

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

Projekto Nr.	K-VT-13-25-1061
Teritorijų planavimo lygmuo	VIETOVĖS
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	KOMPLEKSNIS
Planavimo organizatorius	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Planavimo iniciatorius	VILNIAUS ARKIVYSKUPIJA Šventaragio g. 4, LT-01122 Vilnius
Projekto rengėjas	MB „ARCHUS“ Laisvės pr. 60-1107, Vilnius +370 615 28588 info@archus.lt
Projekto vadovas	ANDRIUS BAKANOVAS
Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr.	A 1461
Projekto parengimo metai	2026 m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

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

Planavimo pagrindas

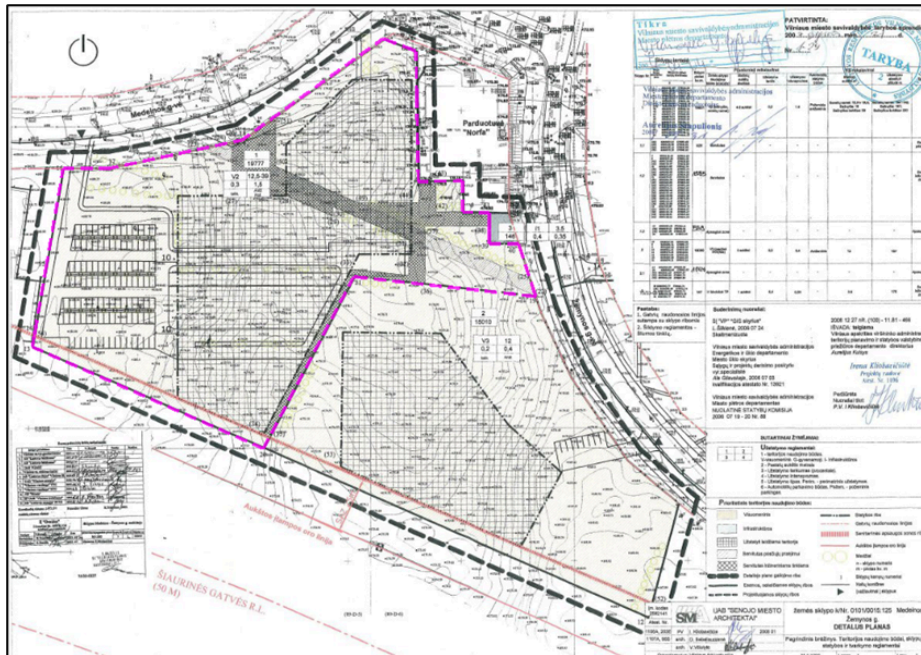
Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

Normatyviniais aktais:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (redakcija galiojanti nuo 2024-05-01);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (redakcija galiojanti nuo 2024-05-21);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (redakcija galiojanti nuo 2025-07-01).

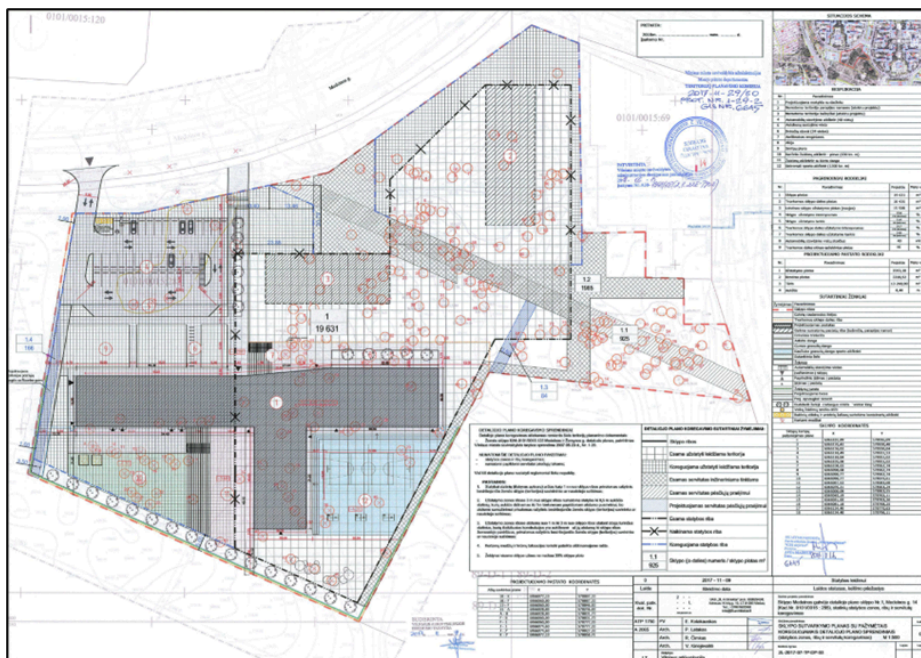
Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

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



Koreguojamas detalusis planas su pažymėta koreguojamos teritorijos riba.

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



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

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

Planavimo iniciatorius

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

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas

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

Planavimo tikslai

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti statybos zoną ir statybos ribą, naikinti arba koreguoti anksčiau suplanuotus servitutus, formuoti naujus servitutus, nustatyti papildomas automobilių įvažiavimo ir išvažiavimo vietas.

Koreguojama teritorija

Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0015:285, Medeinos g. 14 ir žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0015:306.

ESAMA PADĖTIS

Planuojamos teritorijos esamos būklės duomenys

Žemės sklypo charakteristikos

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

Servitutai:

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

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruotos):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Esamas užstatymas ir statiniai

Sklype šiuo metu išdėstytas mokyklos pastatas (unikalus Nr. 4400-5072-7614, mokslo paskirtis, plane 1C2g), pastatytas 2019 m. Pastato bendrasis plotas sudaro 3094,03 m², užstatytas plotas – 2307 m².

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

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

Želdynų charakteristika ir medžių inventorizacija

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

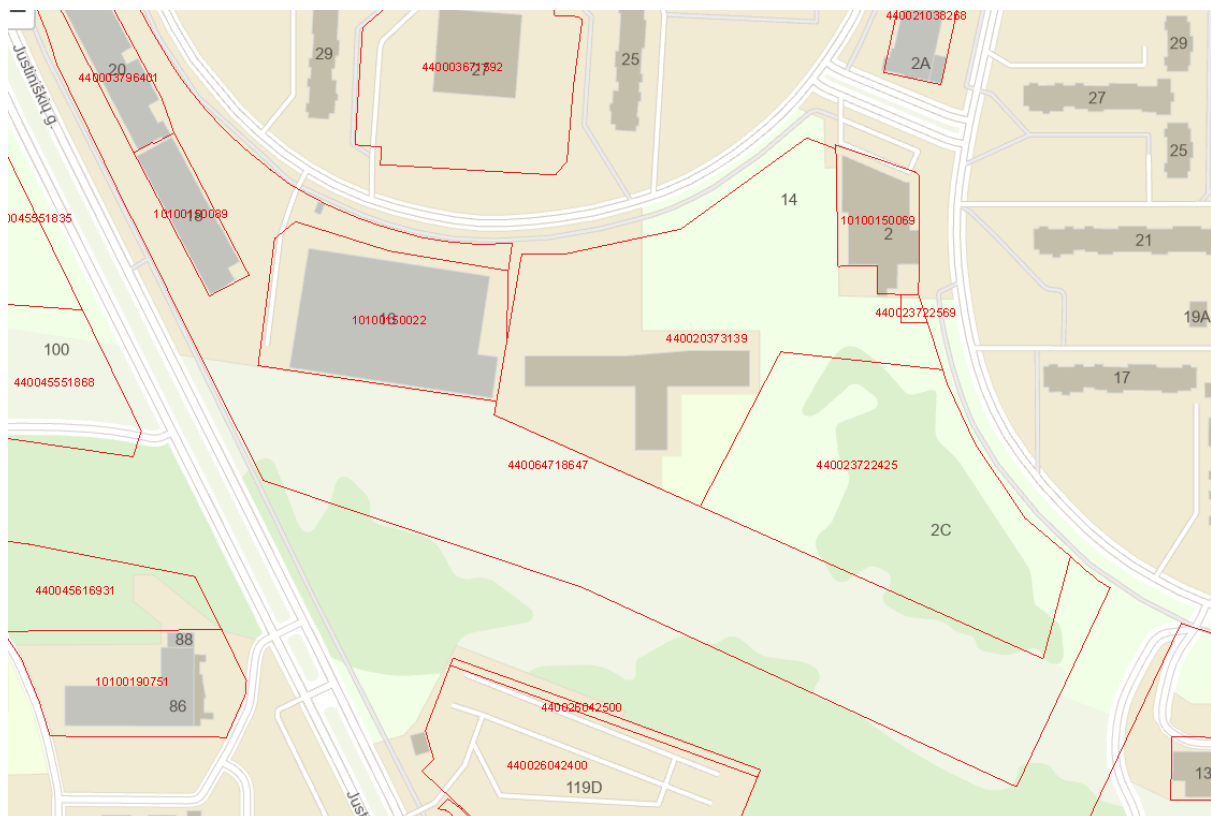
Teritorijoje identifikuoti 36 medžiai, kurių tarpe vyrauja pušis paprastoji ir karpotasis beržas. Taip pat registruotos dvi drebulės ir vienas uosialapis klevas. Didžioji dalis medžių yra geros arba patenkinamos būklės. Trys medžiai įvertinti kaip blogos būklės ir rekomenduojami šalinimui.

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

Reljefo charakteristikos

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

Artimiausia aplinka ir besiribojančios teritorijos



Planuojama ir besiribojančios teritorijos

Besiribojančių teritorijų charakteristikos

Teritorija ribojasi:

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

Kaimyniniai žemės sklypai

Žemės sklypo adresas	Sklypo unikalus Nr. Sklypo kadastru Nr.	Naudotojai
Medeinos g. 16	0101-0015-0022 0101/0015:22	<ul style="list-style-type: none">● UAB "NT techninis valdymas"● LIETUVOS RESPUBLIKA (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė)● 344-OJI GARAŽŲ STATYBOS IR EKSPLOATAVIMO BENDRIJA
Žemynos g. 2	0101-0015-0069 0101/0015:69	<ul style="list-style-type: none">● LIETUVOS RESPUBLIKA (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233)● Fizinis asmuo I. Š.● AB Vilniaus šilumos tinklai
Žemynos g. 2C	4400-2372-2425 0101/0015:305	<ul style="list-style-type: none">● LIETUVOS RESPUBLIKA (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė)
	4400-6471-8647 0101/0015:1	<ul style="list-style-type: none">● LIETUVOS RESPUBLIKA (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė)
Medeinos g. 27	4400-0367-1592 0101/0015:120	<ul style="list-style-type: none">● LIETUVOS RESPUBLIKA (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė)● Vilniaus Medeinos pradinė mokykla

Aplinkos funkcinė charakteristika

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

Urbanistinis kontekstas

Pašilaičių rajono struktūra

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

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

Užstatymo morfologija

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

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

Teritorijos lokacija miesto struktūroje

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

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

Socialinės infrastruktūros sistema

Teritorijoje ir jos aplinkoje koncentruojasi svarbūs socialinės infrastruktūros objektai - esama mokykla, prekybos centras, o planuojamas religinės paskirties pastatas papildys šią sistemą ir suformuos kompleksinę bendruomenės centrą. Tokia funkcinė koncentracija atitinka

šiolaikinio miesto planavimo principus, kuriuose siekiama formuoti daugiafunkcinius centrus, mažinančius gyventojų kelionių poreikius ir stiprinančius bendruomeniškumą.

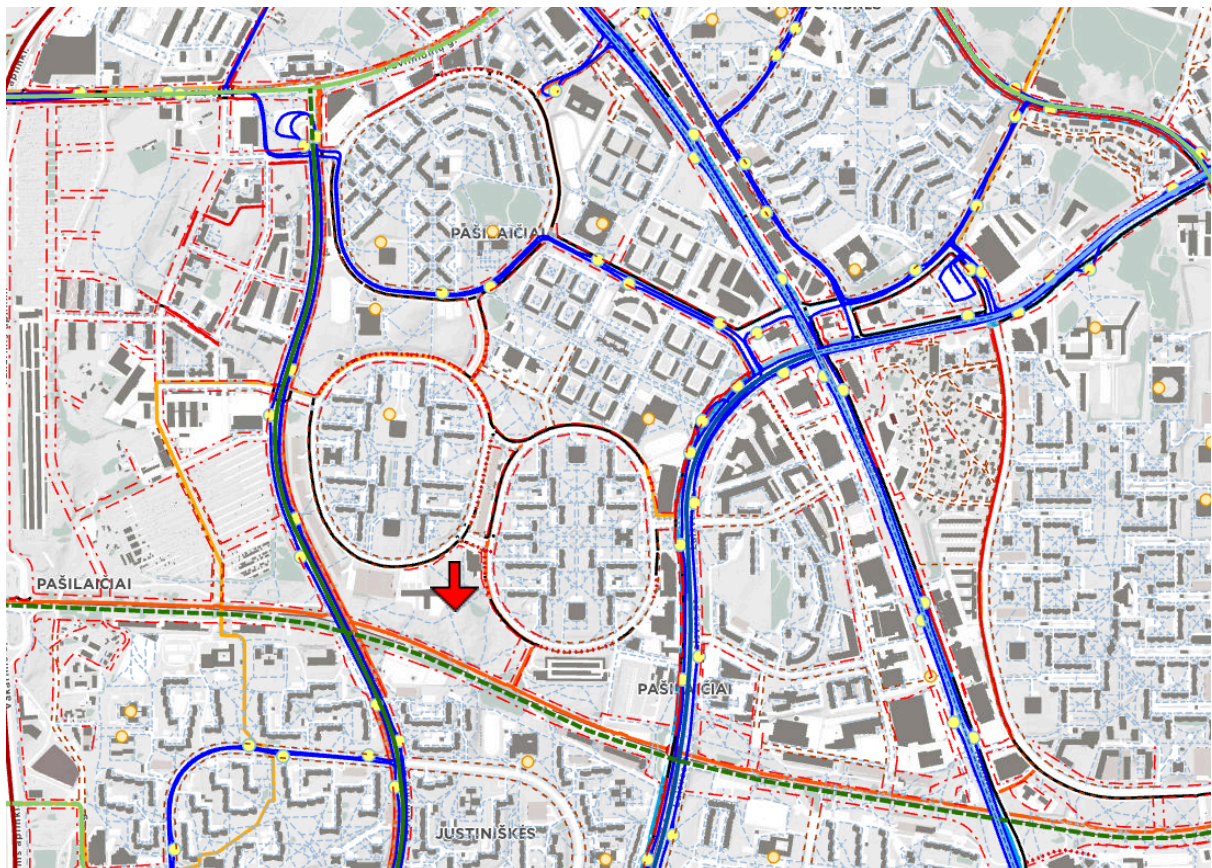
Transporto infrastruktūra

Gatvių tinklo hierarchija

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

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

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



Susisiekimo infrastruktūros schema

Pėsčiųjų infrastruktūros vertinimas

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

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

Automobilių stovėjimo infrastruktūra

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

Bendrojo plano naudojimo parametrai

Teritorija patenka į Vilniaus miesto bendrojo plano nustatytą specializuotų kompleksų zoną PAŠ-17-3 su laisvo planavimo užstatymo tipu. Teritorijos panaudojimo tipas - specializuotų kompleksų ir socialinės infrastruktūros teritorija. Galimi žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

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

Projektiniai pasiūlymai

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

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

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

Detaliojo plano koregavimo poreikis

Projektinių pasiūlymų įgyvendinimas atskleidė konkrečius detaliojo plano koregavimo poreikius.

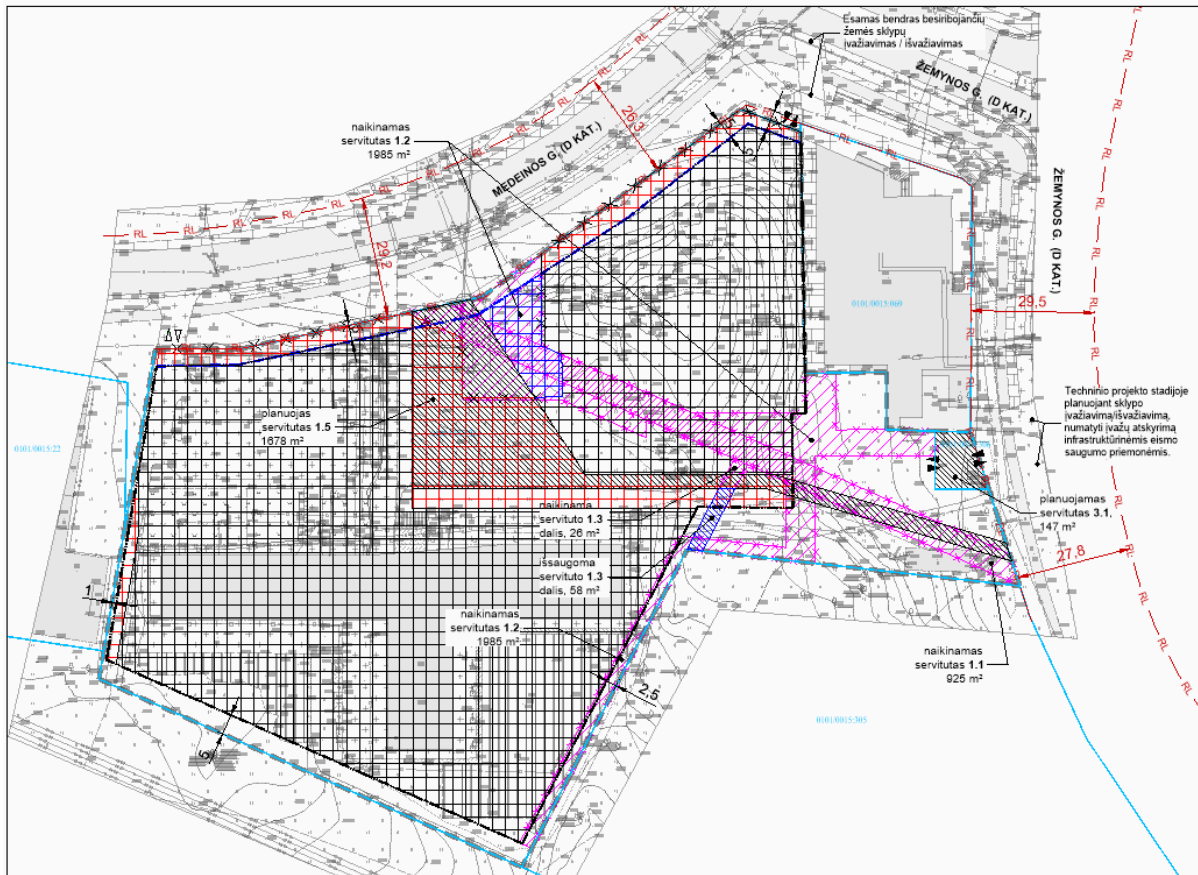
Statybos zonos ir ribos koregavimas: Projektuojamo pastato dalis reikalauja statybos zonos praplėtimo.

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

Pėsčiųjų kelio servitutų poreikis: Suplanuotos viešosios erdvės ir pėsčiųjų trasos reikalauja naujo pėsčiųjų kelio servituto nustatymo.

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

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI



Koreguojami Detaliojo plano sprendiniai

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

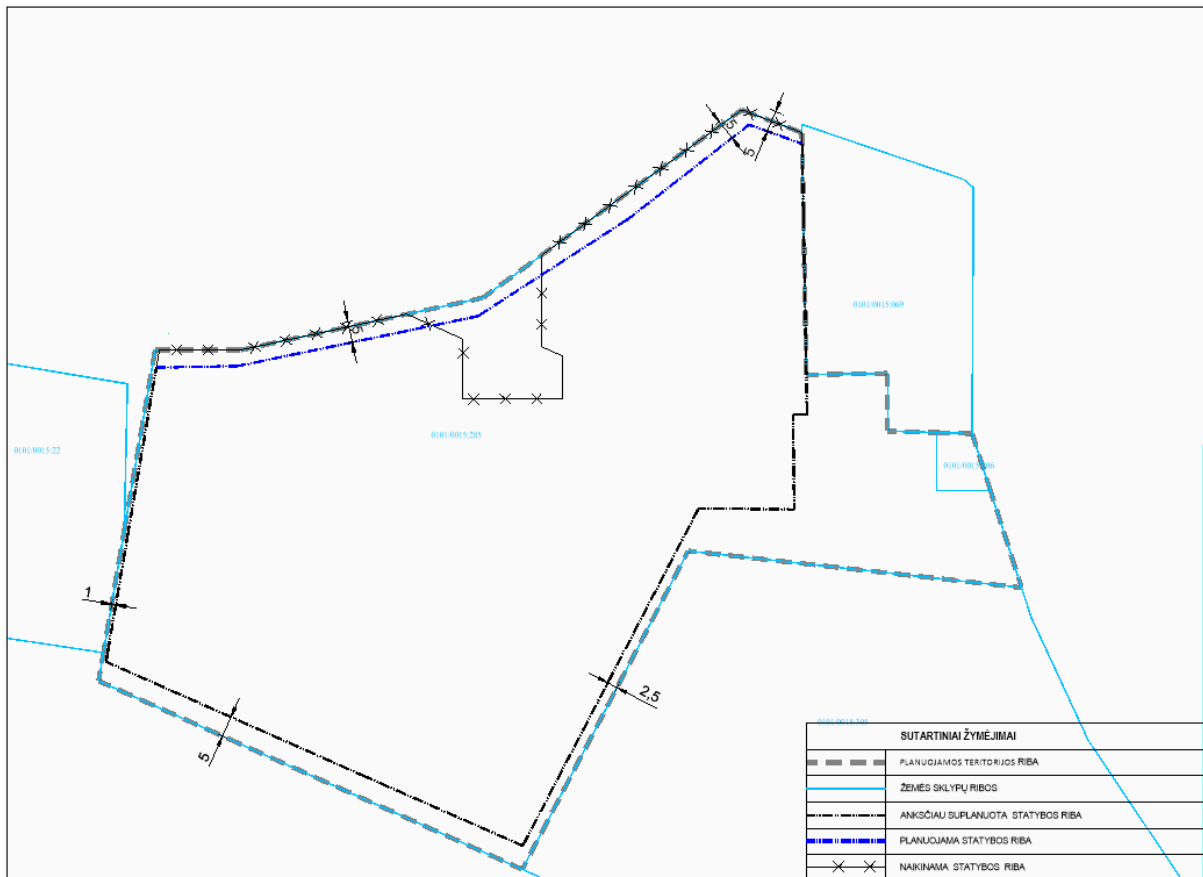
Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 p. nuostatomis. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Statybos zona ir riba

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

Statybos ribos koregavimas

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



Statybos ribų sprendiniai

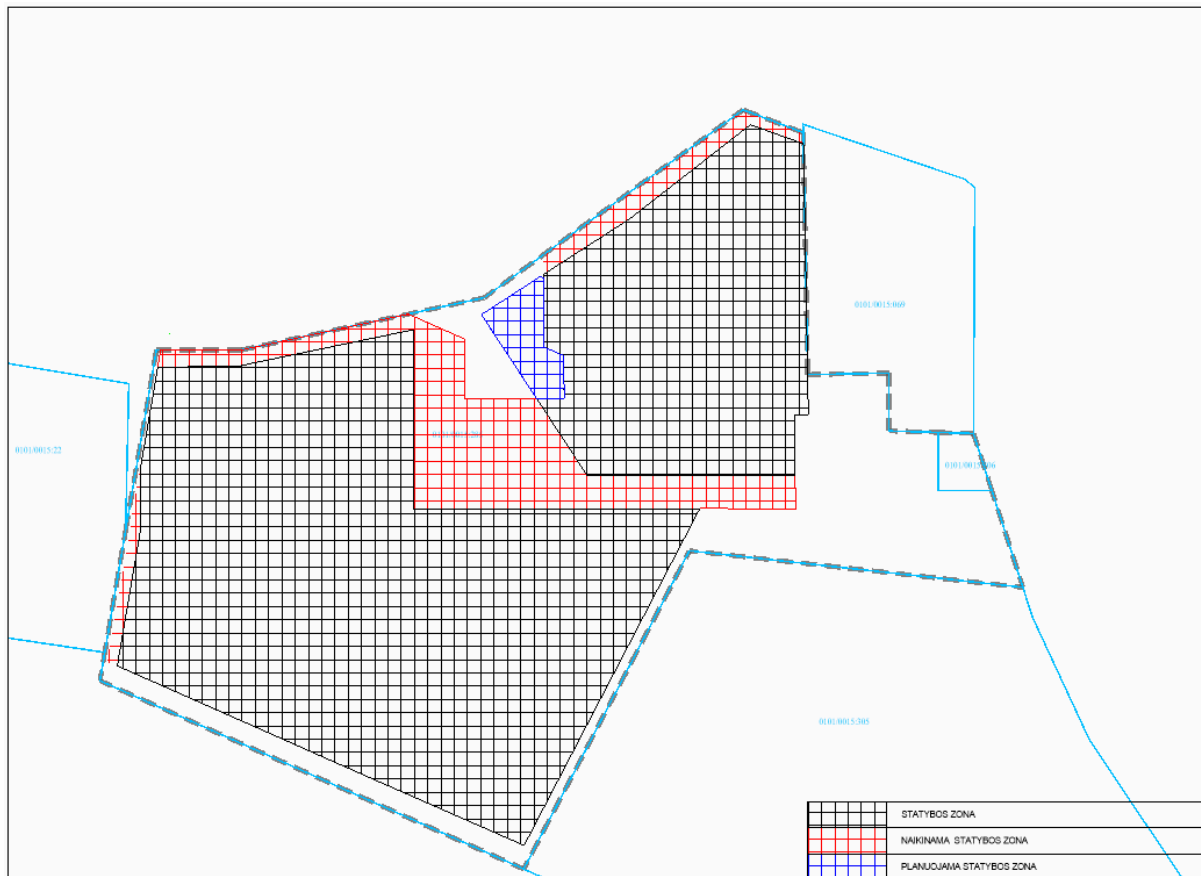
Statybos zonos koregavimas

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

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

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

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



Statybos zonų sprendiniai

Kadangi statybos zona daugelyje vietų ribojasi su gretimų sklypų ribomis, statinio statybos projekto rengimo metu turi būti vadovaujama statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais.

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

Esamų požeminių inžinerinių tinklų (įskaitant minėtą vandentiekio įvadą į pastatą Žemynos g. 2) iškėlimas iš statybos zonos, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus detalizuojamas statinių statybos projekto metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol

neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

Servitutų koregavimas

Naikinami servitutai

- **Servitutas 1.1** (925 m²): servitutas teisę eiti pėstiesiems naikinamas dėl pasikeitusių teritorijos naudojimo principų ir projektinių pasiūlymų, kurie numato kitokį pėsčiųjų komunikacijų išdėstymą.
- **Servitutas 1.2** (1985 m²): servitutas tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje naikinamas kaip nereikalingas, nes anksčiau suplanuoti inžineriniai tinklai yra nerealizuoti ir jie neplanuojami tiesti.

Planuojami servitutai

- **Servitutas 1.5** (1735 m²), kodas 102: Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas: Žemynos ir Medeinos gatvės; tarnaujantis daiktas: žemės sklypas Medeinos g. 14 (kad. Nr. 0101/0015:285). Servitutas planuojamas dėl numatomos aikštės formavimo ir patikslintų pėsčiųjų kelių išdėstymo tarp Žemynos ir Medeinos gatvių. Šis servitutas užtikrins aiškų viešųjų erdvių tinklą teritorijoje ir saugų pėsčiųjų judėjimą pagal projektinių pasiūlymų sprendinius. Planuojamas servitutas keičia naikinamą kelio servitutą 1.1.
- **Servitutas 3.1** (147 m²), kodas 103: Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis. Viešpataujantis daiktas: žemės sklypas Medeinos g. 14 (kad. Nr. 0101/0015:285); tarnaujantis daiktas: žemės sklypas Medeinos g. (kad. Nr. 0101/0015:306). Servitutas planuojamas dėl poreikio transporto priemonėmis patekti į sklypą Medeinos g. 14 per Vilniaus miesto savivaldybės patikėjimo teise valdomą sklypą, kad. Nr. 0101/0015:306, kurio žemės naudojimo būdas - susisieki mo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

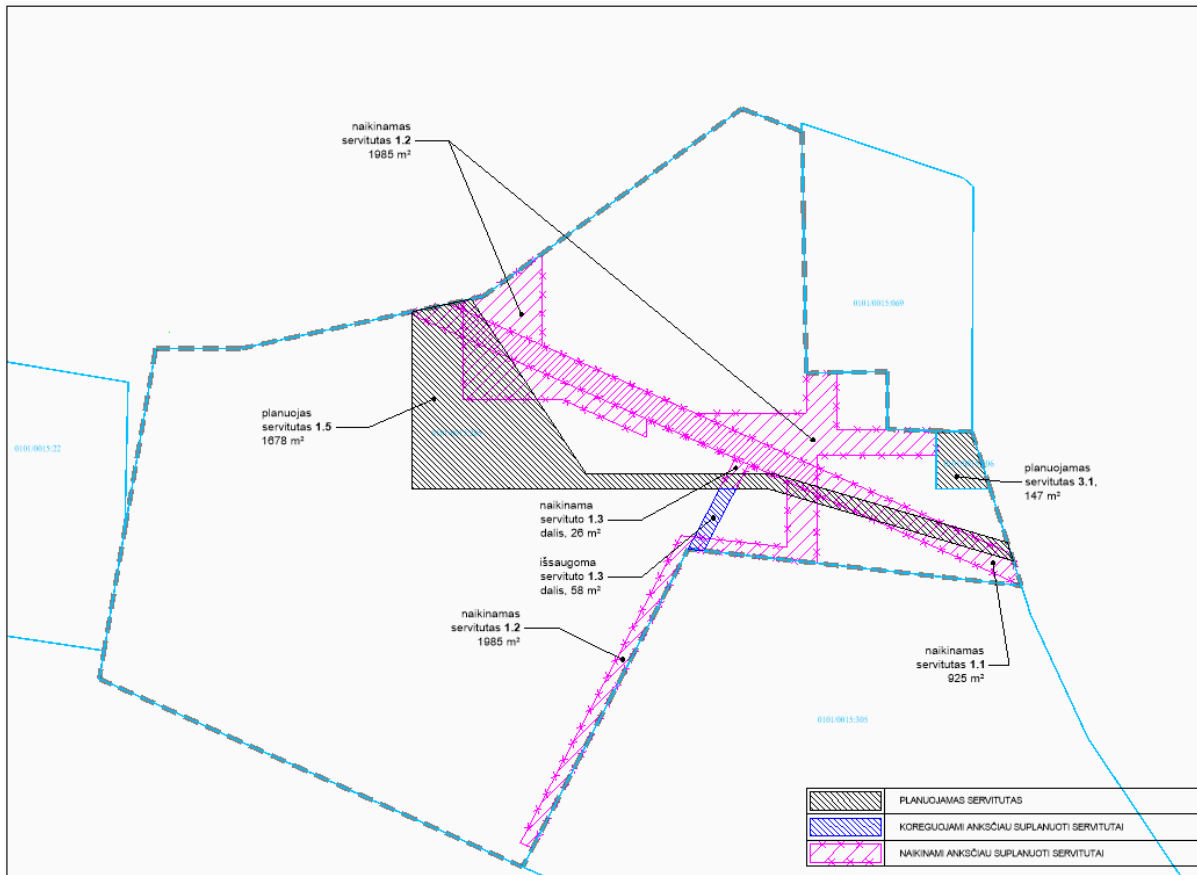
Koreguojamas servitutas

- **Servitutas 1.3** (58 m²), kodas 102: Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas: žemės sklypas Žemynos g. 2C (kad. Nr. 0101/0015:305);; tarnaujantis daiktas: žemės sklypas Medeinos g. 14 (kad. Nr. 0101/0015:285). Koreguojamos servituto ribos ir plotas, kad nesidubliuotu (nepersidengtų plotas) su to paties turinio planuojamu servitutu 1.5.

Nekeičiami servitutai

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

- **Servitutas S1.4** (166 m²), kodas 102: anksčiau suplanuotas servitutas - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas: Medeinos gatvė ir perspektyvinė Šiaurinė gatvė ; tarnaujantis daiktas: žemės sklypas Medeinos g. 14 (kad. Nr. 0101/0015:285).



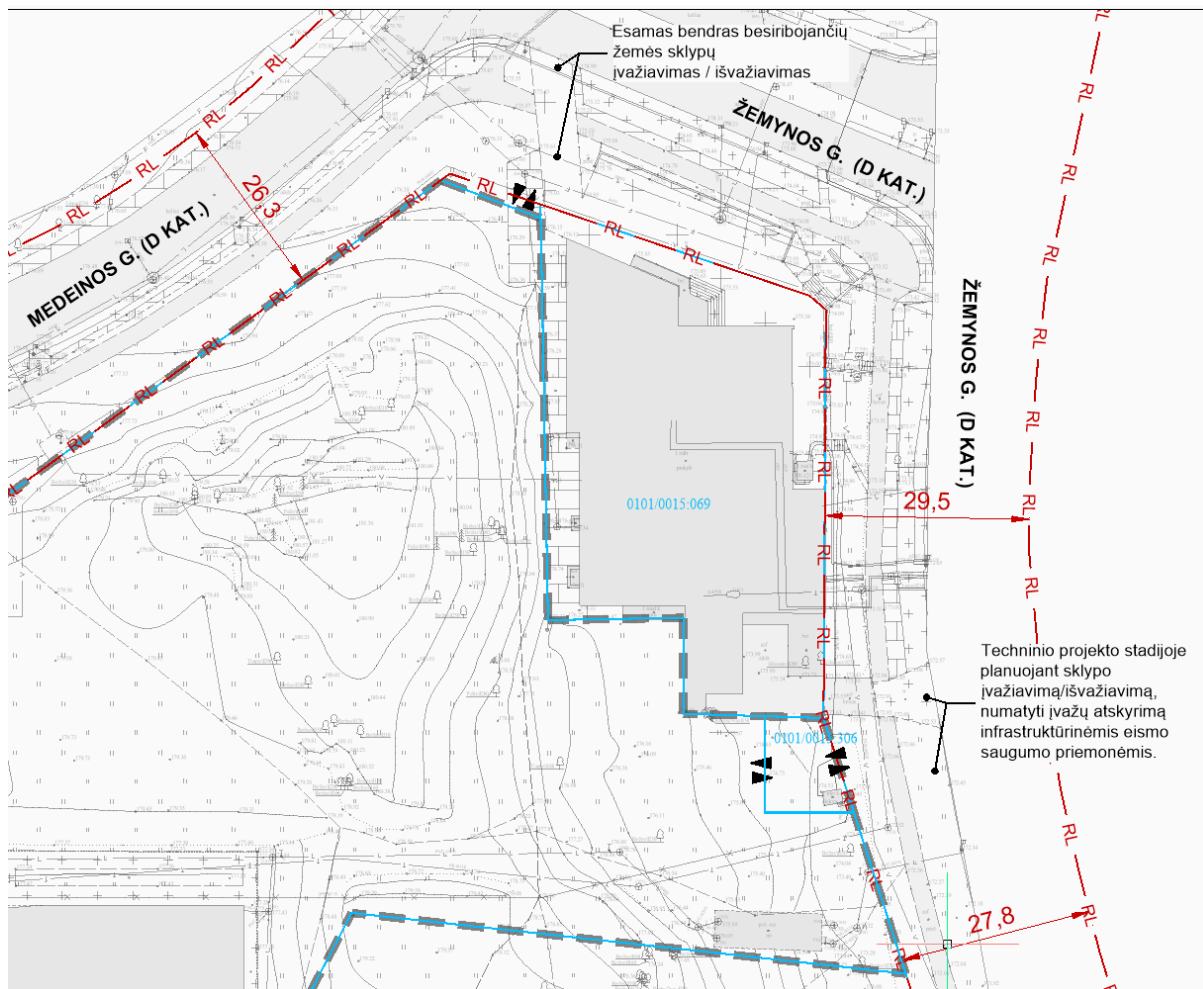
Servitutų sprendiniai

Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai

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

- Šiaurinėje sklypo dalyje – iš Žemynos gatvės per esamą bendrą įvažiavimą į automobilių stovėjimo aikštelę prie prekybos centro. Naujas įvažiavimas formuojamas ne sankryžos zonoje, o naudojantis esamu bendru įvažiavimu į automobilių aikštelę. Kitose projektavimo stadijose planuojamas įvažiavimas bus įrengtas suvedant dangas ir įrengiant eismo infrastruktūros atskyrimo priemones.
- Rytinėje sklypo dalyje – numatomas papildomas įvažiavimas iš Žemynos gatvės. Tai bus pagrindinis įvažiavimas į planuojamą požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos automobilių privažiavimo vieta bei privažiavimas prie buitinių atliekų konteinerių. Įvažiavimas planuojamas per Vilniaus miesto savivaldybės patikėjimo teise valdomą sklypą (kad. Nr. 0101/0015:306), kurio žemės

naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Ankstesniu teritorijos prie Medeinos g. detalioju planu privažiavimas prie infrastruktūrinio sklypo (transformatorinės) buvo numatytas iš esamo įvažiavimo į parduotuvės teritoriją (žemės sklypas Žemynos g. 2, kad. Nr. 0101/0015:69). Šis sprendinys nėra įgyvendinamas dėl kelių priežasčių. Pagal NTR duomenis (registro Nr. 1/27737), sklype esantis kelio servitutas (230 kv.m.) yra skirtas tik elektros tinklų darbuotojams patekti prie transformatorinės pastotės ir negali būti naudojamas kitų sklypų aptarnavimui. Pats žemės sklypas nepatenka į koreguojamo detaliojo plano teritorijos ribas, todėl jame negalima nustatyti naujų servitutų. Be to, ties parduotuvės sklypo riba yra įrengta atraminė siena su ženkliai reljefo skirtumu, o likęs plotas yra per siauras sunkiajai technikai manevruoti. Esamas įvažiavimas taip pat aptarnauja prekybos centro rampą ir sunkiasvorį transportą, todėl jo bendras naudojimas sukeltų eismo srautų konfliktą. Atsižvelgiant į šiuos teisinius, fizinius ir eismo saugos ribojimus, numatomas atskiras įvažiavimas tiesiai iš Žemynos gatvės.



Susisiekimo sprendiniai (planuojamos įvažiavimų vietos)

Eismo infrastruktūros atskyrimo priemonės

Techninio projekto metu, projektuojant abu planuojamus įvažiavimus, privaloma numatyti atitinkamas eismo saugumo priemones, pritaikytas kiekvieno įvažiavimo specifikai.

Šiaurinis įvažiavimas (per bendrą įvažiavimą į automobilių stovėjimo aikštelę prie prekybos centro) turi būti projektuojamas užtikrinant saugų pėsčiųjų ir automobilių srautų atskyrimą. Būtina numatyti aiškias pėsčiųjų komunikacijas su atskyrimu nuo automobilių eismo zonų skirtingomis dangomis, lygio skirtumais ir želdynų juostomis bei užtikrinti tinkamą apšvietimą pėsčiųjų saugumui.

Rytinis įvažiavimas (per susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų sklypą kad. Nr. 0101/0015:306) turi būti projektuojamas užtikrinant aiškų esamo įvažiavimo į parduotuvės teritoriją (per sklypą kad. Nr. 0101/0015:69) ir naujo planuojamo įvažiavimo atskyrimą infrastruktūrinėmis priemonėmis (pvz., borteliais, atitvėrimo elementais, želdynų juostomis ar kitomis fizinėmis kliūtimis), kad būtų išvengta transporto srautų painiavos ir užtikrinta saugi bei funkcionali eismo organizacija.

Abiejuose įvažiavimuose taikytinos automobilių judėjimo greičio mažinimo priemonės.s.

SVEIKATOS APSAUGA

Pastatų apšvietimo reikalavimai

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

Sanitarinės apsaugos zonos

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

Susisiekiimo infrastruktūros objektai

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

Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Planuojamoje teritorijoje yra visas esamiems ir perspektyviniams statiniams reikalingas aprūpinimas inžinerine infrastruktūra. Planuojamoje

teritorijoje esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.

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

Transporto srautų bei planuojamos ūkinės veiklos poveikis

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

GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, yra nagrinėjamas:

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

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

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

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

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 6-10 metrų atstumas. Nuo Projektiniuose pasiūlymuose planuojamo pastato antžeminės dalies iki artimiausio esamo pastato yra apie 12 metrų.

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

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

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

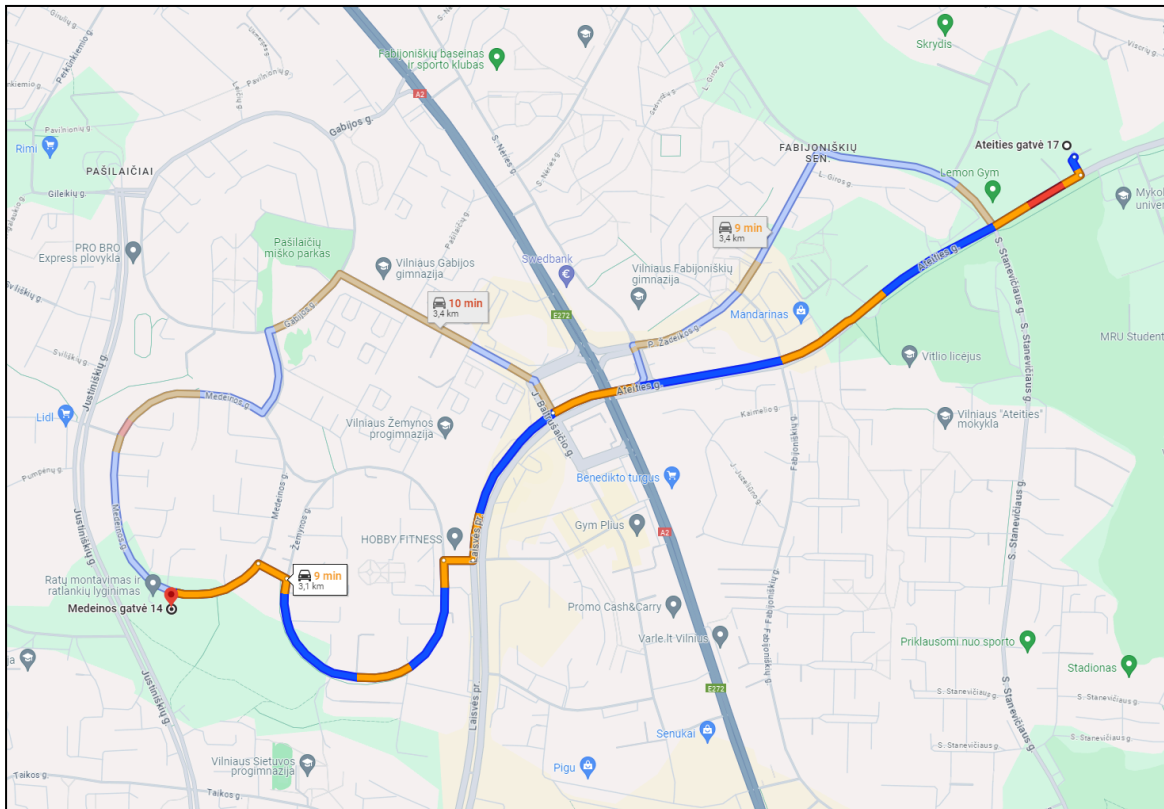
Privažiuoti prie kitų pastatų numatoma ne didesniu kaip 25 m. atstumu, ne siauresne kaip 3,5 m. pločio važiuojamąja dalimi iki artimiausių pastatų sienų. Kelių aukštis numatomas ne mažesnis kaip 4,5 m. Tarp pastatų ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma statyti kliūčių.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

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

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

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia Vilniaus APGV 3-oji komanda (Ateities g. 17, Vilnius) nutolusi nuo planuojamos teritorijos maždaug 3 km atstumu. Laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje 14 min.



Ugniagesių vykimo maršrutas

Čia:

tapt- gaisro aptikimo laikas - 1 min;

tpr- pranešimo apie gaisrą laikas - 2 min;

treg- reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas - 1 min;

tišd- gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas – 9 min;

tatv- normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas - 1 min.