

ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

Detaliojo plano darbų organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius.

Detaliojo plano darbų iniciatoriai: juridinis asmuo.

Detaliojo plano rengėjas: MB Aglomera, jur.asm. k.306338168. PV Artūras Smaliukas, Atest. Nr. A 815

Planuojamos teritorijos vieta: Stasylių g. 34 Vilnius, Panerių sen.

Projekto tikslas: suplanuoti laisvą nesuformuotą valstybinę žemę, suformuoti sklypus, nustatyti naudojimo būdus, teritorijos naudojimo reglamentą, suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai:

- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
- nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus;
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- išsaugoti kraštovaizdžio savitumą;
- numatyti bendro naudojimo intensyviai naudojamų želdynų zoną, teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui;
- prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

SPAV atlikimas: neprivaloma – vadovaujantis institucijų nustatytomis sąlygomis

Koncepcija: neprivaloma (nerengiama)

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2021 m. birželio 8 d.;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2025-02-26 Nr. 30-481/25 „Dėl leidimo apie 1,8 ha žemės sklypo Stasylių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0076:511) ir gretimos teritorijos detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2025-03-14 Nr. A615-25/25;
- Planavimo darbų programa;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-03-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33019759;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-04-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33541439;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-04-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33655081;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-04-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33567958;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2025-04-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33742582;
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2025-04-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33886137;

- Lietuvos kariuomenės 2025-04-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33530886;
- Telia Lietuva 2025-04-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33542563;
- UAB „Grinda“ 2024-04-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33548164;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2025-04-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34163884.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;

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

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

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);

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

Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 923, buvęs kodas G229K) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas T00053472 (100002000393);

Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00054279 (100002000304).

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

LR Teritorijų planavimo įstatymu;

LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312(TAR, 2014-02-10, Nr. 1364);

„Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas dėl gamybos, pramonės, energetikos ir sandėliavimo pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ 2012 m. vasario 6 d. Nr. 1-45;

Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje patvirtinimo“;

Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“;

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus;

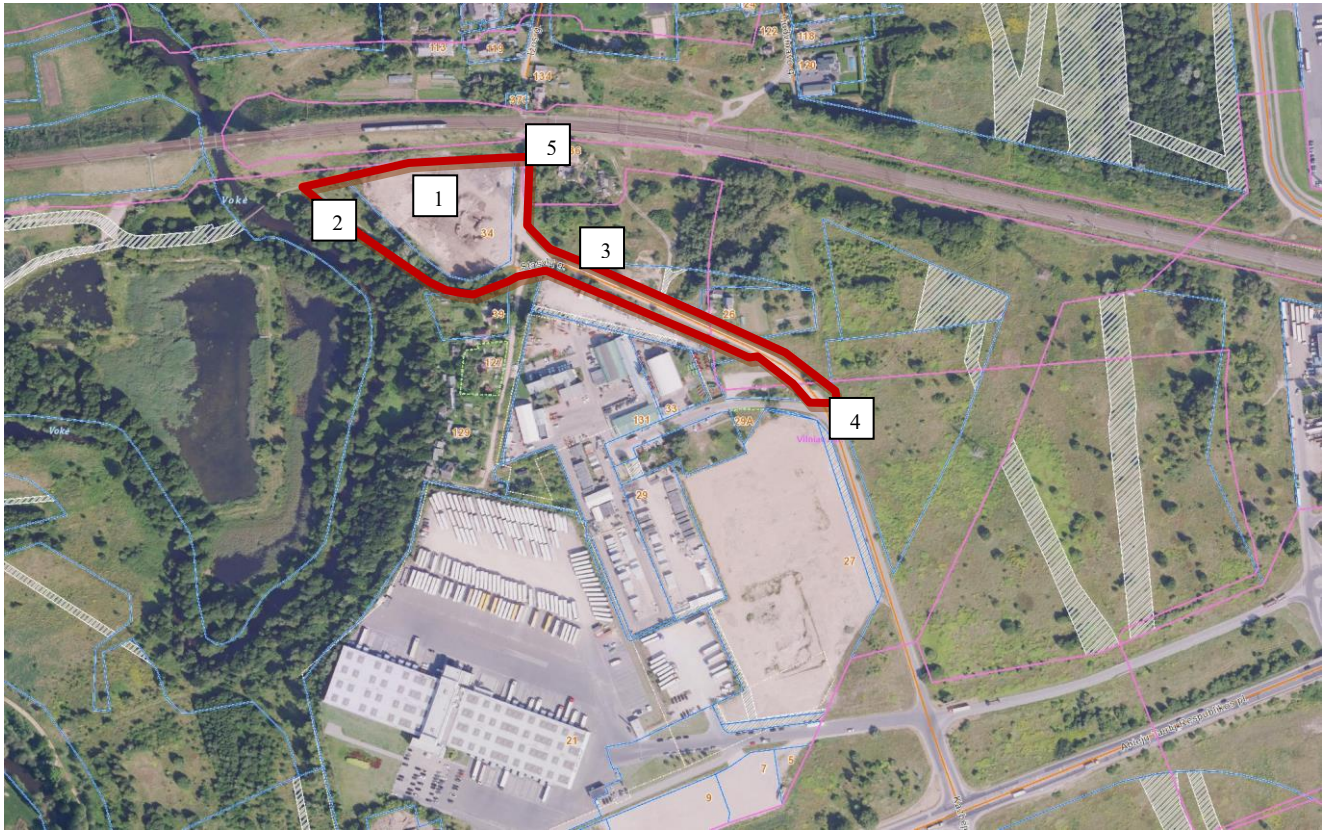
Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės

Lietuvos Respublikos aplinkos ministras į s a k y m a s

dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



1 pav. Situacijos schema

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus mieste, Panerių seniūnijoje, nuo miesto centro nutolęs apie 15 km.j pietus. Planuojama teritorija ribojama iš rytų pusės Vokės upės krantų, iš šiaurinės pusės Vilniaus-Lentvario geležinkelio ruožo (prie Liudvinavo kitapus ruožo), laisvos nesuformuotos žemės plotų ir sodybinio užstatymo, iš pietinės pusės įmonių su sandėliavimo paskirties pastatais ir sodybinio užstatymo.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2025 m., žemės sklypo ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Vilniaus filialo bei planavimo iniciatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Vilniaus mieste, Stasylių g. 34

Planuojamas žemės sklypas statiniais neužstatytas.

Planuojamos teritorijos apimtyje yra (žr. situacijos schema):

1.žemės sklypas kad. Nr. 010100760511 Unikalus Nr. 4400-1136-9605 (adresas Stasylių g.34)

Žemės naudojimo būdas – Rekreacinės teritorijos (1499kv.m). Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (7501 kv.m)

Žemės sklypo plotas 0,9ha.

Valdymas – nuosavybės teisė – juridinis asmuo.

Sklypui taikomi SŽNS apribojimai – Elektros tinkle apsaugos zonos (III sk. ketvirtasis skirsnis).

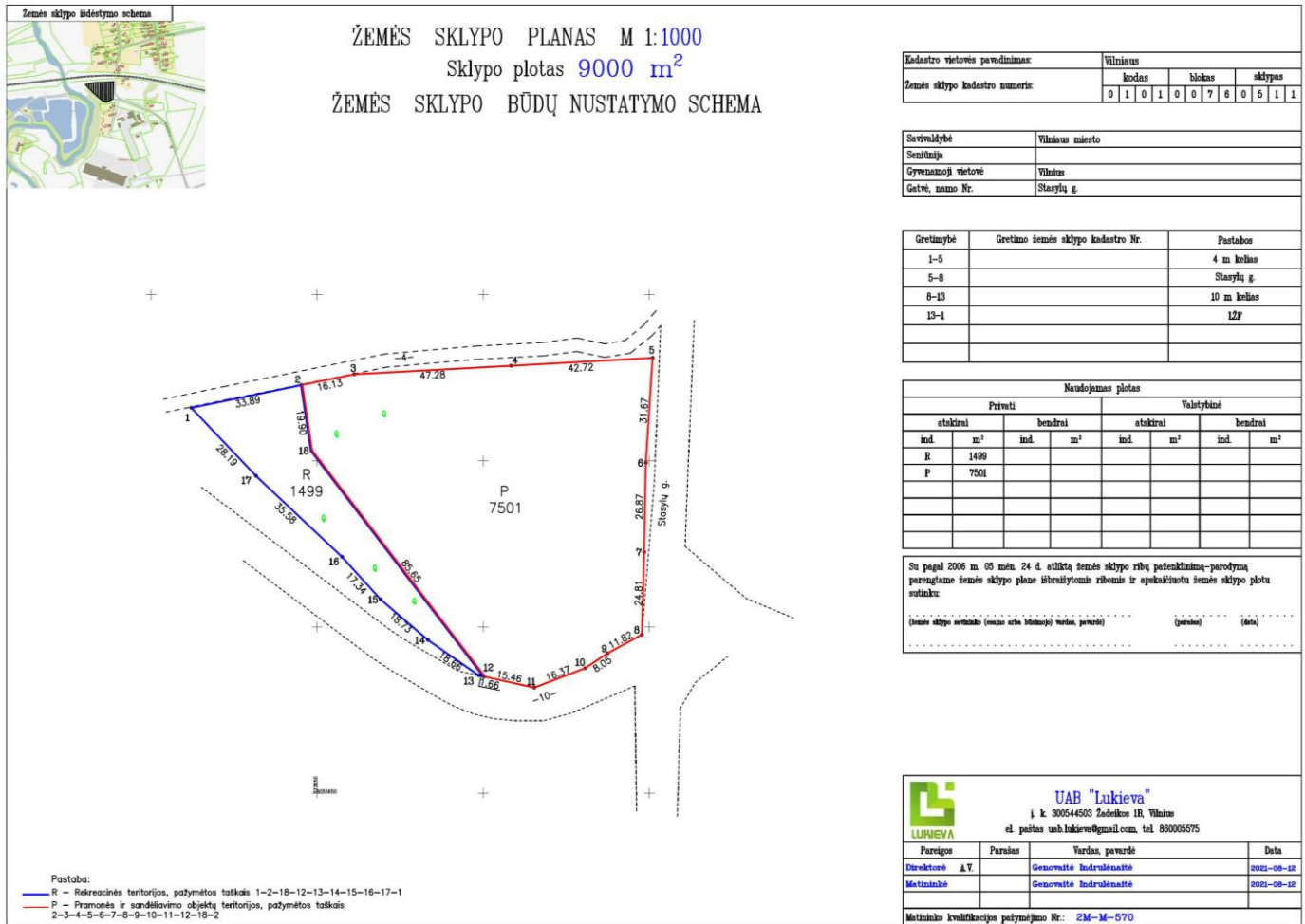
Sklype saugomų medžių nėra.

Įregistruotų servitutų - nėra.

Patekimas į sklypą iš Stasylių g. Sklypas aptvertas kaip lygi aikštelė, įrengtas teritorijos apšvietimas.

Iniciatoriai: juridinis asmuo

Objektas – apie 1,8 ha žemės sklypo Stasylių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0076:511) ir gretimos teritorijos detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“



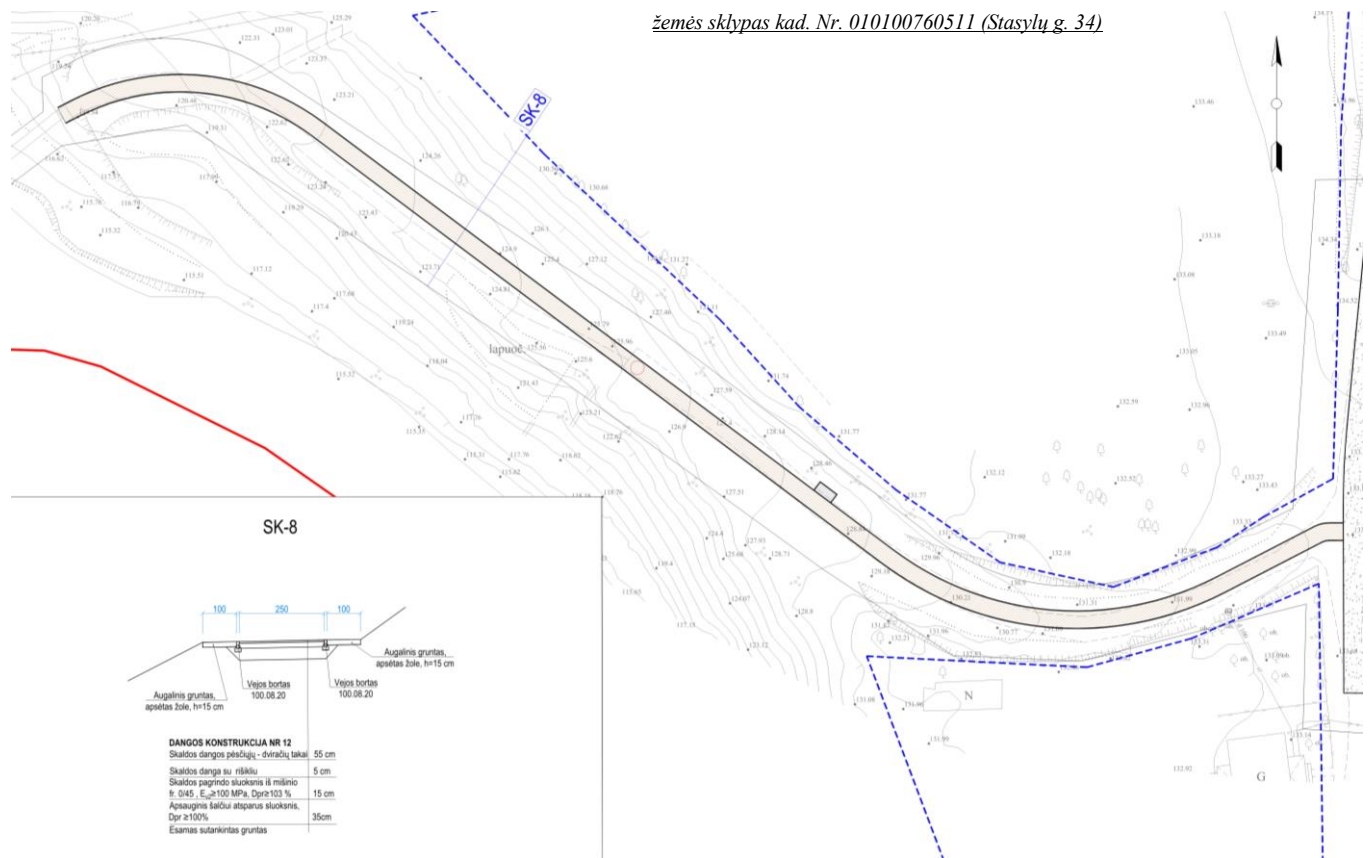
2 pav. žemės sklypo kad. Nr. 010100760511 (Stasylių g. 34) planas



3 pav. žemės sklypo kad. Nr. 010100760511 (Stasylių g. 34) vaizdas

2. Laisvos valstybinės žemės plotas.

Teritorijos dalyje įrengtas dviračių-pėsčiųjų takas (SLD Nr. LSNS-01-210629-01010, Statiniai - Bendras pėsčiųjų - dviračių takas (Naujo statinio statyba). Skaldos danga. Plotis – 2,50 m. Įrengti vejos bortai, poilsio vietos su suoliukais.



4 pav. dviračių pėsčiųjų takas laisvos valstybinės žemės dalyje



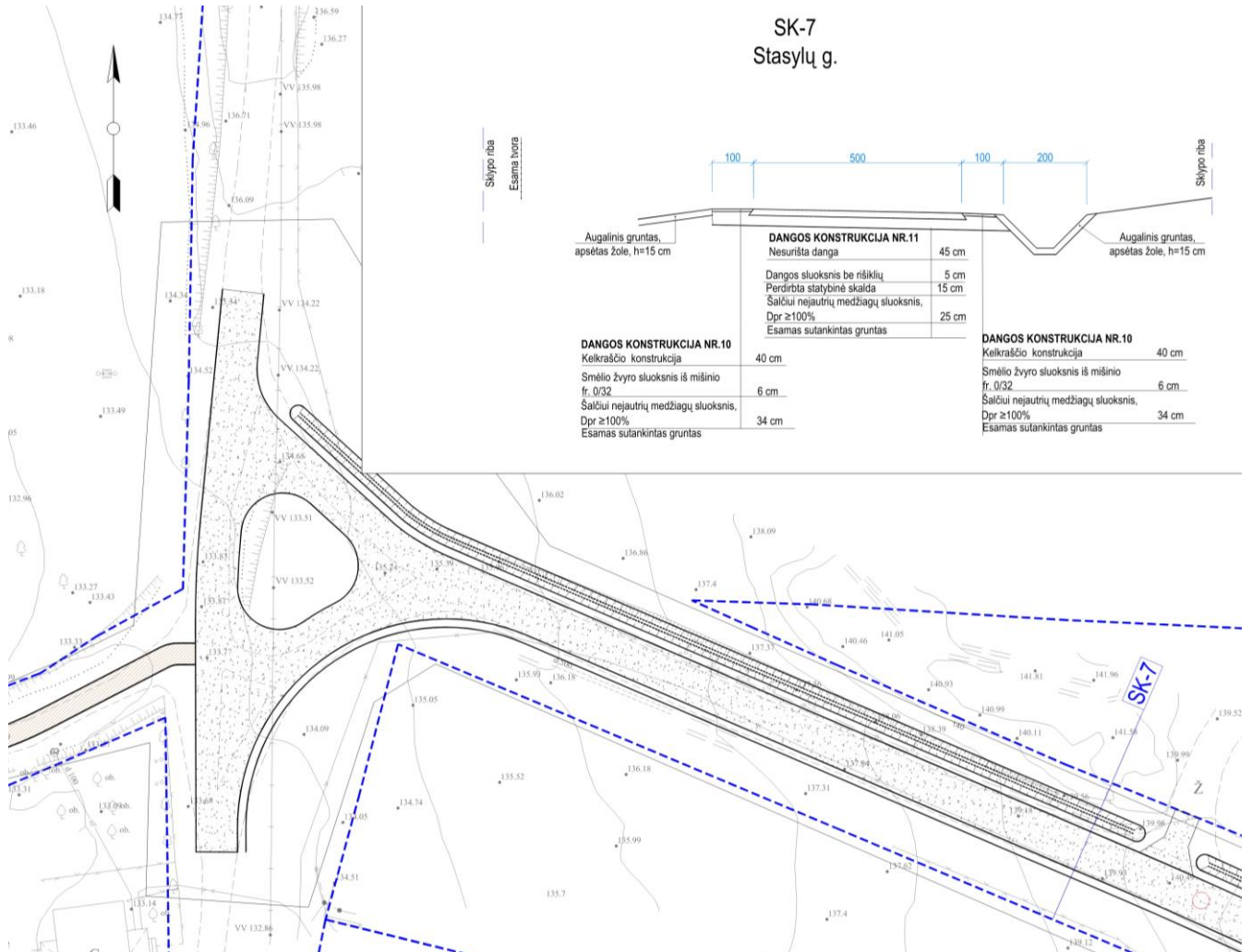
5 pav. dviračių pėsčiųjų tako vaizdas laisvos valstybinės žemės dalyje

3. Stasylių g. (kat. D) atkarpa.

Stasylių gatvė – akligatvis, pasibaigiantis prie pastato adresu Ižos g. 129 (piečiau planuojamos teritorijos)

Planuojamos teritorijos ribose įrengtas bendras dviračių-pėsčiųjų skaldos takas (SLD Nr. LSNS-01-210629-01010) 5,0 m pločio. Gatvės apšvietimas neįrengtas.

Pagal projektinius sprendinius numatytas dviračių-pėsčiųjų eismas gatvėje.



6 pav. Stasylių g. atkarpa dviračių-pėsčiųjų eismas gatvėje

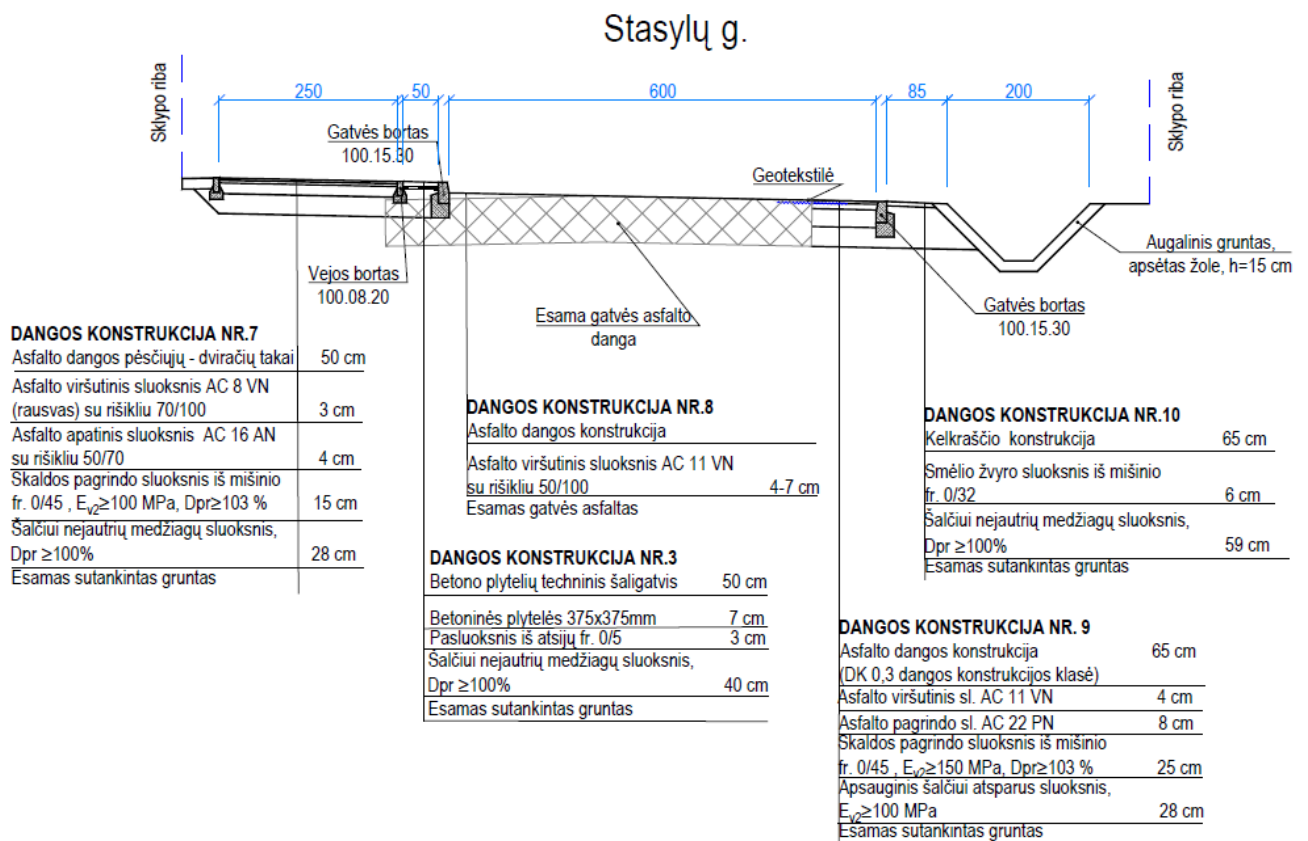


7 pav. Stasylių g. atkarpos vaizdas, nuovažos į besiribojančius sklypus

4. Stasylių g. atkarpa ties jungtimi su neasfaltuota gatvės dalimi



8 pav. Stasylių g. atkarpos vaizdas



5. grindinio atkarpa ties geležinkelio ruožu.

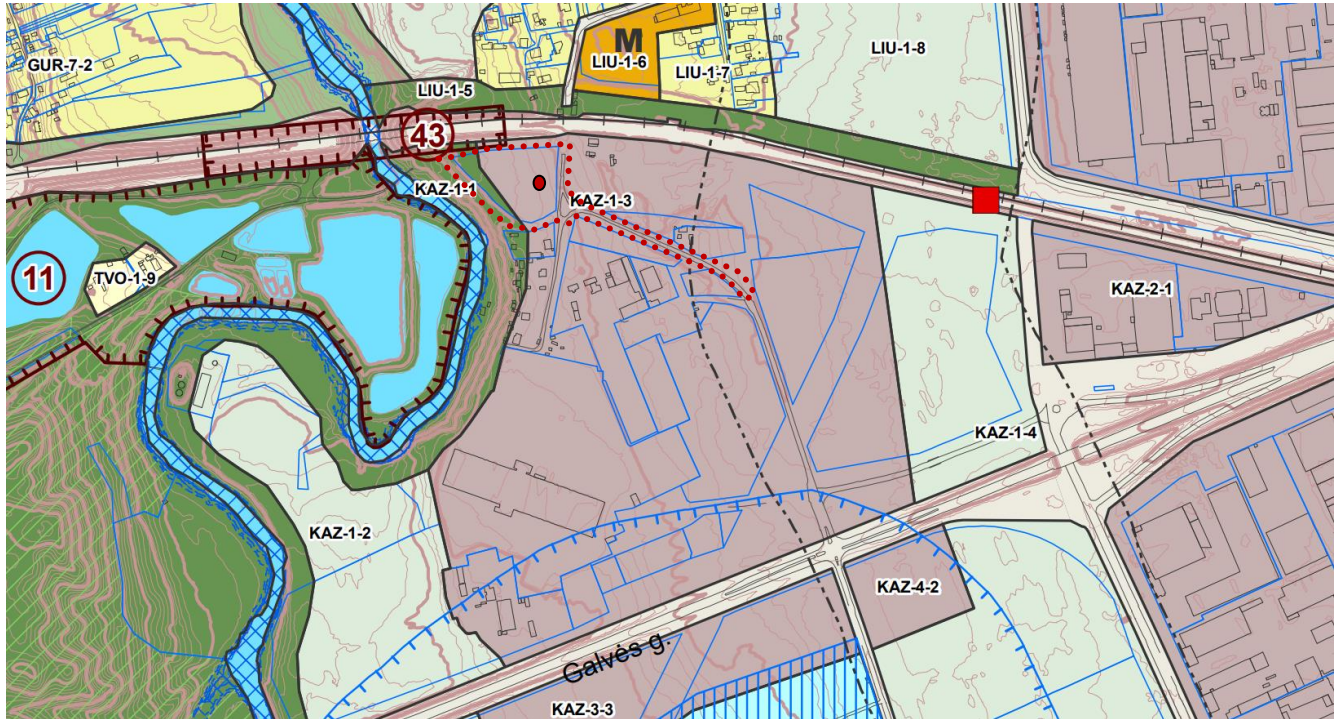
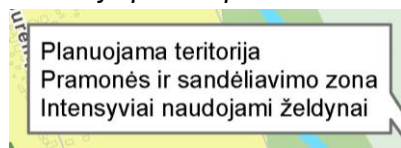
Akmens riedulių grindinio liekanų fragmentas (buv. kelio link Trakų Vokės dvaro sodybos) ties geležinkelio ruožu prie esamos pėsčiųjų perėjos per geležinkelio ruožą.



9 pav. perėjos per geležinkelio ruožą vaizdas

Planuojamos ir aplinkinės teritorijos urbanistinė analizė

Bendrojo plano sprendiniai taikomi planuojamai teritorijai



Sutartiniai ženklai:

- VĮ "Registrų centras" sklypai
- Saugomos gamtinės teritorijos
- Vandenviečių SAZ
- Valstybiniai miškai

Funkcinės zonos

Neurbanizuojamos teritorijos FZ

- Miškų ir miškingų teritorijų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandenių zona
- Konservacinės teritorijos zona

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos FZ

- Gyvenamoji zona:
 - Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
 - Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
 - Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
 - Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Centrų zona:
 - Pagrindinio centro zona
 - Miesto dalies centro zona
 - Specializuotų kompleksų zona

- Paslaugų zona
- Sodininkų bendrijų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Vandenviečių zona
- Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona tarpas

10 pav. Vilniaus m. sav. Bendrasis planas. Pagrindinio brėžinio funkcinių zonų ištrauka ● Planuojama teritorija

Planuojama teritorija ir sklypas patenka į (Kazbėjai) KAZ-1 kvartalą, bei skirtingas funkcines zonas: Nr. KAZ-1-1 ir Nr. KAZ-1-3.

Planuojamos teritorijos dalis esanti KAZ-1-1 zonoje patenka į BZ; AI; SI naudojimo tipą bei į Intensyviai naudojami želdynai zoną, kur galimos paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties: B; E; V; R; I2 bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pagal BP planuojamai teritorijos daliai taikomi tekstinio reglamento punktai: Nr.32; 33; 34; 35.

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus (planuojama teritorija patenka į GK zoną);

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą (į planuojamą teritoriją patenka GK elementai);

34-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą (į planuojamą teritoriją nepatenka GK elementai);

35-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą (į planuojamą teritoriją nepatenka GK elementai).

Planuojamos teritorijos dalis esanti KAZ-1-3 zonoje patenka į PR; TI; PA naudojimo tipą bei į **Pramonės ir sandėliavimo zoną**, kur galimos paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties: P; I1; S; I2; K; B; E; R Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo m (sąvartynai) teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos. Pagal BP planuojamai teritorijos daliai taikomi reglamentai:

didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – **16m**;

užstatymo intensyvumas – **2,0**;

užstatymo tankumas – **80**,

užstatymo tipas – **ko** (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai),

skylinis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %. (Viršijus nurodytą kiekį, techniniame projekte numatyti kompensacines priemones).

Taikomi tekstinio reglamento punktai: Nr.13, 15, 32; 33.

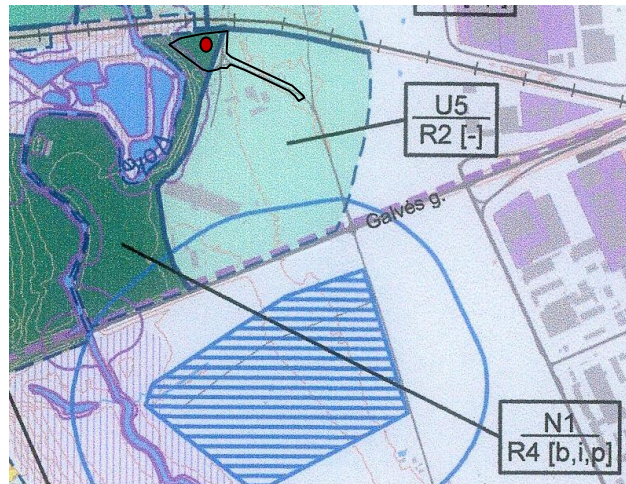
13- Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą (dėl sklypo dydžio neaktualus) ;

15- Funkcinėse zonose ar jų dalyse, kurios patenka į „magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos ribas“, pažymėtas BP Pagrindiniame brėžinyje, nustatyti šie reikalavimai: Magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorijose (200 metrų ir mažesniu atstumu nuo magistralinio dujotiekio trasos) yra taikomi užstatymo normatyvai – didžiausias leistinas žmonėms būti skirtų pastatų skaičius vietovės klasės vienetė, pastatų aukštų skaičius bei mažiausias leistinas atstumas nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių. Šiose teritorijose, negavus magistralinio dujotiekio savininko rašytinio pritarimo, yra draudžiama projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius ar įrenginius, juos rekonstruoti, projektuoti ir atlikti statinių bei įrenginių remonto arba griovimo darbus, keisti pastatų (patalpų) paskirtį, formuoti naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas pastate, planuoti teritorijas, nustatyti ar keisti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir/ar būdą, formuoti naujus ar pertvarkyti esamus žemės sklypus ir pan. Teritorijose, kuriose yra pasiekti magistralinio dujotiekio vietovės klasėse taikomi užstatymo normatyvai (informaciją teikia magistralinio dujotiekio savininkas), bendrojo plano sprendinių įgyvendinimas galimas tik atlikus magistralinio dujotiekio rekonstravimą, pakeičiant esamą vietovės klasę į aukštesnę. Magistralinio dujotiekio rekonstravimui turi būti taikomos Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 15 straipsnio 4 dalies nuostatos (planuojamos teritorijos dalis patenka - taikomas);

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus (planuojama teritorija patenka į GK zoną);

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą (į planuojamą teritoriją patenka GK elementai).

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



11 pav. Vilniaus m. vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano ištrauka ●Planuojama teritorija

Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai:

U5 – Verslo, gamybos, pramonės teritorijos (vidutinis rekreacinis potencialas)

Nr.1 – Bendro naudojimo teritorijos; rekreacinės teritorijos (labai aukštas rekreacinis potencialas)

Vystytinos rekreacijos kryptys:

b-bendroji rekreacija

i-pažintinė rekreacija

p-pramoginė rekreacija

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, (T00072197, 2014-07-11)



12 pav. Vilniaus m. dviračių takų specialiojo plano ištrauka

Planuojamos teritorijos ribose specialiojo plano sprendimais numatomas įrengti dviračių takas. Dviračių takas įrengtas. Nustatytos rekomendacinės dviračių tako raudonosios linijos (schema).



13 pav. Vilniaus m. sav. interaktyvus žemėlapis – dviračių tako raudonosios linijos (schema) ● Planuojama teritorija



14 pav. Vilniaus m. sav. interaktyvus žemėlapis – gatvių kategorijos

Stasylių g. – kategorija D. Nustatytos rekomendacinės gatvės raudonosios linijos (schema).

Parametrai – nuo 12 iki 18 m.

Šilumos ūkio specialiojo plano reglamentai (TPDR registracijos Nr. T00082128)

Zona konkurencinė. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą.

Išimties ir reikalavimai. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų.

Planuojamos teritorijos ribose nustatytos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Kultūros objektų teritorijų AZ;

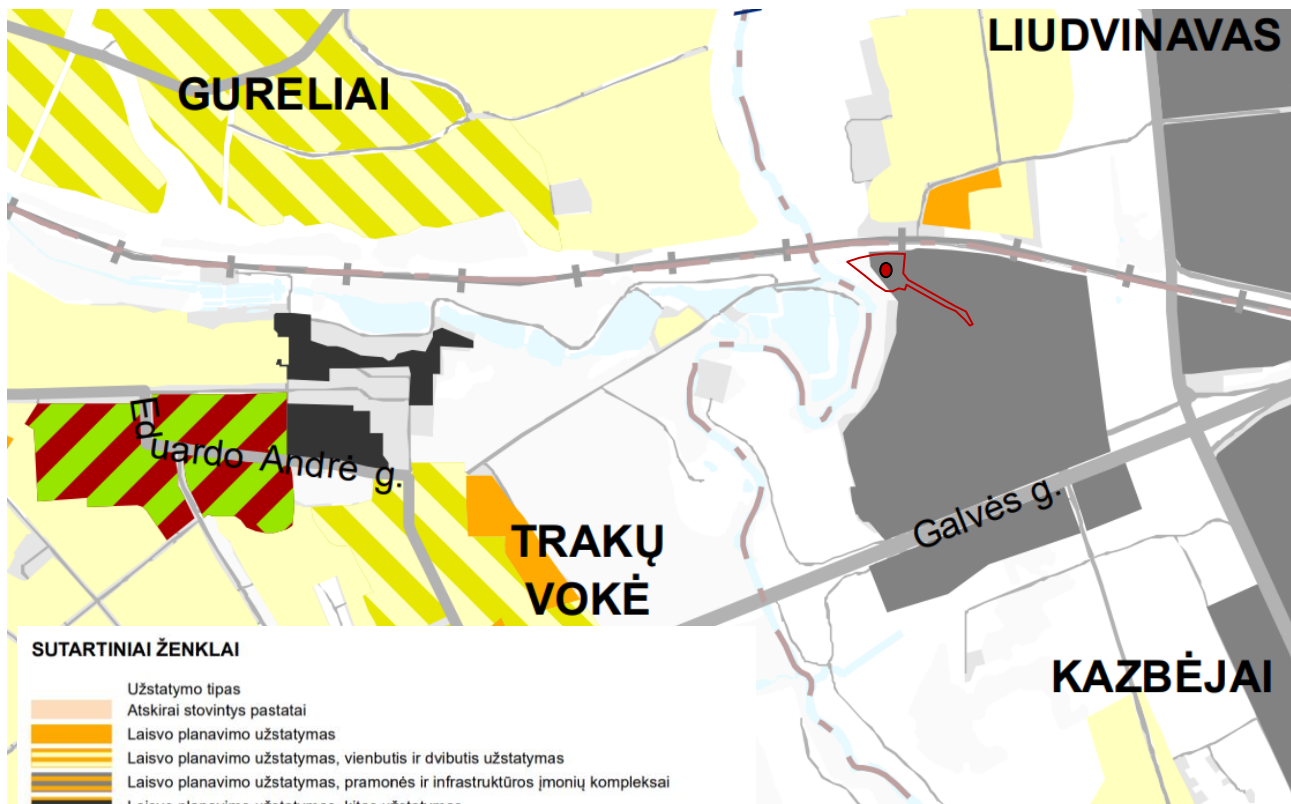
Ryšių AZ;

Elektros tinklų AZ;

Dujotiekių AZ;

Magistralinių dujotiekių vietovių klasių teritorijos (dalis planuojamos teritorijos (Stasylių g. atkarpa) patenka į I vietovės klasės magistralinio dujotiekio apsaugos zona

Planuojamai teritorijai BP nustatytas užstatymo tipas



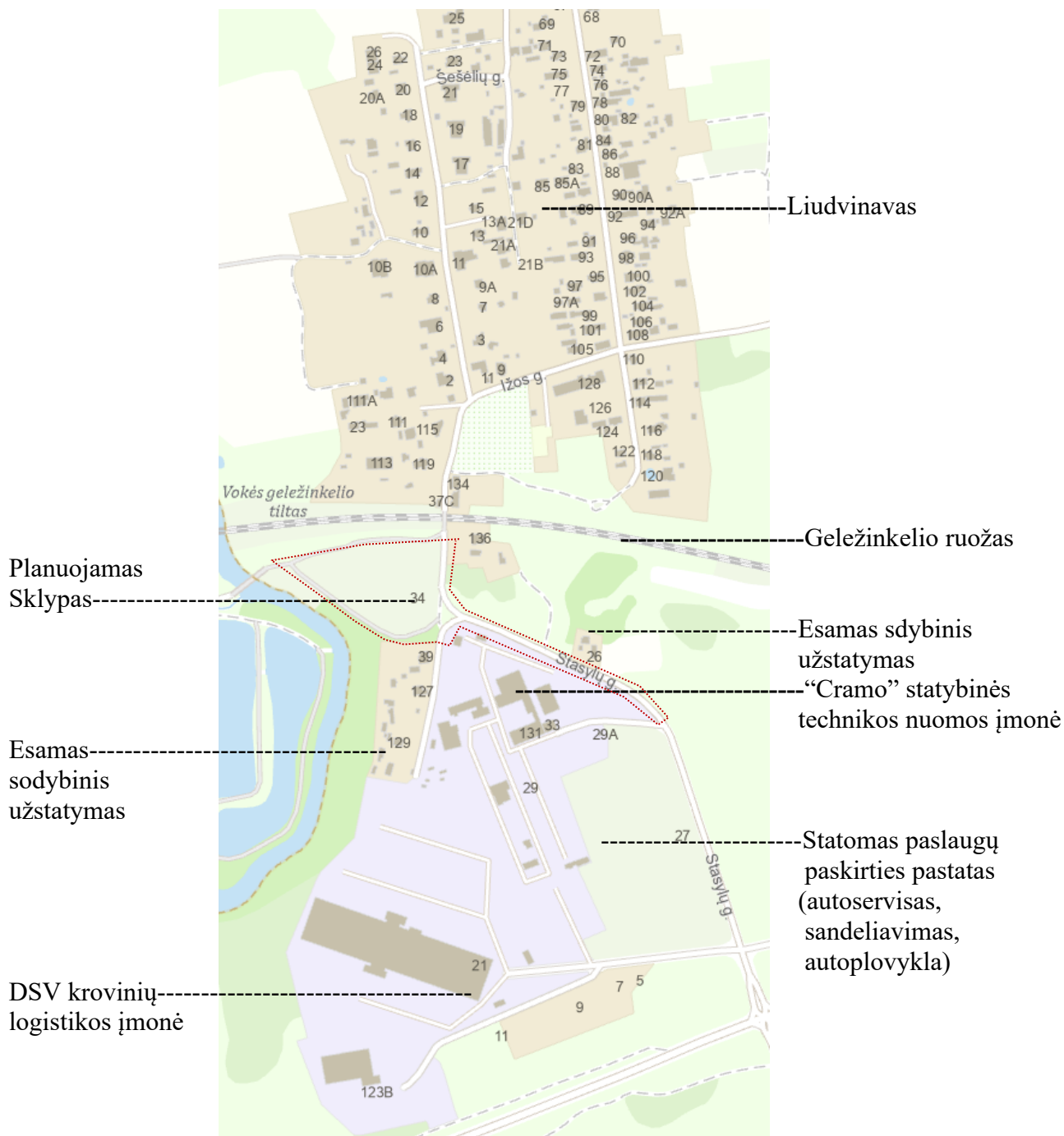
Užstatymo tipas pagal BP

● Planuojama teritorija

Planuojamos ir aplinkinės teritorijos vystymosi raida

Planuojama teritorija yra prie buvusio Liudvinavo kaimo pietinėje dalyje, atkirsta geležinkelio ruožu. Geležinkelio ruožas kerta Ižos gatvę (šiuo metu galimas tik nereguliuojamas pėsčiųjų kirtimas). Šalia geležinkelio ruožo ir tarp Ižos g. ir Vokės upės išlikęs sodybinio užstatymo fragmentas (4 sodybos su ūkio paskirties statiniais). Prie Stasylių g. 26 yra atskira sodyba. Visa kita teritorija užstatyta pagal pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksų morfotipą, atitinkantį Bendrojo plano sprendinius (šiai teritorijai, gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai).

Planuojamas sklypas statiniais neužstatytas. Adresu Stasylių g. 27 išduotas SLD Paslaugų paskirties pastato statybai. Teritorijoje veikia “Cramo” statybinės techniko nuomos įmonė, “DSV” krovinių logistikos įmonė.



Parengti teritorijų planavimo dokumentai šalia planuojamos teritorijos

Žymėjimas	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Pagrindinis žemės naudojimo būdas
1.	Žemės sklypo Stasylių g. 27 (kad.Nr. 0101/0076:315) formavimo ir pertvarkymo projektas	P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
2.	Žemės sklypo Liudvinavo g. 127 formavimo ir pertvarkymo projektas	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos
3.	„Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano projektas	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos



15 pav. Vilniaus m. sav. interaktyvus žemėlapis– parengti TPD ● Planuojama teritorija

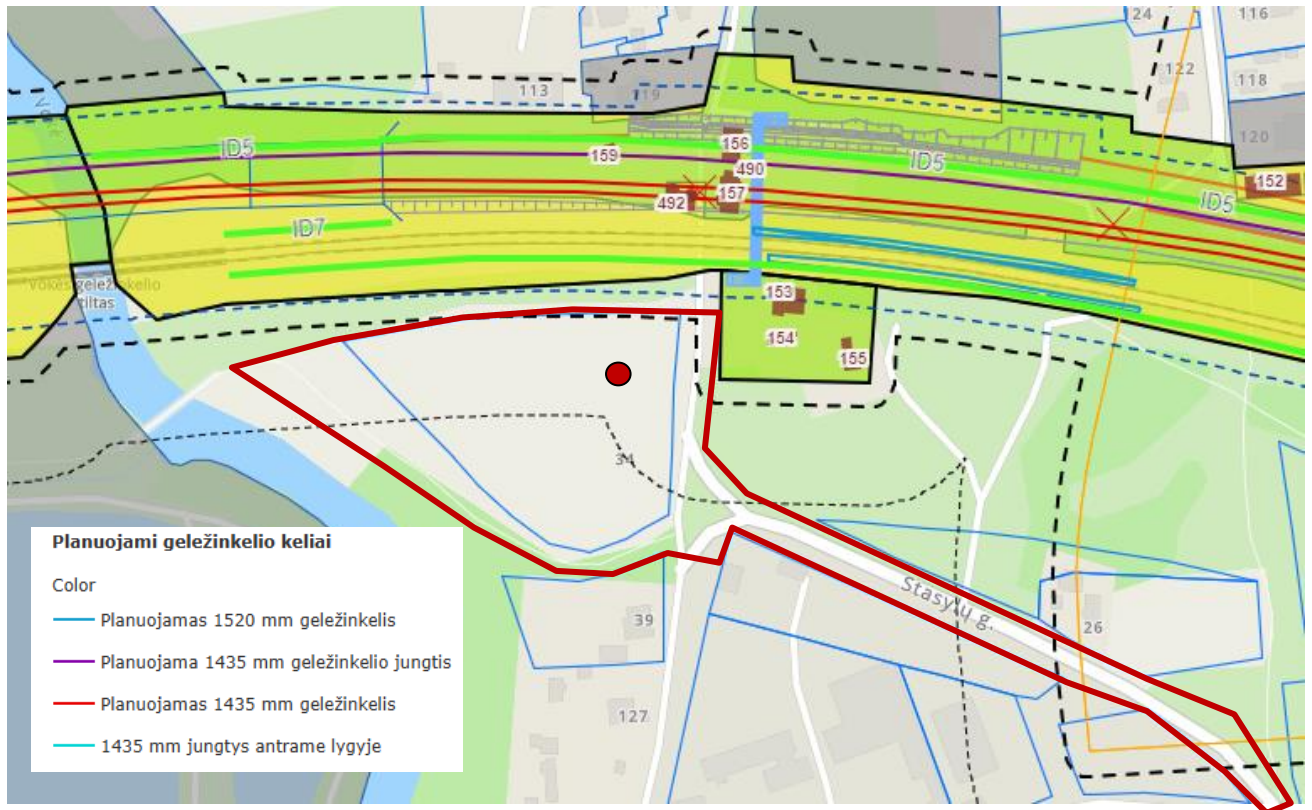
Iniciatoriai: juridinis asmuo

Objektas – apie 1,8 ha žemės sklypo Stasylių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0076:511) ir gretimos teritorijos detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“

„Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano projekto sprendiniai įtakojantys planuojamos teritorijos sprendinius

Projektu numatomi sprendiniai šalia planuojamos teritorijos:

- Esamas Vokės tiltas lieka eksploatuojamas 1520 mm pločio vėžės keliams;
- Šalia esamo tilto statomas naujas tiltas pagrindinės RB linijos 1435 mm pločio vėžės dvikeliui ir atsišakojimui į VIT;
- Planuojamas antžeminė pėsčiųjų perėjos L-70.0m plotis 3,70m įrengimas (žydra linija);
- Planuojamas įrengti triukšmo užtvaros (žalia linija);
- Laisvą valstybinę žemę IIVP suplanuotą paimti visuomenės poreikiams.



Visuomenės poreikiams paimama žemė

- Visuomenės poreikiams paimama sklypo dalis
- Visuomenės poreikiams paimama laisva valstybinė žemė
- Liekančio sklypo dalis

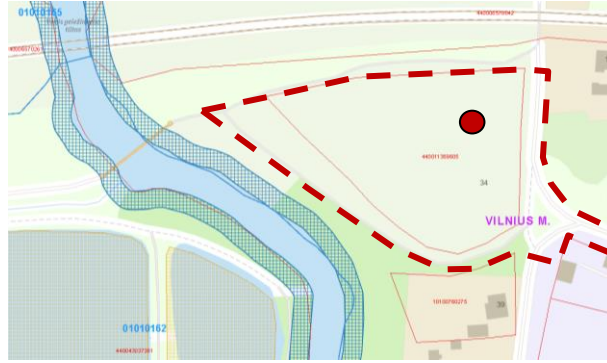
● Planuojama teritorija

Iniciatoriai: juridinis asmuo

Objektas – apie 1,8 ha žemės sklypo Stasylių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0076:511) ir gretimos teritorijos detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“

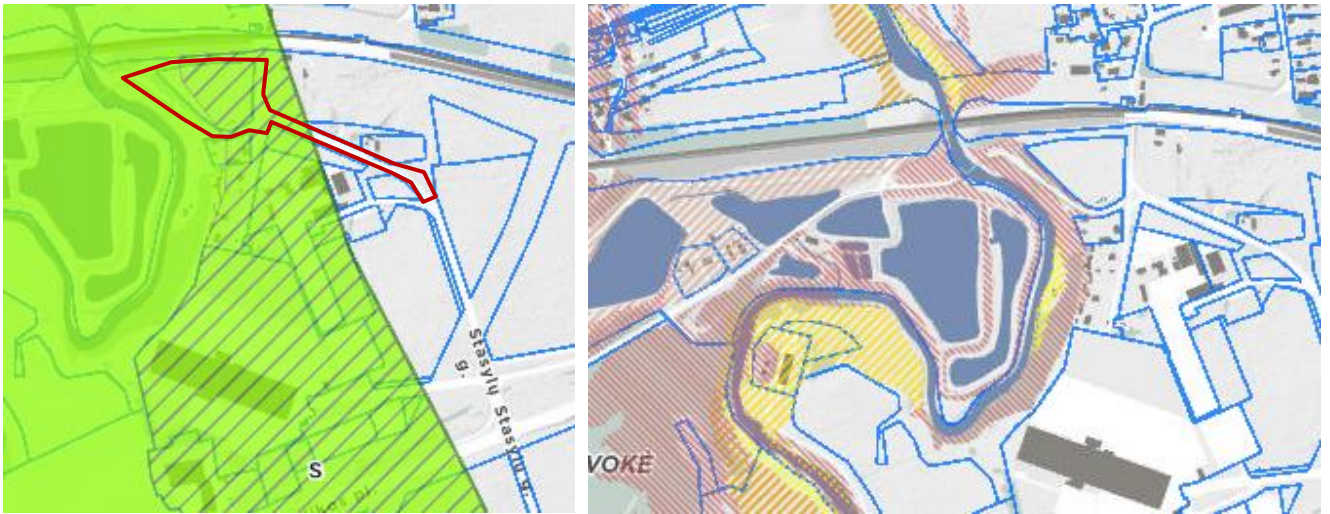
Planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinė analizė

J planuojamos teritorijos ribas nepatenka SŽNS vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos.



16 pav. www.geoport.lt – SŽNS vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos. ● Planuojama teritorija

Planuojama teritorija gamtinio karkaso ir geomorfologinių elementų atžvilgiu



17 pav. Vilniaus m. sav. interaktyvus žemėlapis – gamtinis karkasas ir geomorfologiniai elementai

Gamtinio karkaso teritorijų geokologinis potencialas:

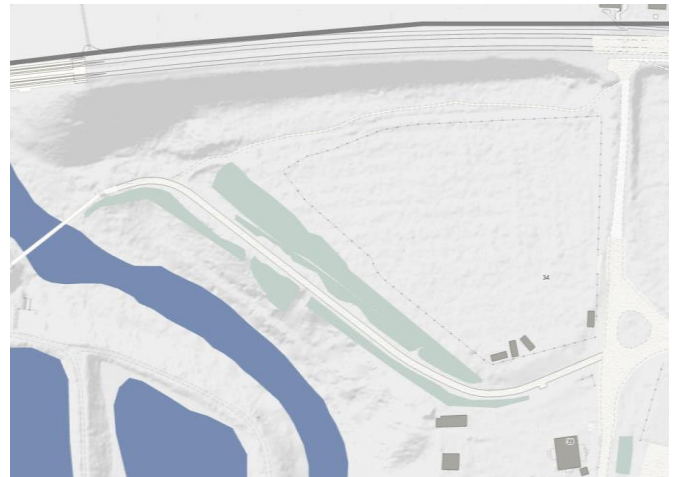
Nr. KAZ-1-1 planuojamos teritorijos dayje – (3) Pažeistas;

Nr. KAZ-1-3 planuojamos teritorijos dayje (Urbanizuotos GK dalys) – (S) Stipriai pažeistas.

Planuojama teritorija į salpinių terasų teritorijas nepatenka.

Žemės sklype adresu Stasylių g. 34 natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10° nėra.

Nagrinėjamos teritorijos dalis esanti arčiau Vokės upės vagos patenka į teritorijas „natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Šlaitų kerta inžinerinis statinys dviračių-pėsčiųjų takas, anksčiau buvęs privažiavimo kelias iki tilto per Vokės upę.



18 pav. Dviračių-pėsčiųjų takas įrengtas Vokės upės šlaite

Šlaitų analizė. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji.

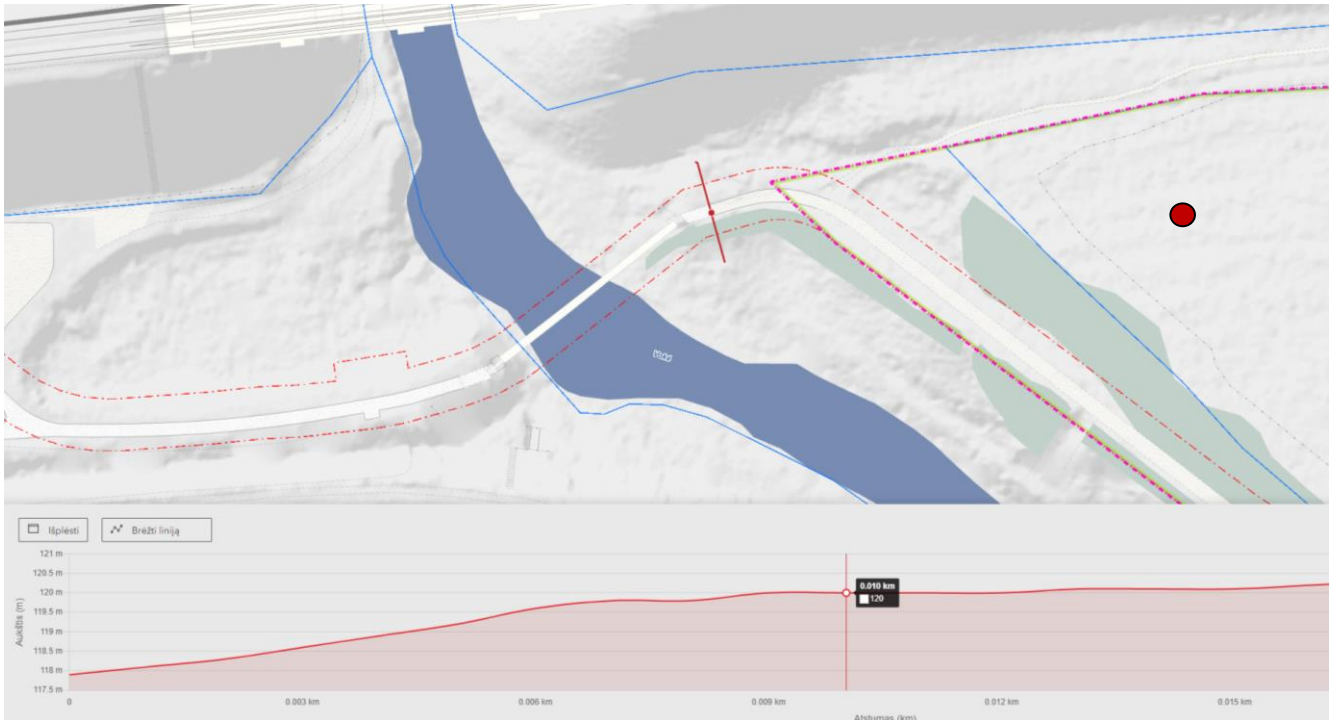
Esamoje situacijoje inžinerinis statinys dviračių-pėsčiųjų takas, įrengtas iki pat pėsčiųjų tilto per upę, dalina šlaitą į dvi dalis (19 pav.), iš kurių vienas atitinka BP kriterijus, kuriems turėtų būti taikomi šlaitų apsaugos reglamentai, kitas neatitinkanti BP kriterijų dėl horizontalioje projekcijoje užimamo ploto mažesnis nei 1 ha



19 pav Vilniaus m. sav. interaktyvus žemėlapis– gamtinis karkasas ir geomorfologiniai elementa - šlaitai

● Planuojama teritorija

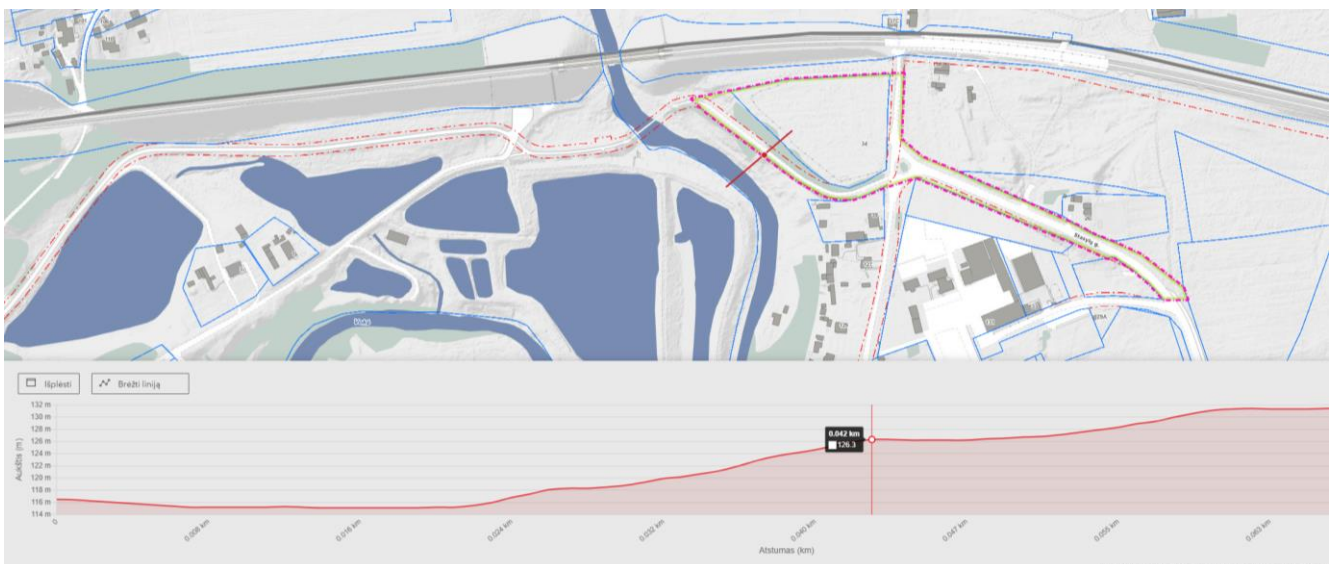
Teritorijos reljefo pjūvis šiaurės valarinėje dalyje per pėsčiųjų dviračių taką, skiriantį šlaitus



Išvada: inžinerinis statinys pėsčiųjų dviračių takas įrengtas suformuotoje lygioje žemės paviršiaus plokštumoje, skiriančioje šlaitus.

Šlaitai atitinkantys BP kriterijus, kuriems turėtų būti taikomi šlaitų apsaugos reglamentai.

Šlaitas esantis nuo Vokės upės vagos iki dviračių pėsčiųjų tako didesnis nei 10°, BP šlaito aukštis: 126,0-116,0=10,0m. Šlaito apatinė briauna – Vokės upės krantas, šlaito viršutinė briauna - dviračių pėsčiųjų tako plokštuma. Nuo šios dalies nustatoma višutinių paribių 25 m pločio juosta, kurioje naujų pastatų statyba negalima ir kurioje koncentruojami atskirieji ir/ar priklausomieji želdynai.



→ 25m šlaito paribės pločio juosta

Detalesnė šlaitų analizė pateikta atskiru brėžiniu „Šlaitų analizės brėžinys“ M1:1000

Želdynai

Planuojamos teritorijos ribose viso inventorizuota 106 vienetai medžių (žr. Medžių taksacija M 1:500). Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje želdynai patenka į Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos ribas (52 vnt.). Šioje dalyje (šlaite) dominuoja lapuočiai – gluosniai, gudobelės, trešnės, lazdynai ir klevai. Vertingiausias medžių rūšys yra klevai.



20 pav. Prie dviračių-pėsčiųjų tako šlaite esantys medžiai

Kiti želdynai pietvakarinėje dalyje patenka į atskirųjų želdynų teritoriją, kur dominuoja lazdynai ir klevai. Vertingiausias medžių rūšys yra klevai.

Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje prie Stasylių g. dominuoja karklai, klevai, jaunos pušys ir beržai.



21 pav. Prie Stasylių g. esantys medžiai

Kraštovaizdžio ir erdvinės struktūros savitumo vertinimas

Planuojamos teritorijos kraštovaizdį sudaro antropogeninių komponentų visuma, esanti gretimybėje su Vokės upės vagos aplinka ir nedirbamos žemės laukymėmis.

Reljefas. Pagal pateiktą topografinį planą, planuojamos teritorijos sklypas (aikštelė) yra beveik lygus paviršius, esantis 135,50 abol., alt. Stasylių gatvės paviršius einant nuo sklypo į rytus kylantis ir vėl besileidžiantis prie asfaltu dengtos gatvės dalies. Esamas dviračių pėsčiųjų takas nuo Stasylių gatvės tolygiai leidžiasi link tilto per Vokės upę, taip nužemėdamas apie 10m.

Erdvinė struktūra. Planuojamos ir gretimos teritorijų erdvinę struktūrą formuoja Vokės upės vagos želdynų juosta (dominuojantys lapuočiai), esamas padrikas ir neraiškus sodybinių gyvenamųjų su ūkiniais priklausiniais užstatymas, geležinkelio ruožo pylimas, bei pramoninių objektų (sandeliavimo, dirbtuvių, administravimo paskirties), atviros statybinės technikos sandeliavimo aikštelės.

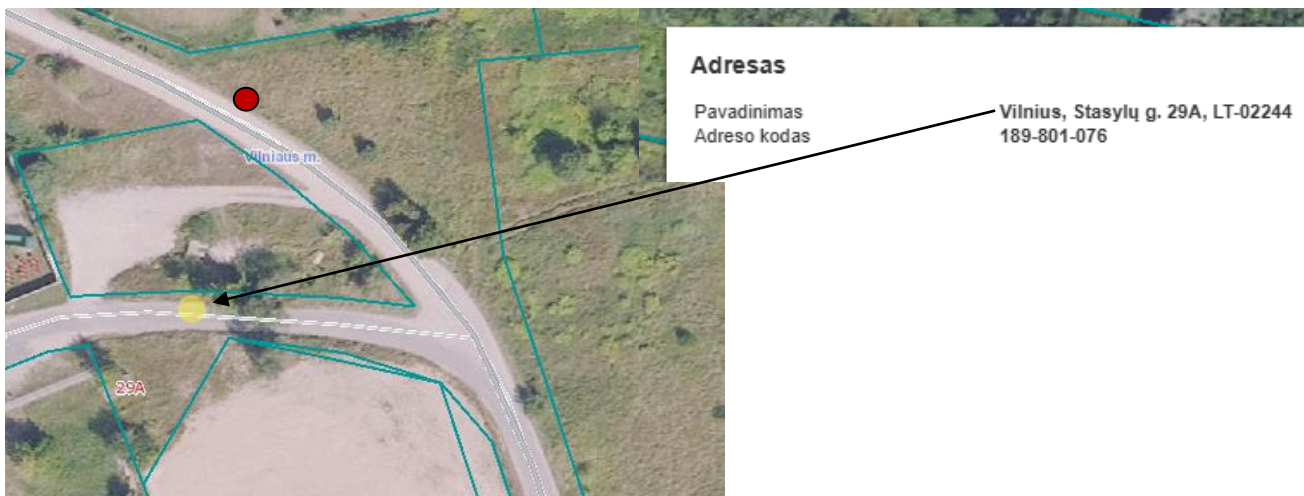
Pramoniniai pastatai dažniausiai surenkami metaliniai angariai su sutapdintais ar vienslaičiais stogais, kurių aukštis iki 13 – 15 m., gyvenamieji – dvišlaičiai vieno aukšto su mansarda.



22 pav. Planuojamos teritorijos aplinkos erdvinės struktūros vaizdas.

● - Planuojama teritorija

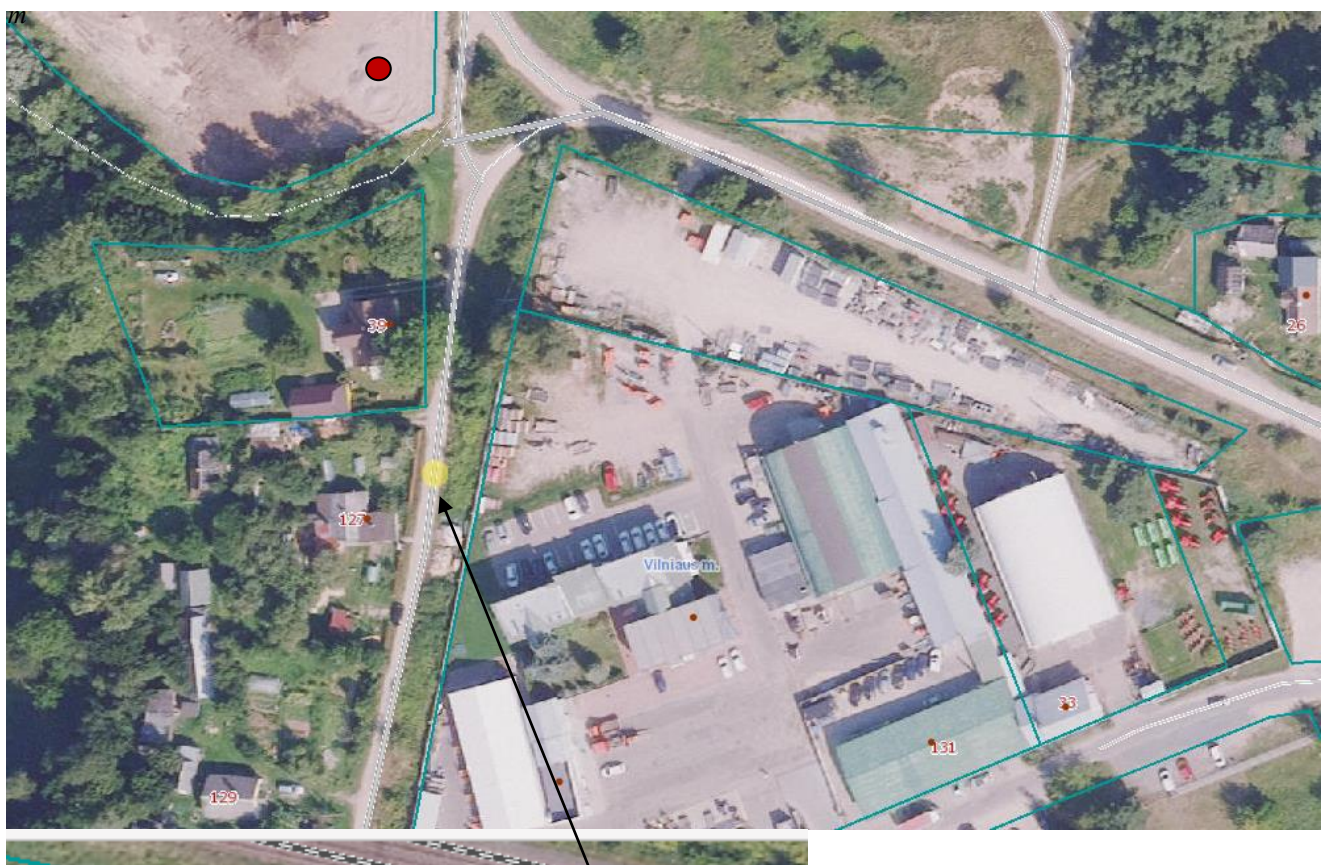
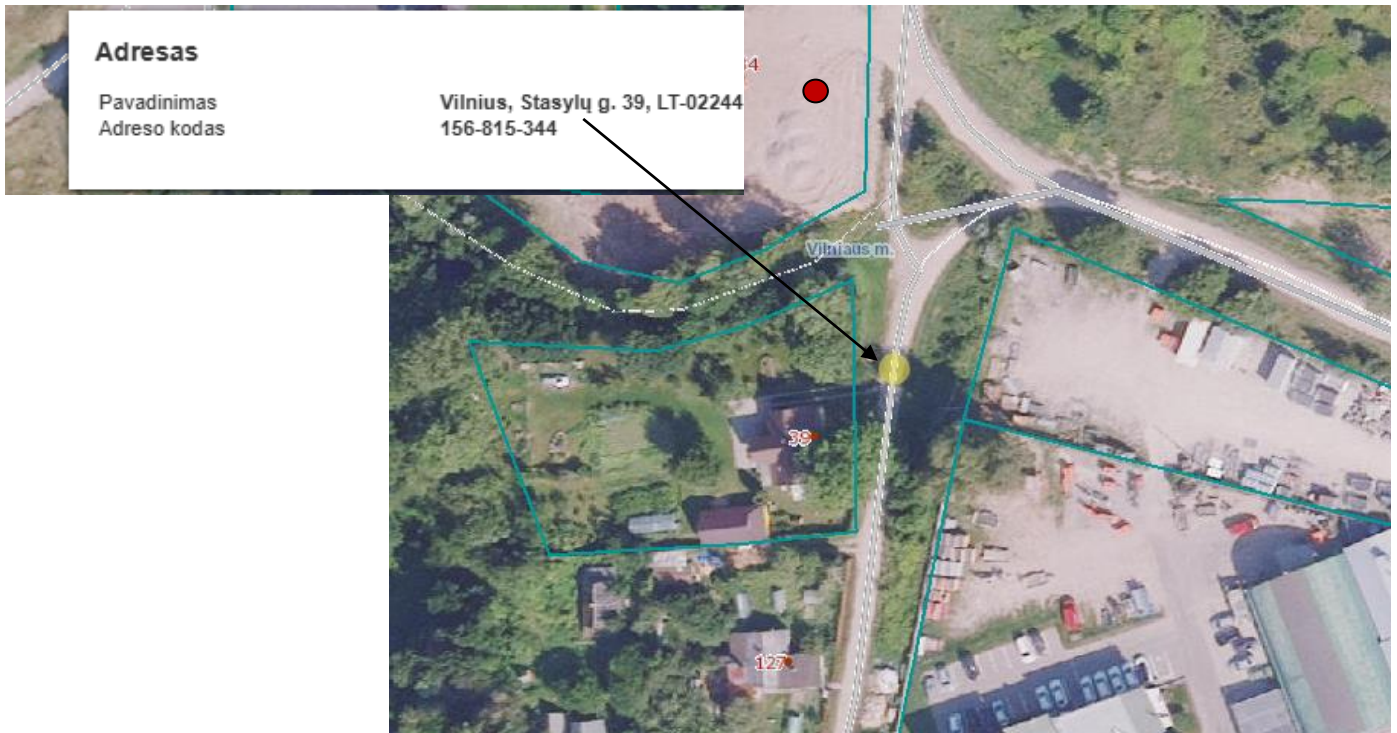
Susisiekimas. Iki planuojamos teritorijos privažiuojama iš Abiejų Tautų Respublikos plento, per Stasylių g. (D kat.) Eismo intensyvumas Stasylių g. atkarpoje nėra didelis. Pagrindiniai naudotojai yra DSV krovininių logistikos įmonės ir "CRAMO" įmonės transportas. Šių įmonių transporto eismas vyksta tik iki planuojamos teritorijos ribos. Per planuojamą teritoriją šių įmonių transporto eismas nenumatomas. Per planuojamą teritoriją vyksta labai ribotas transporto srautas, kadangi gatvė baigiasi akligatviu, privažiavimai yra tik prie esamų 4-5 sodybų ir planuojamo sklypo Stasylių g. 34. Susisiekimas su planuojama teritorija patogus tiek nuosavu transportu tiek visuomeniniu. Galvės gatvės ir Stasylių gatvės sankryžoje yra visuomeninio transporto sustojimo „Stasylių“ stotelė. Stotelė nuo planuojamo sklypo nutolusi ~450m. atstumu.



23 pav. Planuojamą teritoriją ribojančios gatvės pagal www.regia.lt duomenis- ● Planuojama teritorija

Iniciatoriai: juridinis asmuo

Objektas – apie 1,8 ha žemės sklypo Stasylių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0076:511) ir gretimos teritorijos detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“



Iniciatoriai: juridinis asmuo

Objektas – apie 1,8 ha žemės sklypo Stasylių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0076:511) ir gretimos teritorijos detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“
24 pav. Planuojamąją teritoriją ribojančios gatvės pagal www.regia.lt duomenis-● Planuojama teritorija

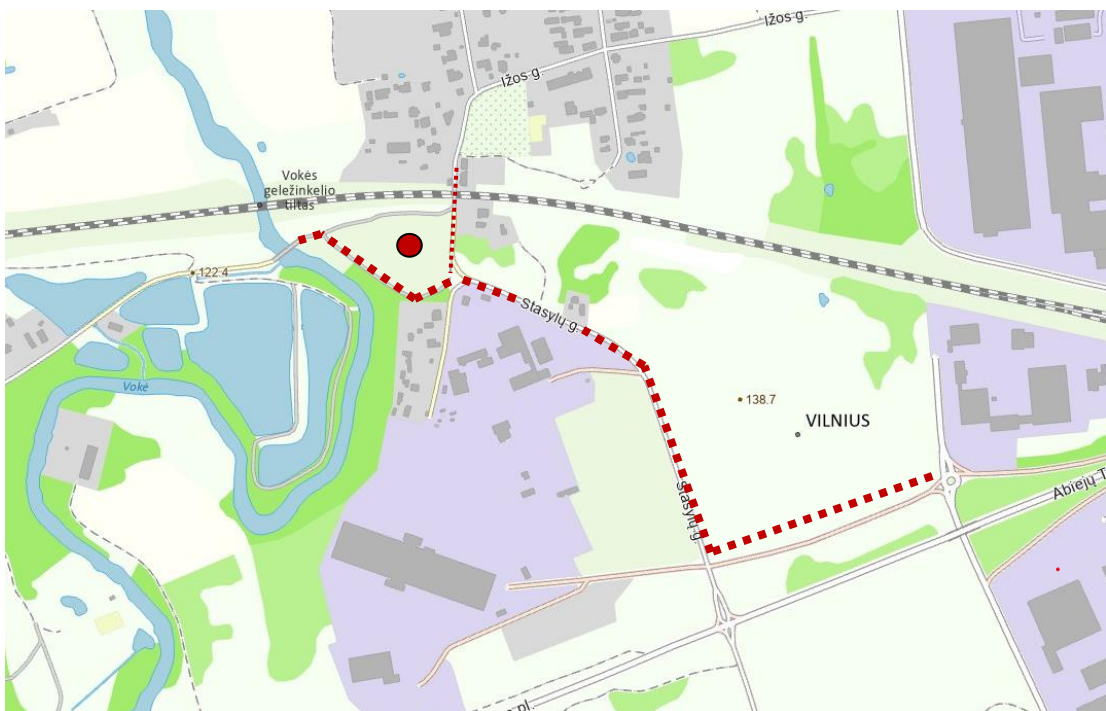
Pėsčiųjų ir dviračių eismas. Pagrindinės pėsčiųjų kryptys yra nuo esamų statinių prie Stasylių gatvės link:

- geležinkelio ruožo perėjos;
- pėsčiųjų tiltuko per Vokės upę;
- visuomeninio transporto sustojimo „Stasylių“ stotelės, esančios arčiau Abiejų Tautų Respublikos pl.



Pagrindinės dviratininkų judėjimo kryptys yra:

- nuo geležinkelio ruožo perėjos iki tiltuko per Vokės upę;
- nuo V.G.Graičiūnų g. per Stasylių g. iki tiltuko per Vokės upę.



● Planuojama teritorija

Inžinerinės komunikacijos. Planuojamos teritorijos ribose prie sklypo adresu Stasylių g. 34 įrengta 0.4 kV požeminė linija. Prie sklypo įrengta įvadinė spinta KAS-39644. Prie planuojamos teritorijos sklypo adresu Stasylių g. 34 įrengtas vidutinio slėgio skirstomais dujotiekio vamzdynas. Stasylių g. kerta 0.4 kV oro linija ties adresu Stasylių g. 26. Kitų inžinerinių tinklų ir statinių sklype nėra.



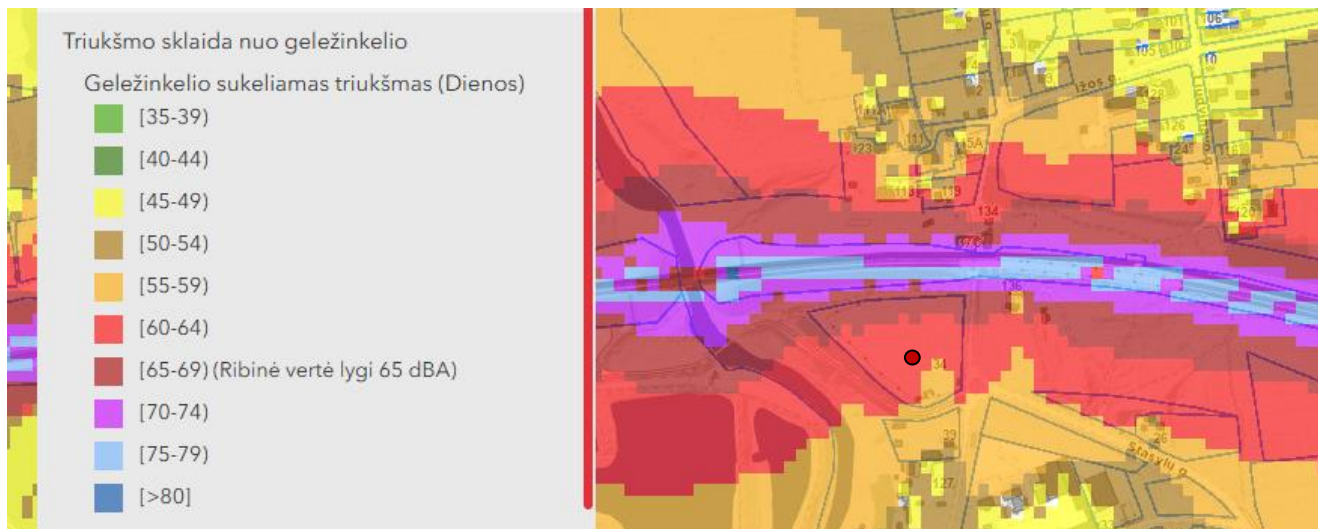
22pav. VMS interaktyvūs žemėlapiai ištrauka – elektros ir dujotiekio tinklai (● - planuojamas teritorija)

Prie Stasylių g. įrengtas E1 Kintamosios srovės iki 1 kV įtampos elektros kabelis apsauginiame vamzdyje. E2 Lauko apšvietimo kabelis įrengtas iki neasfaltuotos Stasylių g. dalies. Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais).



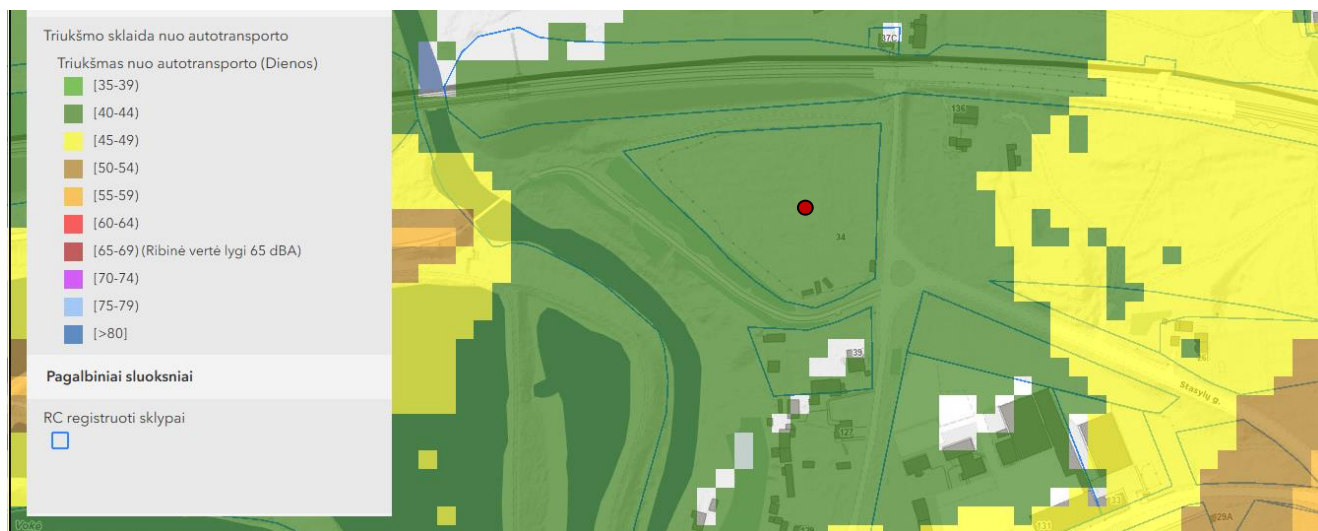
23pav. VMS interaktyvūs žemėlapiai ištrauka – magistralinio dujotiekio AZ ● - planuojamas užstatymui teritorija)

Planuojamos teritorijos analizė triukšmo ir taršos aspektais. Pagrindinis triukšmo šaltinis prie planuojamos teritorijos yra triukšmo sklaida nuo geležinkelio. Planuojamam Pramonės ir sandeliavimo objektų naudojimui būdui neigiamos įtakos neturės.



24 pav. VMS interaktyvūs žemėlapiai ištrauka – triukšmo sklaida nuo geležinkelio (● - planuojamas sklypas)

Triukšmo nuo autotransporto reikšmės planuojamam Pramonės ir sandeliavimo objektų naudojimui būdui neigiamos įtakos neturės.



25 pav. VMS interaktyvūs žemėlapiai ištrauka – triukšmo sklaida nuo geležinkelio (● - planuojamas sklypas)

Planuojama teritorija yra veikiamą traukinio sukeliama geležinkelio vibracija kuri sklinda oru (50-100 Hz dažnio virpesiais) ir gruntu (8-20 Hz dažnio virpesiais). Remiantis tyrimais, prie geležkelių esančiuose pastatuose, didžiausi leistinų vibracijos dydžių viršijimai nustatomi patalpose, esančiose iki 20 metrų atstumu nuo geležinkelio. Planuojamam Pramonės ir sandeliavimo objektų naudojimui būdui neigiamos vibracijos veiksnys įtakos neturės.

Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas.

Ekogeologinių tyrimų poreikis – nėra tikslingas. Planuojama teritorija nėra paveikta taršos židinių.

Teritorijos ribose nebuvo statinių ir nebuvo vykdoma ūkinė veikla susijusi su galimais taršos židiniiais.

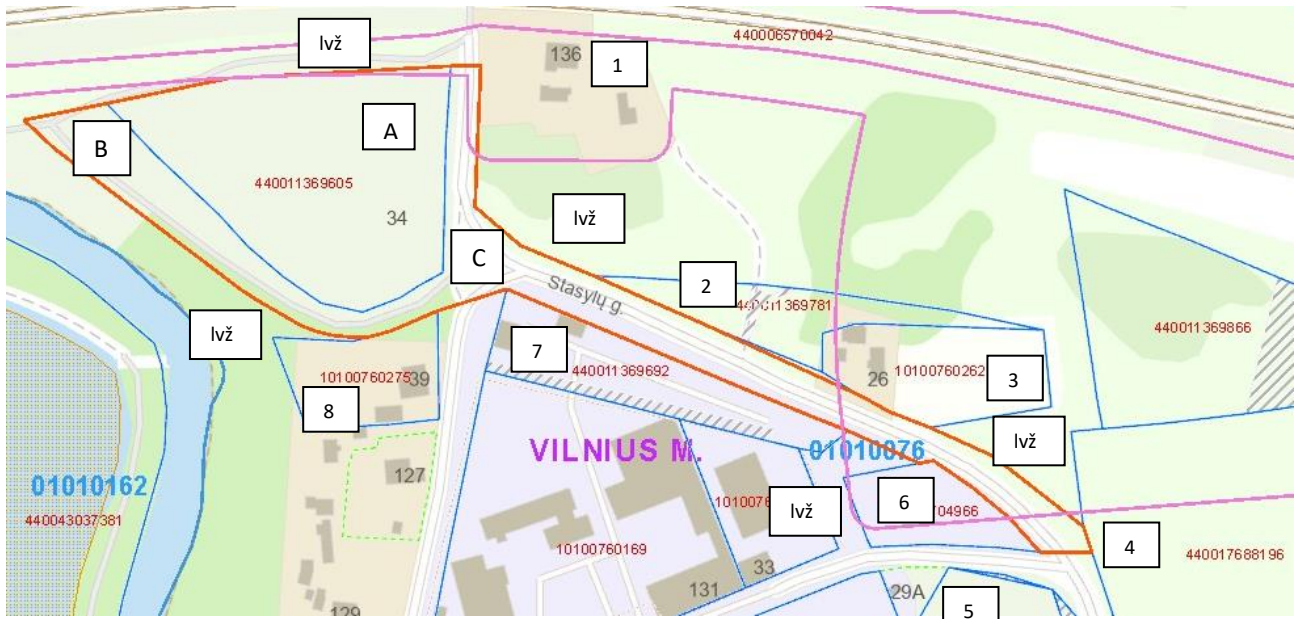
PLANUOJAMOS TERITORIJOS IR GRETIMYBIŲ ŽEMĖVALDA/ŽEMĖNAUDA

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro Nr./ Unikalus Nr.	Žemės sklypo adresas	Valdymo forma	Žemės naudojimo paskirtis/naudojimo būdas / pobūdis	Žemės sklypo plotas, ha
A	4400-1136-9605 0101/0076:511	Stasylių g. 34	Nuosavybės teisė UAB “Sarens Balticum“	Kita paskirtis, Rekreacinės teritorijos, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	0.9 ha
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)					
Stasylių g. 34 žemės sklypas neužstatytas					
B	Laisvos valstybinės žemės plotas				
C	Stasylių g.				

Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi ar per D kategorijos gatvę

Eil. Nr.	Žemės sklypo ir pastatų valdytojas	Valdymo forma	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo Unikalus /Kadastro Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas
VAKARŲ KRYPTIS					
Ivž	LR nesuformuota	Valst. žemė	-	-	-
ŠIAURĖS KRYPTIS					
Ivž	LR nesuformuota	Valst. žemė	-	-	-
1.	Pastatų valdytojai - fiziniai asmenys (2)	-	Liudvinavo g. 136	Nesuformuotas	Pastaba: pastatai planuojami paimti visuomenės poreikiams, pagal “Rail Baltica” vystymo planus
Ivž	LR nesuformuota	Valst. žemė	-	-	-
2.	fizinis asmuo (1)	Nuosavybės teisė	nesuteiktas	440011369781 0101/0076:513	Kita paskirtis, (naudojimo būdas nenustatytas)
3.	fiziniai asmenys (2)	Nuosavybės teisė	Stasylių g. 26	0101-0076-0262 0101/0076:262	Kita paskirtis, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
RYTŲ KRYPTIS					
4.	LR ir fiziniai asmenys (52)	Nuosavybės teisė	nesuteiktas	4400-1768-8196 0101/0076:560	Kita paskirtis, (naudojimo būdas nenustatytas)
PIETŲ KRYPTIS					
5.	Vilniaus miesto savivaldybė	Nuosavybės teisė	nesuteiktas	4400-5986-3750 0101/0076:665	Kita paskirtis, susisiekimo ir inž., tinklų koridorių teritorijos
6.	fiziniai asmenys (63)	Nuosavybės teisė	nesuteiktas	4400-1770-4966 0101/0076:565	Kita paskirtis, (naudojimo būdas nenustatytas)
Ivž	LR nesuformuota	Valst. žemė	-	-	-
7.	UAB “Inresta”	Nuosavybės teisė	nesuteiktas	4400-1136-9692 0101/0076:512	Kita paskirtis, (naudojimo būdas nenustatytas)
8.	fiziniai asmenys (1)	Nuosavybės teisė	Stasylių g. 39	0101-0076-0275 0101-076:275	Kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos

lanuojamos teritorijos ir gretimybių eksplikacija žr. Žemiau



26 pav. Planuojamos teritorijos ir gretimųjų eksplikacija

PV A. Smaliukas (A815)