėra taikomi.

- 37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimais: „75.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusiausinti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/ vertinimą.“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“

Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją, planuojama teritorija nepatenka į pelkių ar durpynų ribas. Gretima besiribojanti teritorija yra užstatyta.



Ištrauka iš Pelkių ir durpynų žemėlapis

Vadovaujantis www.geoportal.lt teikiamais duomenimis planuojamo sklypo atšvilgiu, vakarinėje dalyje už daugiau kaip 140 m yra nežinoma žemapelkės durpė.



Todėl tekstinio reglamento Nr. 37 reikalavimai planuojamai teritorijai nėra taikomi.

Kariuomenės vado reikalavimai:

1) rengiant detalų planą, vadovautasi Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendrojo planu;

2) vykdomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai neblogina Vilniaus mieste ir rajone esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir

naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;

3) atsižvelgiama į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas;

4) neplanuojamos vėjo jėgainės.

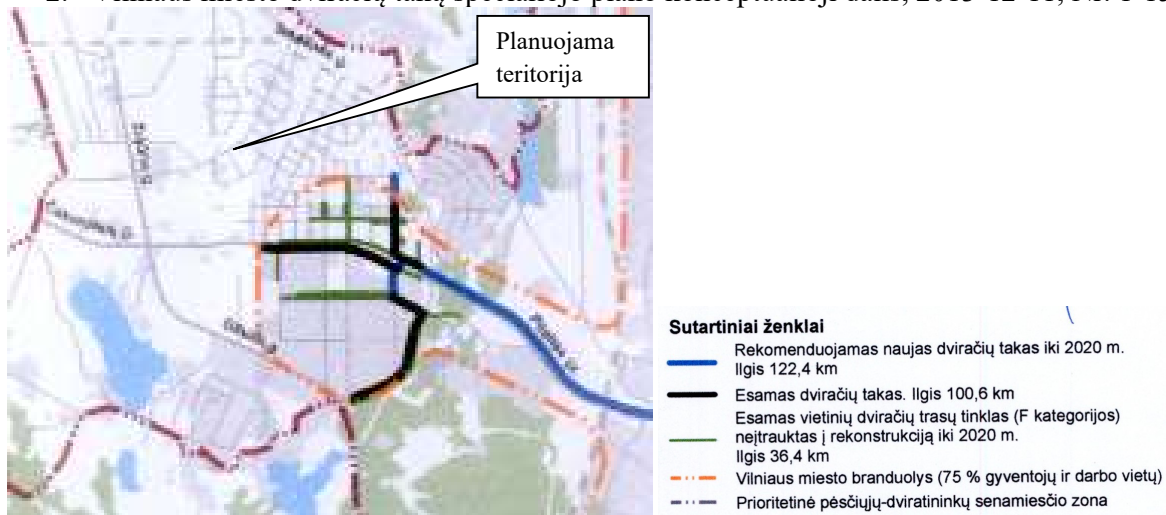
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

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



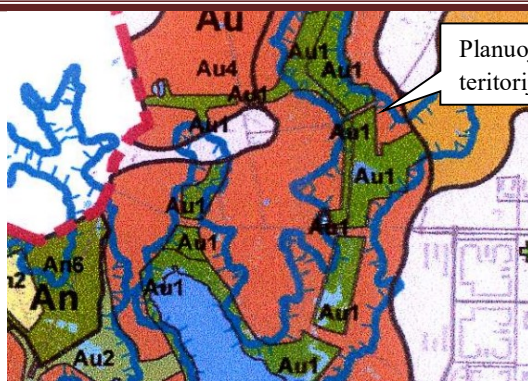
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

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“.

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



Žymėjimas	Reikšmė
Ac	Centrinė esama intensyviai urbanizuota teritorija
Ac1	intensyviai naudojimui įrengiami želdynai
Ac2	ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai
Ac3	miškai ir miškingos teritorijos
Ac4	urbanizuotos teritorijos
Au	Kitos esamos intensyviai urbanizuotos teritorijos, nutolusios nuo miesto centro
Au1	intensyviai naudojimui įrengiami želdynai
Au2	ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai
Au3	miškai ir miškingos teritorijos
Au4	urbanizuotos teritorijos

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

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

<p>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, nedaranti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); • Miškų ūkio paskirties; • Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos. 	U2	<p>tarpinės veiklos sritys netarsią.</p> <p>Bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos.</p>	b, a, v, [-]
--	----	--	--------------

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

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.

PV Gražina Meidutė